

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

- 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 Verlag RvC
- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Bijlage



Jaarverslag 2023

bestuursverslag en jaarrekening

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

Overige gegevens

Bijlage

Inhoudsopgave

Over Intermaris

3

Voorwoord

4

Jaaroverzicht 2023

5

1 De bewoner centraal

6

- 1.1 Luisteren en leren
- 1.2 Burgerberaad wonen Zaanstreek-Waterland
- 1.3 Een goede relatie
- 1.4 Gemakkelijk contact voor huurders

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

8

- 2.1 Energietransitie
- 2.2 Klimaatadaptatie
- 2.3 Circulariteit
- 2.4 Onderhoud
- 2.5 Van renovatie naar groot onderhoud/PO+ & verduurzaming

3 Sterke bewoners, sterke wijken

11

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

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

15

- 4.1 Maatwerk
- 4.2 Huisvesting aan bijzondere doelgroepen

5 Goed ouder worden

16

- 5.1 Doorstroming
- 5.2 Goed ouder worden
- 5.3 Zorg voor elkaar

6 Voldoende passende woningen

17

- 6.1 Woningvoorraad
- 6.2 Nieuwbouw

7 Onze partners

20

- 7.1 Huurdersverenigingen
- 7.2 Gemeenten
- 7.3 Maatschappelijke partners

8 De organisatie

22

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

9 Risicomanagement

24

- 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

27

- 10.1 Jaarresultaat 2023
- 10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte
- 10.3 Vermogenspositie
- 10.4 Financiële ratio's
- 10.5 Financiële prognose 2024-2028

11 Verslag RvC

30

Jaarrekening

32

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

75

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

84

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

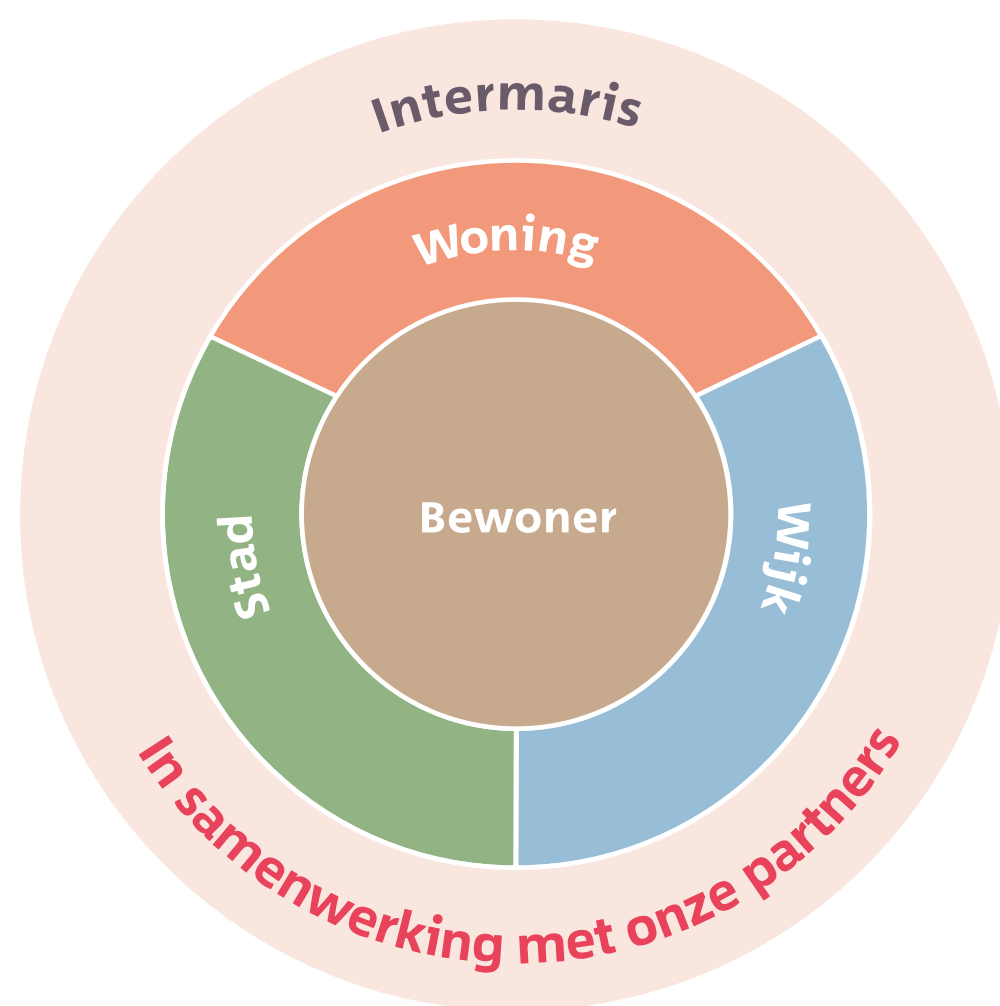
Jaaroverzicht 2023

- 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
- Overige gegevens
- Bijlage

Over Intermaris

Intermaris is met 17.000 woningen in Hoorn, Purmerend en Waterland één van de grotere woningcorporaties in de regio. Met ongeveer 180 collega's werken we aan een fijn thuis voor al onze bewoners. Wij zetten **de bewoner centraal**, want plezierig wonen is een primaire levensbehoefte; het is de basis voor het creëren van je leven. Bij Intermaris zetten we ons daarom dagelijks in om dit mogelijk te maken. Voor onze huidige bewoners én toekomstige bewoners die geen woning kunnen krijgen op de vrije huur- en koopmarkt. Jong, oud, alleenstaand, samenwonend, met of zonder kinderen; onze missie is geslaagd als ze een passende woonplek hebben in een kansrijke buurt.

Onze visie geeft ons de juiste richting en ambities om te doen wat onze (toekomstige) bewoners van ons nodig hebben. Per thema hebben we beschreven wat we (gaan) doen voor de bewoner, de stad, de wijk en de woning. En wat dit betekent voor onze organisatie.



- Bij Intermaris willen we dat bewoners **goed wonen, nu en in de toekomst**. Daarom moeten we de planeet ook bewoonbaar houden voor de generaties na ons. Dat doen we door onze CO₂-uitstoot te beperken, woningen duurzaam te maken en negatieve gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan.



- We werken aan **sterke bewoners en sterke wijken** waar bewoners naar elkaar omkijken.



- We **ondersteunen (tijdelijk) kwetsbare huurders** en leveren onze bijdrage aan het vergroten van de zelfredzaamheid van bewoners die (tijdelijk) moeite hebben om mee te komen in de samenleving.



- We hebben oog voor de vergrijzing en willen dat onze bewoners **goed ouder worden**. We werken aan geschikte woningen of woonvormen die passen bij onze oudere huurders. Samen met onze zorg- en welzijnspartners bieden we goede zorg en ondersteuning.



- We werken aan het realiseren van **voldoende passende woningen** om de kans op een woning voor mensen die in de knel zitten op de woningmarkt te vergroten.



- We zijn **betrokken, betrouwbaar en ambitieus**. We willen onze bewoners en partners kennen en een goede relatie met ze hebben. Zodat onze dienstverlening blijft aansluiten bij de veranderende woonbehoeften.

In dit jaarverslag lichten wij per thema toe op welke wijze wij in 2023 invulling hebben gegeven aan onze visie.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

- 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
- Overige gegevens
- Bijlage

Voorwoord

Met trots presenteer ik u ons jaarverslag over 2023. We hebben veel bereikt, de agenda zit vol en ook 2024 wordt een productief jaar. Het is gebruikelijk om in het voorwoord een reflectie te geven op onze prestaties. Die prestaties kan je steeds minder los zien wat er om ons heen gebeurt. Daarom maak ik van deze gelegenheid gebruik voor een andere beschouwing. Eentje die mij aanspoort tot actie en hopelijk u ook.

Want waar 2022 het jaar was van de crisissen, werd 2023 het jaar van de wispelturige burger. De emoties liepen hoog op, verkiezingsuitslagen vlogen alle kanten uit en het vertrouwen in de politiek is lager dan ooit (slechts 25%, CBS 2023). Tegelijkertijd is het vertrouwen van mensen onderling nog nooit zo hoog geweest (66%) en ook hoger dan in andere landen. Nederland is een “high-trust society”. Zit hier de oplossing?

Hoog oplopende emoties zien we ook regelmatig bij discussies over woningbouw. Zo kan het gebeuren dat woningbouw voor vluchtelingen of verwarde mensen op massaal verzet stuit, vertraagt of zelfs niet gebeurt. Vanuit mijn rol als bestuurder kan dat frustrerend zijn. Maar begrijpen waar dat verzet vandaan komt, helpt om er mee om te gaan. Want veel van wat vanzelfsprekend zou moeten zijn, is dat niet. Zo kan de “gewone” Nederlander geen betaalbare huur- of koopwoning vinden. Er worden te weinig betaalbare woningen gebouwd en het duurt te lang. Ook bij Intermaris hebben wij in 2023 bijvoorbeeld de doorlooptijd en complexiteit van investeringen in nieuwbouw, renovaties en verduurzaming een paar keer onderschat. We doen het wel, maar het duurt langer. Dat is niet goed voor het vertrouwen.

Te weinig en vertraagde bouw komt door een veelvoud van factoren, maar vooral doordat de woningbouwsector en gemeentes verstrikt zitten in goede bedoelingen die kosten opdrijven, ruimte schaars maken en heel veel tijd kosten. Denk aan het bouwbesluit, hoogbouwvisies, parkeerbeleid, spuitzonering voor de agrariërs, de heilige graal van het “binnenstedelijk bouwen” en de uitgebreide rechtsbescherming van hen die al een plekje hebben om te wonen. Maar die goede bedoelingen komen niet voor in het lijstje van universele rechten van de mens. Het recht op wonen wel!

Ook al schieten politiek, overheden en maatschappelijke instellingen tekort, er zijn waarden die standhouden: solidariteit, mededogen en matiging. Het “grote stille midden” bestaat en houdt die waarden hoog. Bij het burgerberaad wonen in Zaanstreek-Waterland waren we daar getuige van. Ook de bereidheid om elkaar te helpen is onverminderd aanwezig. Dat zien we aan de grote en groeiende schare mensen die zich als vrijwilliger inzet (Burenhulp, WonenWelzijnplus en alle bewonerscommissies en flatteams). Alle jaren hoor je varianten van de bewering “met ons gaat het goed, maar met het land slecht”. Alleen, dat kan domweg niet kloppen. Nederland staat stevast in de top 6 van beste landen om in te wonen.

Er is meer dat ons bindt dan dat ons scheidt. Dat is voor mij een feit. Laten we daarom allemaal ons aandeel pakken in de opgaven van dit land. Want dat mogen we van elkaar verwachten. Dat is solidariteit. Dat verbindt ons. En laten we elkaar daarbij respecteren. Opdat we allemaal kunnen genieten van dit land dat velen tot inspiratie is en kan blijven.

Zullen we aan het werk gaan? Nog genoeg te doen.

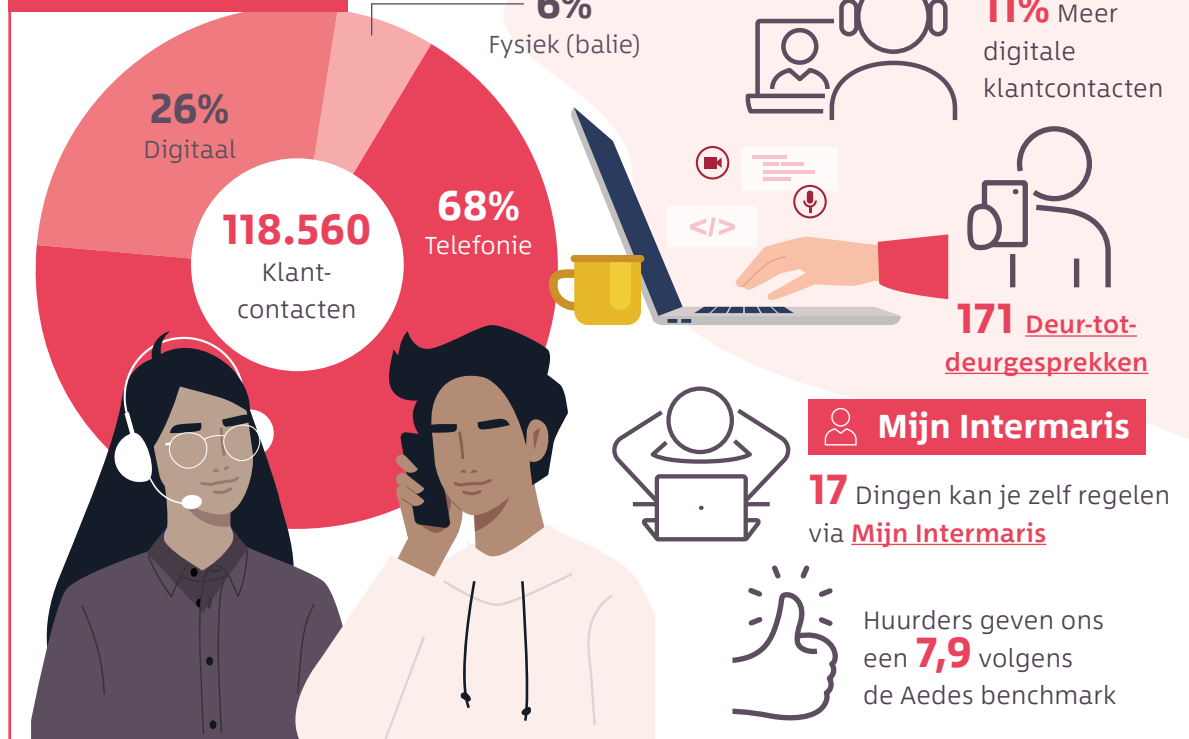
Cees Tip,
Directeur-bestuurder Intermaris



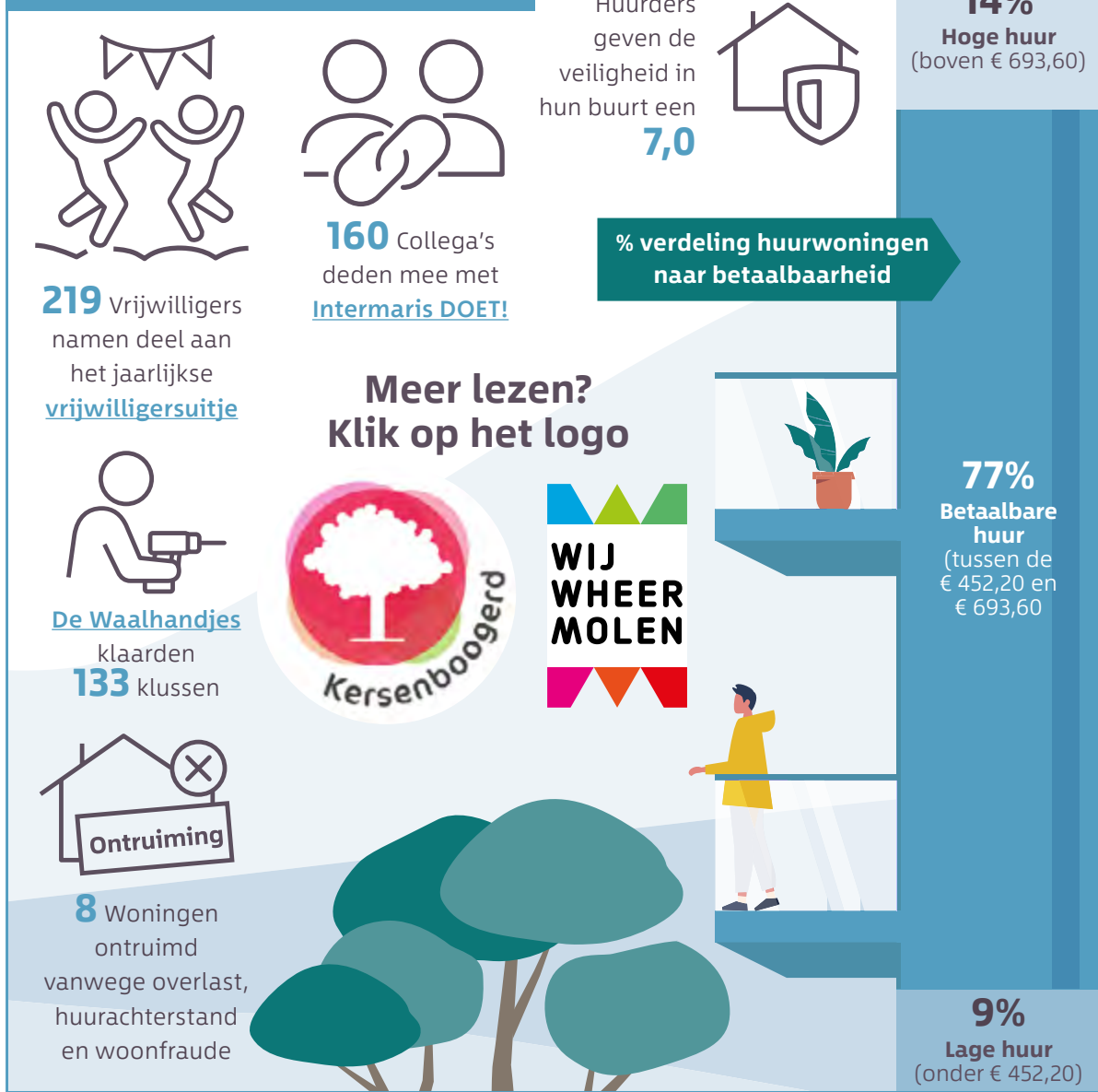


Jaaroverzicht 2023

Bewoner centraal



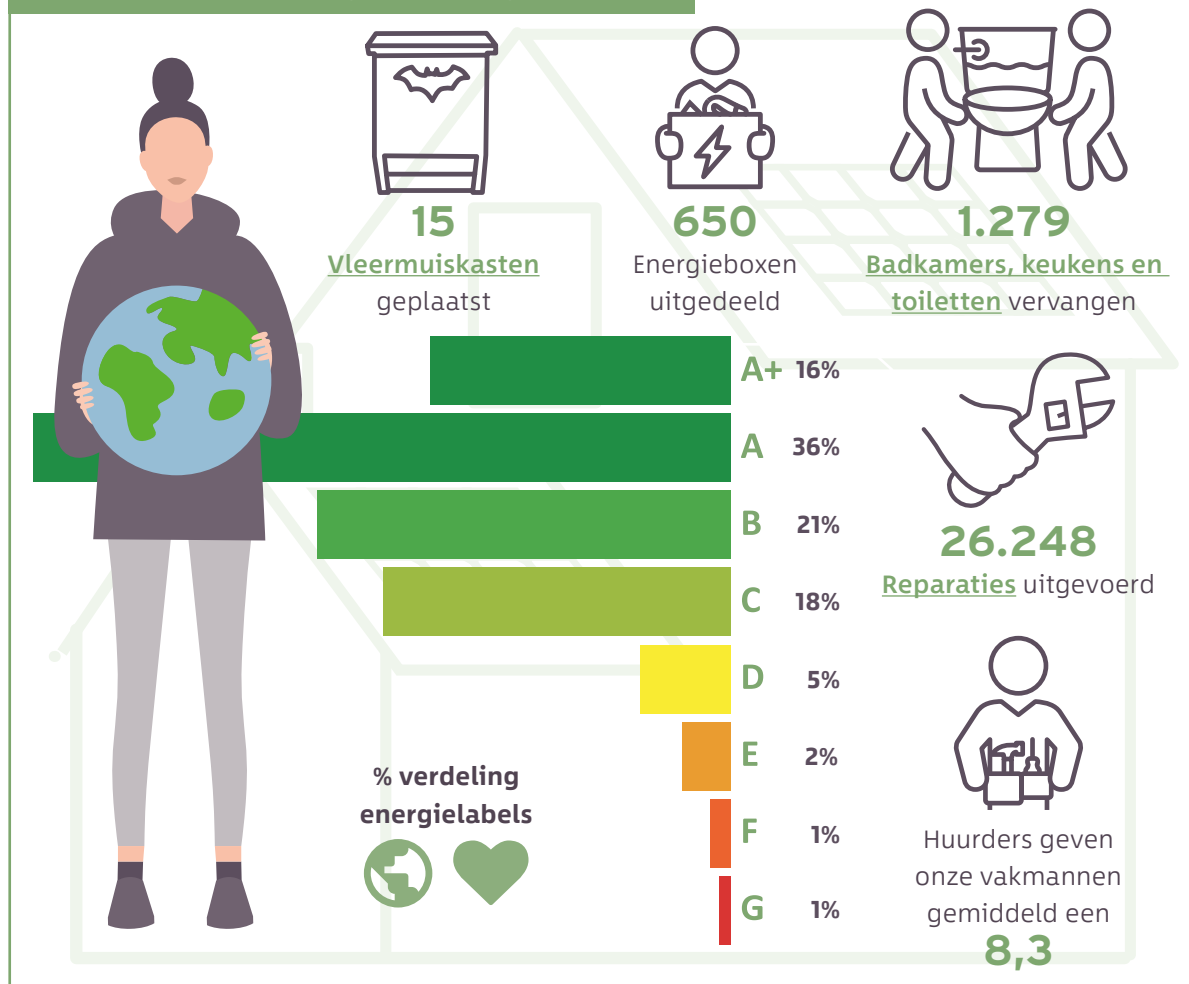
Sterke bewoners, sterke wijken



Goed ouder worden



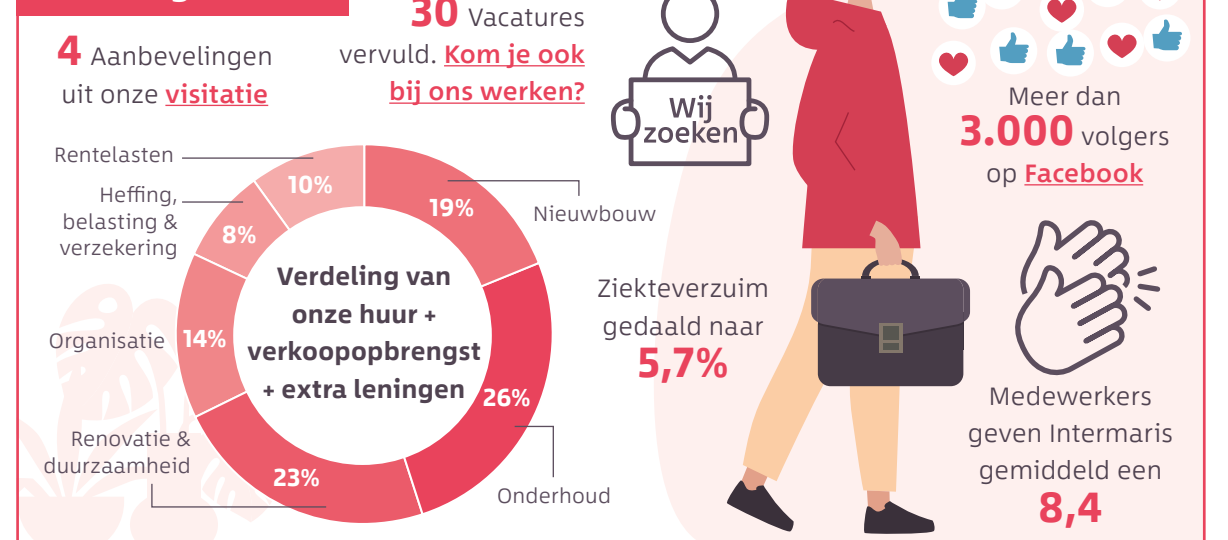
Toekomstbestendige woningvoorraad



Ondersteunen tijdelijk kwetsbare huurders



Onze organisatie



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

1 De bewoner centraal

- 1.1 Luisteren en leren
- 1.2 Burgerberaad wonen Zaanstreek-Waterland
- 1.3 Een goede relatie
- 1.4 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

Overige gegevens

Bijlage

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 Luisteren en leren

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 Zwaag, Weidevenne, Monnickendam en het centrum van Hoorn. Dit soort informele contacten worden niet alleen door ons gewaardeerd, maar ook door de bewoners zelf. Alle reden dus om hier in 2024 mee door te gaan. Een van de belangrijkste boodschappen die bewoners ons in 2023 meegaven is dat we (nog) niet goed zijn in het oplossen van, en communiceren over complexe problemen met een langere doorlooptijd. Met die feedback gaan we in 2024 aan de slag, door scherp te kijken naar het proces en beheer van meldingen en daar verbetering in aan te brengen.

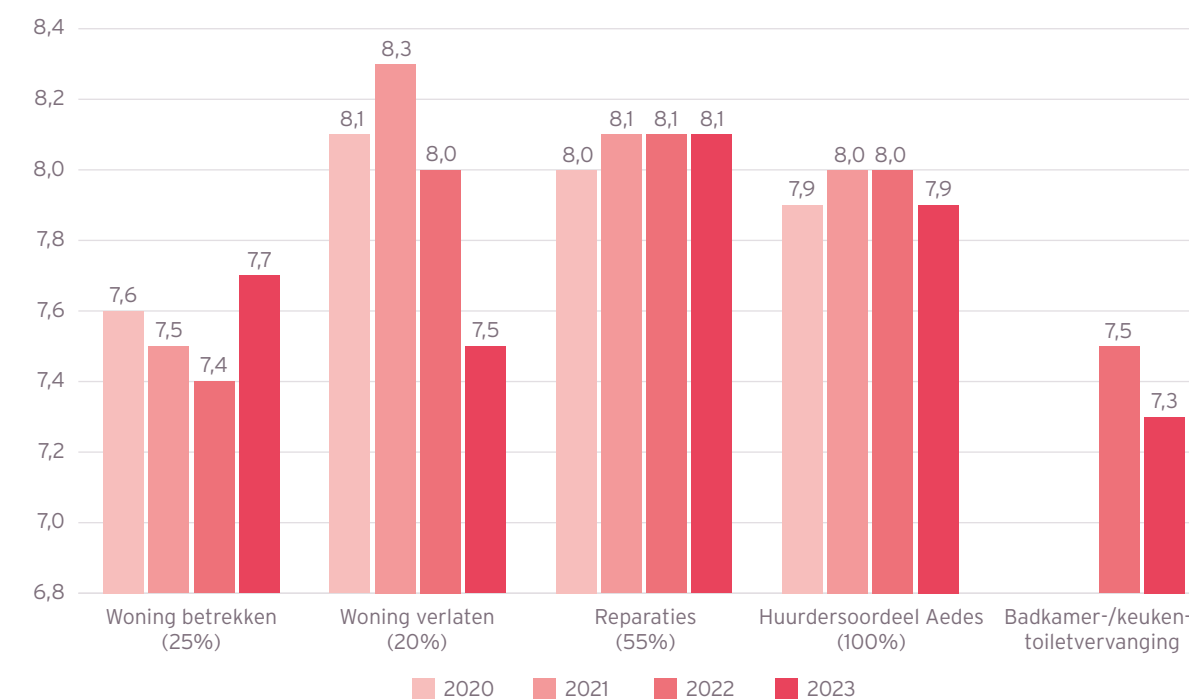
1.2 Burgerberaad wonen Zaanstreek-Waterland

In 2023 hebben we ook ervaring opgedaan met een nieuwe manier om bewoners te betrekken: het **Burgerberaad**. Ruim 300 inwoners van Zaanstreek-Waterland gingen in gesprek over 'de toekomst van wonen in Zaanstreek-Waterland'. Zij werkten aan voorstellen over duurzaamheid, wonen in gemeenschappen, versterking van wijken en vermindering van regelgeving. In juli 2023 werd dit in een **burgerakkoord** vastgelegd en gepresenteerd aan de gemeenten Zaanstad, Wormerland, Purmerend, de samenwerkende woningcorporaties en marktpartijen die achter dit burgerberaad staan. Het burgerakkoord wordt in 2024 verwerkt in prestatieafspraken en onderdeel van samenwerking tussen woningcorporaties en deelnemers van het burgerberaad.

1.3 Een goede relatie

In 2023 is het **huurdersoordeel** uitgekomen op een gemiddelde van een 7,9 (**A-score in de Aedes benchmark!**) Dat is een ruime voldoende, maar we blijven gemotiveerd om het (nog) beter te doen. We streven naar een 8 of hoger. In 2023 hebben wij een aantal wijzigingen doorgevoerd in ons verhuurmutatieproces, zoals introductie van de 'happy call', waarbij de verhuisadviseur na 2 weken de nieuwe huurder belt om te vragen of hij naar tevredenheid woont of dat er nog vragen/zaken zijn die spelen. Daarnaast worden de relatief kleine opleverpunten die er eventueel nog zijn direct doorgezet naar onze eigen vakmannen, zodat deze direct opgelost kunnen worden. Dit heeft geresulteerd in een toename van de klanttevredenheid van onze nieuwe huurders van een 7,4 naar gemiddeld een 7,7. De klanttevredenheid van onze vertrokken huurders laat in 2023 echter een afname zien naar gemiddeld een 7,5. De redenen voor de onvoldoendes zijn heel divers. Opvallend zijn wel diverse kwesties die spelen rond overnames. In 2024 streven we naar een 8,0 van onze nieuwe huurders die een woning betrekken, maar ook (weer) van onze huurders die hun woning verlaten, onder andere door ons verhuurmutatieproces verder te (blijven) optimaliseren.

Huurderstevredenheid



In 2022 is gestart met het uitvragen van de mate van de tevredenheid onder huurders waar sprake is geweest van een badkamer-, keuken- of toiletrenovatie (BKT). De waardering voor de BKT-vervangning is licht afgenomen van een 7,5 naar een 7,3 in 2023. Hier liggen de aandachtspunten op duidelijke communicatie, de uitvoering en het resultaat van de werkzaamheden. De resultaten worden periodiek besproken met onze 5 hoofdaanemers.

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. Over het algemeen liggen de scores in lijn met die van vorig jaar. Gemiddeld geven huurders ons een 6,9 voor de kwaliteit van de woning. Wel is het percentage hoe goed de woning past bij de bewoner weer verder gestegen. In 2023 geeft ruim twee-derde van alle huurders aan dat zij in een woning woont die goed tot zeer goed past bij hun situatie. En wanneer een woning niet passend is, is de hoogte van de huur steeds minder het knelpunt. Dit is direct het gevolg van het huurbeleid van de afgelopen jaren.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

1 De bewoner centraal

- 1.1 Luisteren en leren
- 1.2 Burgerberaad wonen Zaanstreek-Waterland
- 1.3 Een goede relatie
- 1.4 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

Overige gegevens

Bijlage



1.4 Gemakkelijk contact voor huurders

In 2023 heeft het klantcontactcentrum (KCC) 118.560 klantcontacten gehad. Waarvan 80.651 telefonisch. Van februari t/m september zagen we een daling in het aantal klantcontacten en met name ook in het aantal telefoongesprekken. Vanaf oktober zijn de aantallen ten opzichte van vorig jaar juist weer gestegen. Het slechte weer was een van de oorzaken. Door de extreme regenval waren er meer lekkages.

Wel zien we een daling in het aandeel telefonie van 74% naar 68% en een stijging bij de digitale contacten. Deze trend is in lijn met onze ambitie om huurders te stimuleren om meer gebruik te maken van onze digitale kanalen. Vanaf januari 2023 ontvangen alle teamleiders wekelijks een overzicht van de taken uit het klantvolgsysteem die over de deadline zijn. Dit overzicht helpt om steeds meer taken sneller af te handelen.



Meer zelf regelen via Mijn Intermaris

Van de 17.000 huurders hebben nu 7.619 huurders hun account op ons huurdersportaal [Mijn Intermaris](#) geactiveerd. Afgelopen jaar zijn er in het klantvolgsysteem Embrace meerdere verbeteringen doorgevoerd. Onze bewoners kunnen op deze manier steeds meer zelf digitaal afhandelen. Ook ons digitale contactformulier is uitgebreid zodat de vragen meer gericht binnenkomen. In 2023 zijn er 8.566 zaken digitaal afgehandeld en ook nog eens 5.686 reparatieverzoeken via Mijn Intermaris opgevoerd. Dit is 12% van onze klantcontacten. In 2022 was dit bijna 7%.



In juli zijn we weer gaan werken met de chat. Helaas kon door een beperkte bezetting van ons KCC de chatfunctie niet altijd bediend worden. In de tweede helft van 2024 hopen we qua bezetting weer op orde te zijn. Daarnaast gaan we met kanaalsturing aan de slag, waar de chat een onderdeel van is.

Voor de afdelingen die veel buiten de deur werken is sinds begin 2023 Embrace on the Go in gebruik.

De medewerker kan op zijn/haar mobiele telefoon in Embrace om zo gegevens op te zoeken of om een taak af te handelen.

Inzicht in klachten

Voor het afhandelen van de officiële klachten zijn we in november 2023 gestart met Zaakgericht werken. De klachten worden op deze manier helemaal via Embrace afgehandeld. Het voordeel hiervan is dat de huurder dit ook via zijn eigen klantportaal kan volgen. Maar ook intern is goed te volgen waar in het proces en bij wie de klacht zich bevindt.

In 2023 zijn 61 klachten bij de klachtencommissie binnengekomen. Ongeveer twee derde van deze klachten heeft betrekking op de kwaliteit van de woning. De overige klachten gaan merendeels over de kwaliteit van onze dienstverlening. Van deze klachten zijn er acht huurders naar de Geschillencommissie gegaan. Hiervan hebben drie huurders nooit meer gereageerd op de uitnodiging vanuit de geschillencommissie. Een huurder is niet komen opdagen tijdens de zitting en een klacht is niet ontvankelijk verklaard. Bij de overige drie klachten werd geoordeeld dat Intermaris goed heeft gehandeld.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

- 2.1 Energietransitie
- 2.2 Klimaatadaptatie
- 2.3 Circulariteit
- 2.4 Onderhoud
- 2.5 Van renovatie naar groot onderhoud/ PO+ & verduurzaming

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

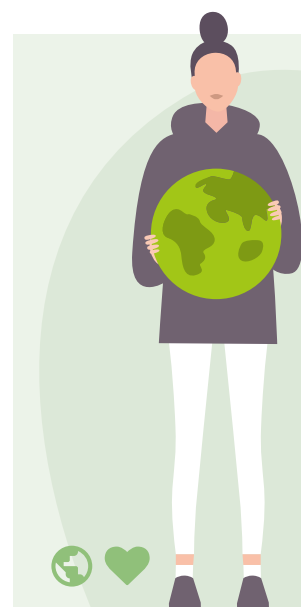
11 Verslag RvC

Jaarrekening

Overige gegevens

Bijlage

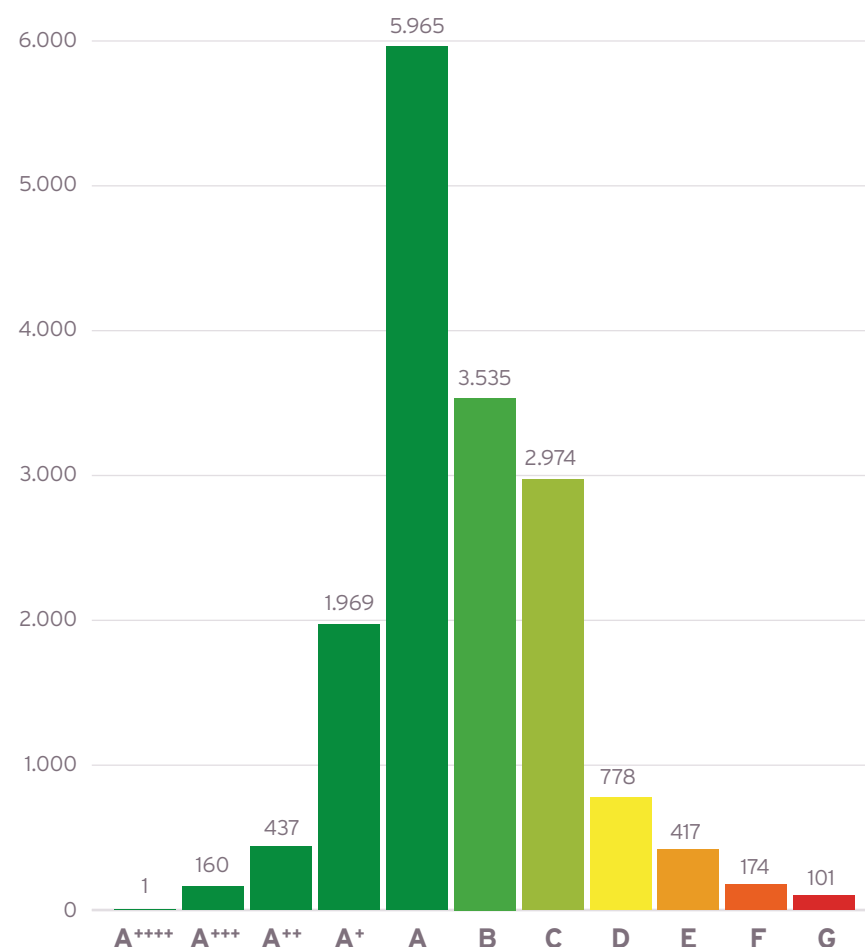
2 Toekomstbestendige woningvoorraad



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 CO₂-uitstoot bij het gebruik van de woningen te reduceren, het beperken van de negatieve gevolgen van klimaatverandering door klimaatadaptatie 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.

Energielabel (VABI)



2.1 Energietransitie

Onze inzet om de energietransitie te realiseren en de CO₂-uitstoot te verminderen bestaat uit verschillende stappen. We zorgen ervoor dat alle woningen voldoende zijn geïsoleerd om ze duurzaam te kunnen verwarmen. De keuze voor de beste duurzame warmtebron is locatieafhankelijk en kan een collectieve oplossing zijn (warmtenet of WKO), maar ook individueel is mogelijk (warmtepomp). Daarnaast voorzien we zo veel mogelijk woningen van zonnepanelen.

Om een goed beeld te hebben van de energieprestaties van de woningen, is het van belang dat energielabels up-to-date zijn. In 2023 is voor 3.533 woningen met verlopen energielabels de opdracht uitgezet voor herlabeling. Hiervan zijn 3.058 labels opnieuw vastgesteld. Begin 2024 worden de overige woningen met verlopen labels opgenomen. Door het opnieuw labelen én door uitgevoerde onderhouds-, PO+- en renovatiewerkzaamheden hebben ultimo 2023 nog 692 woningen een label E of slechter (ultimo 2022: 924). Dit is nog slechts 4% van onze woningen.

Eind 2023 beschikt 73% van onze woningen over een energielabel B of hoger. De meeste van de woningen met een energielabel E, F of G worden in de komende jaren gesloopt of verduurzaamd, zodat we - op basis van de Nationale Prestatie Afspraken - ultimo 2027 geen woningen meer hebben met een E, F of G label. De gemiddelde CO₂ uitstoot per woning is in 2023 verder afgenomen van 2.199 naar 2.108 kg per jaar en de gemiddelde EP2 verbeterde van 173,0 kWh/m² naar 163,6 kWh/m². In 2033 streven we naar een gemiddelde CO₂-uitstoot per woning van 1.600 kg per jaar en een EP2 van 118 kWh/m². Daarvoor liggen we goed op koers.

Er stonden 107 woningen in Purmerend (de proeftuin Overwhere) op de planning om in 2023 aan te sluiten op een **warmtenet**. Dit is niet gelukt. In Purmerend heeft SVP de voorkeur uitgesproken om in 2024 met de werkzaamheden te starten om aanspraak te kunnen maken op subsidiegelden. In Hoorn hebben de voorbereidende werkzaamheden voor de aanleg van een warmtenet langer in beslag genomen dan verwacht. HVC is daar in september begonnen met de aanleg van het primaire net. De eerste aansluiting in Kersenboogerd is het complex Betsy Perk (200 woningen) en wordt in het tweede kwartaal van 2024 verwacht. Door de vertraging bij de aansluiting van woningen, komt de duurzaamheidsambitie van Intermaris onder druk te staan. Om versnelling in de toekomst te kunnen realiseren, is in november door Intermaris, gemeente Hoorn en HVC een samenwerkingsovereenkomst ondertekend waarin procesafspraken zijn gemaakt voor de doorontwikkeling van het warmtenet.

In 2023 verkenden we in NHDC verband de ervaringen met en oplossingen voor hybride warmtepompen. Met Trevian startten we in dit verband een collectieve inkoop op, waarvan de resultaten in 2024 volgen. Van onze leverancier Energiewacht ontvingen wij een offerte om een pilot te starten met **hybride warmtepompen**, om zo ervaring op te doen met dit energieconcept. De gunning volgt in het eerste kwartaal van 2024. Vanaf 2026 moet, bij vervanging van een cv-installatie, in veel gevallen een duurzamer alternatief worden geïnstalleerd. De hybride warmtepomp is vaak de meest voor de hand liggende oplossing. Tot slot is in 2023 bij 457 woningen het kookgas verwijderd bij keukenvervangingen vanuit mutatie- en planmatig onderhoud. Bij de renovaties van de complexen Westervenne, Glazenwagen en Anne Franklaan zijn nog eens 356 woningen van het kookgas verwijderd.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

- 2.1 Energietransitie
- 2.2 Klimaatadaptatie
- 2.3 Circulariteit
- 2.4 Onderhoud
- 2.5 Van renovatie naar groot onderhoud/ PO+ & verduurzaming

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

Overige gegevens

Bijlage

Voor 2023 was de ambitie om op ruim 2.000 eengezins- en meergezinswoningen PV-panelen te plaatsen. Deze doelstelling is niet gerealiseerd. Enerzijds bleek deze doelstelling te ambitieus, doordat op een aantal hoogbouwflats de constructie niet geschikt was voor het plaatsen van PV-panelen. Anderzijds hadden we te maken met capaciteitsgebrek in de eerste maanden van 2023 bij onze leverancier. Ook is het Intermaris niet gelukt om 70% instemming op te halen om op een complex bij iedere woning PV-panelen aan te leggen. Dit vanwege een gebrek aan animo bij onze huurders. Derhalve heeft Intermaris medio 2023 een beleidswijziging doorgevoerd met betrekking tot het aanbieden van **PV-panelen**. Er is voor gekozen om PV-panelen op individuele basis aan te brengen. Vanwege onzekerheid rondom saldering en vergoedingen bij teruglevering is vanaf juli de markt voor PV-panelen afgenomen. Op dat moment hebben wij 1 installatieteam van onze leverancier in kunnen zetten om op individuele basis PV-panelen te plaatsen bij onze huurders. Wij hebben in 2023 op 325 woningen PV-panelen aangebracht.

Naast de individuele woningaansluitingen is de ambitie om ook collectieve PV-installaties te gaan aanbrengen. Dit is complexe materie, omdat iedere casus uniek is. Samen met een aantal adviseurs is deze business case verder uitgewerkt. Het nog niet gelukt om dergelijke installaties aan te brengen. In 2024 gaan we hiermee verder.

2.2 Klimaatadaptatie

Door het toepassen van klimaatadaptatie worden de gevolgen van klimaatverandering beperkt. Intermaris zet daarbij met name in op het tegengaan van hittestress en wateroverlast en het bevorderen van biodiversiteit.



Een goed voorbeeld hoe klimaatverandering ons raakt, is **de parkeergarage van Triton**. Deze liep onder water na hevige regenval, waardoor auto's van huurders beschadigd raakten. Om dit soort incidenten in de toekomst te voorkomen moeten we anticiperen op dergelijke risico's. Dat begint bij het in kaart brengen welke onderdelen van ons bezit gevoelig zijn voor klimaatverandering en daar beheersmaatregelen op te nemen. We starten hiermee in 2024.



Klimaatadaptatie is een onderdeel van het wijkprogramma **Kansen voor Kersenboogerd**. Samen met de gemeente is in 2023 een integraal klimaatadaptief plan opgesteld voor het deelgebied Patio/Pergola. In dit gebied worden met name in de openbare ruimte veel vergroenings- en ontsteningsmaatregelen genomen door de gemeente. Intermaris draagt bij door waterberging aan te brengen in de stegen tussen onze woningen. De uitvoering hiervan is gepland nadat de woningen op het warmtenet zijn aangesloten.

Op het gebied van klimaatadaptatie zijn diverse projecten uitgevoerd. In 2023 is uitgebreid scenario-onderzoek gedaan naar de manier waarop het complex 'd Groene Citer in Wheermolen-Oost (Purmerend) maximaal vergroend kan worden. Dit onderzoek heeft veel inzichten opgeleverd die ook elders kunnen worden toegepast. Doordat er in bouwkundig opzicht veel beperkingen aan het gebouw zijn, bijvoorbeeld wat betreft de belastbaarheid van het dak, blijft het vergroeningspakket beperkt tot het aanbrengen van een **moswand**, klimplanten met een pergola en gewapend gras.

Daarnaast stond het aanbrengen van een groen dak op het complex **Betsy Perk** in Kersenboogerd (Hoorn) op de planning. Dit is vertraagd in verband met het onderzoek naar het aanbrengen van een collectieve PV-installatie. Bij nieuwbouw-, renovatie- en PO+ -projecten is het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen inmiddels standaard onderdeel van de opdrachtverstrekking.

In 2023 zijn ook diverse bewonersactiviteiten ondernomen die betrekking hebben op klimaatadaptatie. Zo zijn er **regentonnen** geplaatst en tuinen opgeknapt. We zien dat dit soort acties worden gewaardeerd door onze bewoners, dus ook in 2024 zetten we dit voort.



2.3 Circulariteit

Ook op het gebied van circulariteit zet Intermaris stappen. Het thema staat hoog op de agenda van de Inkoopraad. In de meeste inkooptrajecten en categoriedossiers wordt aandacht besteed aan circulariteit en materiaalgebruik. Toch blijven de effecten nog wat achter bij de ambities die Intermaris op dit onderwerp heeft. Dat komt deels doordat Intermaris nog weinig kennis heeft van de materie en anderzijds omdat circulair materiaalgebruik vaak kostenverhogend is.



Veel woningen die we komende jaren gaan bouwen, worden via **de NH Bouwstroom** gebouwd. De geselecteerde partijen rapporteren over de duurzaamheidsprestaties van het ontwerp. Maar er is nog onvoldoende kennis in huis om dit goed te kunnen interpreteren en om hier sturing aan te kunnen geven. Om die reden is duurzaamheid (meer specifiek: *biobased* en circulair) onder voorzitterschap van Intermaris hoog op de agenda geplaatst van de NH Bouwstroom.

Eind 2023 is gestart met de voorbereiding van drie PO+ -projecten die maximaal circulair worden uitgevoerd. De uitvoering hiervan staat gepland voor 2025. Ook vinden verkenningen plaats naar het toepassen van houtbouw in de nieuwbouw van diverse projecten.

2.4 Onderhoud

Bij zo'n **1.000 woningen** voerden we onderhoud uit aan het **dak**. Meerdere complexen met platte daken zoals de Astronautenwegflats en de Koopvaarder werden voorzien van nieuwe dakbedekking met isolatie. Bij het Hof van Holland en de Kolfbaan waaiden de dakpannen vaak van het dak. Dit is verholpen door extra panhaken aan te brengen. Bij de 263 woningen van **de Boerewagen, Kerkewagen en Speelwagen** versterkte Wit Wognum de constructie van de daken en voorzag ze van nieuwe dakpannen. Daarop laten we Sungevity 4 zonnepanelen per woning plaatsen.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

- 2.1 Energietransitie
- 2.2 Klimaatadaptatie
- 2.3 Circulariteit
- 2.4 Onderhoud
- 2.5 Van renovatie naar groot onderhoud/PO+ & verduurzaming

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

Overige gegevens

Bijlage

We hielden drie aanbestedingen om bij ruim **600 woningen de badkamer, keuken en/of het toilet** te renoveren. Een derde van deze klus kwam tot uitvoering in Purmerend. Stupin renoveerde de verouderde badkamers, keukens en toiletten bij de Gouwzeeflat en de Persijnlaan. De twee clusters in Hoorn werden vertraagd door tegenvallende aanbestedingsresultaten. De beoordeling nam meer tijd in beslag, waardoor de voorbereiding door Hemubo en Ooijevaar pas in het laatste kwartaal startte. De uitvoering bij deze woningen rond de Butterwoud en Langetuin vindt grotendeels in 2024 plaats.

Aandacht voor **brandveiligheid** is een jaarlijks terugkerend onderdeel van het onderhoud. Voor het onderhouden van brandmeldinstallaties selecteerden we Schouten als nieuwe onderhoudspartij. Daarmee gaan we per 2024 over van veertien leveranciers naar één. Rookmelders werden aangebracht bij 1.204 woningen waarvan de bewoners in 2022 nog geen toestemming hadden gegeven. Nog steeds hebben we te maken met bewoners die niet meewerken, dat blijft een aandachtspunt. Ook vervingen we bij 230 woningen rookmelders die het einde van hun levensduur hadden bereikt. Voor het eenmalig uitvoeren van bouwkundige verbeteringen bij reguliere woningen organiseerden we een aanbesteding. Dit resulteerde in een prijzenboek en een samenwerking met Wit Wognum op basis waarvan we de komende jaren aan de slag gaan. De opdracht voor de eerste 330 woningen is verstrekt.

Vorig jaar hebben we ook gewerkt aan een gedegen aanpak voor vocht- en schimmelklachten. Onze KCC-medewerkers volgden een training om bewoners van advies en tips te voorzien in **het bestrijden en voorkomen van schimmel**. Ook is er een werkproces ingericht zodat bewoners met vocht- en schimmelklachten op gestructureerde wijze worden geholpen. Zodat bewoners ervaren dat hun klachten serieus worden opgepakt en wij deze problematiek goed in kaart hebben. Door het uitvoeren van planmatig onderhoud houden we onze woningvoorraad op peil: we gaan voor minimaal conditiescore 3 conform de NEN2767, waarbij 1 een uitstekende conditie is en 6 een zeer slechte conditie. Ons bezit heeft nu een gemiddelde score van 2,3. Dat is beter dan onze norm en komt doordat we al veel renovaties hebben uitgevoerd. Er zijn ruim 26.000 **reparatieverzoeken** uitgevoerd, 3,6% meer dan in 2022. Vooral de extreme weersomstandigheden; storm en regenval hebben tot meer reparatieverzoeken geleid. Ook nam het aantal bewoners met een onderhoudsabonnement toe met 525 tot ruim 11.200. Ruim 2/3^e van onze huurders heeft eind 2023 een onderhoudsabonnement. De waardering voor de reparaties bleef hoog, namelijk een 8,1! Onze vakmannen kregen zelfs een 8,3.

Naast de aanbesteding van de ruim 600 badkamer, keuken en/of toiletrenovaties vanuit planmatig onderhoud hebben er in 2023 in totaal **1.279 badkamer-, keuken en toiletvervangingen** plaatsgevonden, bij mutatie van de woning of op aanvraag van huurder in verband met ouderdom.



2.5 Van renovatie naar groot onderhoud/PO+ & verduurzaming

In 2023 werkten we volop door aan het verduurzamen van onze woningen en we combineren dit steeds vaker met planmatig onderhoud. We voerden deze werkzaamheden uit bij grote en kleine complexen, van losse woningen in de binnenstad tot grotere flats. Door de energetische maatregelen hebben deze woningen nu minimaal een A-label.



Samen met aannemer Van der Leij verduurzaamden we de 87 woningen in de **Glazenwagen**. Zo kregen de woningen onder andere kunststof kozijnen met HR++ glas. De keukens kregen allemaal een elektrische kookaansluiting. En we plaatsten voor iedere woning vier zonnepanelen op het vernieuwde dak. Ook de algemene entrees en trappenhuizen zijn gemoderniseerd. In 2024 volgt de afronding met het realiseren van een groene gevel.

De uitvoering van groot onderhoud en verduurzaming bij de 105 eengezinswoningen van **de Juniusstraat, Vredenhofstraat en Hogerbeetsstraat** ging in september van start. Door het verbeteren van dak- en gevelisolatie neemt het wooncomfort toe en zijn de woningen voorbereid op een gasloze toekomst. De bewoners ontvingen een aanbod voor het plaatsen van 6 of 8 zonnepanelen en ruim 70% van de bewoners koos ervoor hieraan mee te doen. De panelen komen op het nieuwe dak met witte dakbedekking. De witte dakbedekking zorgt ervoor dat de omgeving op zonnige dagen minder warm wordt en de zonnepanelen beter werken. De uitvoering door aannemingsbedrijf Wit Wognum loopt door in 2024.

De eerste portiekflat aan de **Rivierenlaan** in Purmerend werd door KBK verduurzaamd, de tweede volgt in 2024. 70 Appartementen voorzien we bij het schilderwerk van HR++ glas en de nog aanwezige kunststof kozijnen vervangen we door houten kozijnen. De begane grondvloer of bergingsplafonds en gevels isoleren we. Ook verwijderen wij de kookgas-aansluiting en brengen wij een perilex en 3-fase kookaansluiting aan, waarmee de woningen gasloos zijn. De bewoners stemden in met het aanbrengen van 6 zonnepanelen per woning.

De verduurzaming van losse woningen en kleine complexen ging van start met vier woningen in de **Gasfabriekstraat** in Hoorn. Tijdens het werk isoleren we de daken, gevels en plaatsen we zonnepanelen. Op verzoek van bewoners maken we een aansluiting voor elektrisch koken en plaatsen we zonnepanelen. Zo maken we de woningen klaar voor de toekomst. Een vervolg maakten we bij 19 woningen verspreid over de **Wagenaarstraat, Boomgaarden en Italiaanse Zeedijk in Hoorn en Rozendaalstraat in Monnickendam**.

Samen met bouwbedrijf Ooijevaar renoveren we de flats aan de **Oosterveen** en **Westerveen**. De flats krijgen een mooi modern uiterlijk door de nieuwe gevelpuien, galerij- en balkonhekken en de nieuwe uitgebouwde entree. De 259 woningen zijn nu gasloos en kregen een individuele watermeter. Naast de ruime nieuwe entrees werd ook een **scootmobielruimte** gemaakt. De laatste punten ronden we begin 2024 af.

Voor de 401 woningen van de **Kolfstraat en rond de Dromerdijk en Landauerstraat in Purmerend**, het Zuideinde Monnickendam en de Alexanderstraat in Hoorn is de opdracht voor onderhoud en verduurzaming tot een A of A+ label verstrekt. De werkzaamheden vingen eind 2023 aan met voorbereidende werkzaamheden of bijvoorbeeld een modelwoning, maar komen in 2024 echt op gang.

De renovatie van **de Truymanshof** in Hoorn werd verder uitgewerkt. Er ligt nu een haalbaarheidsbesluit om 402-kamerwoningen te renoveren tot 33 2- en 3-kamerwoningen. Er is veel aandacht gegeven aan het gewenste woonconcept op dit hofje. We zetten in op een gemeenschap van gemengd wonen en diverse leeftijden. Voor de kantooruimte zoeken we een nieuwe invulling, nadat eerdere kandidaat Inloophuis Pisa in 2023 afhaakte. Op basis van dit haalbaarheidsbesluit wordt begin 2024 gestart met het houden van een meervoudige aanbesteding. Daarnaast gaan we verder met het participatietraject, zodat we in 2025 een renovatie in onbewoonde staat kunnen uitvoeren.

Informatie over Wheermolen-Oost en Kersenboogerd leest u [hier](#).



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

Programma Kersenboogerd

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

Overige gegevens

Bijlage

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.



3.1 Leefbaarheid in de wijk

In ons hele werkgebied werken onze mensen van team Bewoners & Leefbaarheid dagelijks samen met bewoners en partnerorganisaties aan een fijne woonomgeving. In het overgrote deel van ons werkgebied is dat voldoende. Door tijdig te investeren in preventieve maatregelen, onderhoud, en het opvolgen van signalen zorgen we ervoor dat het goed blijft gaan. We monitoren via onderzoek en gesprekken continu of er complexen of buurten zijn die achteruit dreigen te gaan en waar meer nodig is.

In een aantal complexen en buurten hebben we dit jaar extra geïnvesteerd. Zo zetten we al een tijdje samen met bewoners en Stichting Netwerk intensief in op het versterken van het wooncomplex [de Koriander](#) in Zwaag. We werken aan ontmoeting, de werving van betrokken huurders die zich willen inzetten in het complex en



“Samen bakken en gitaar spelen”

aanpassing van het gebouw. Zo langzamerhand verbetert de sfeer in het complex en ontstaat er weer vertrouwen en samenwerking. Dit vergt wel toewijding en een lange adem van alle betrokkenen.

De [Communitycoach](#) heeft in 2023 een belangrijke rol gehad in het bij elkaar brengen van bewoners. Dit gebeurde in verschillende complexen en buurten van Hoorn en Purmerend. Door bewoners uit te nodigen voor een kop koffie leren zij elkaar beter kennen en kunnen zij ook samen activiteiten ondernemen.

Een andere manier om te werken aan de leefbaarheid in de wijk is het netjes houden van de wijk. Samen met bewoners ruimen we bergingen op en maken we portieken schoon.



Ook deden we onderzoek naar [woonfraude](#), zoals onderhuur. Dit leverde in 2023 in Purmerend negen woningen op die weer vrij kwamen voor woningzoekenden. Ook maakten we samen met de politie en gemeente een einde aan acht hennepkwekerijen in onze woningen. In 2023 kreeg de pilot met cameratoezicht een vervolg. We zetten camera's in op plekken waar vandalisme en overlast toeneemt en meten of dit effect heeft.

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 we elkaar te vinden, zodat we huurders verder kunnen helpen of doorverwijzen.

In augustus 2023 hebben we de samenwerking met de Waalhandjes van WerkSaam geformaliseerd. In 2023 zijn er 133 tuin- en opruimklussen samen met de Waalhandjes uitgevoerd, waarbij zij voor totaal 935 uur zijn ingezet. Ook [BurenHulp](#), WelzijnWonenPlus, MEE en de Wering en Stichting Present helpen ons om bewoners te ondersteunen met kleine klusjes.

Met HVC werken we samen om het verkeerd aanbieden van afval aan te pakken. En met wijkagenten, jongerenwerkers en handhaving werken we aan het voorkomen van overlast door jongeren op straat. Door middel van huisbezoeken en een multidisciplinaire aanpak proberen we te voorkomen dat jongeren verkeerde keuzes maken en het criminele pad op gaan.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

Programma Kersenboogerd

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

Overige gegevens

Bijlage

In mei dit jaar hebben we wederom met succes onze tweede **Intermaris DOET!** week georganiseerd in samenwerking met **Vrijwilligerspunt en Stichting Present**. 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.



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 219 vrijwilligers maakten we er een gezellige dag van in Hoorn bij Van der Valk en Schouburg het Park. Ook deelden we tulpen uit aan **behulpzame huurders** en nodigden we betrokken buurtbewoners uit voor een BuurtBrainstromBrunch.

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 1^e aftoppingsgrens¹ en 80% onder de 2^e aftoppingsgrens.

In 2023 kwamen 5.045 huurders in aanmerking voor de eenmalige huurverlaging per 1 juli. Hierbij volgden wij de Nationale Prestatie Afspraken. De reguliere huurverhoging was 2,6% voor onze sociale woningen. Voor de vrije sector woningen en overige vastgoedeenheden hebben wij onze huren met 3,1% verhoogd.

Per 31 december 2023 had 78% van onze huurders een netto huur onder de 1^e aftoppingsgrens (< € 647,19) en 86% onder de 2^e aftoppingsgrens (< € 693,60). Circa 11% van alle woningen heeft een huur tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. De laatste 3% van onze huurders betaalt een netto huur > € 808,06.



3.5 Huurachterstanden

Eind 2023 was sprake van een betalingsachterstand van 0,91% (2022: 0,81%) onder onze zittende en vertrokken huurders. Zowel in Hoorn als in Purmerend zagen we een lichte toename van de betalingsachterstanden onder onze zittende huurders. De gemiddelde betalingsachterstand per zittende huurder met een achterstand bedraagt € 1.053 t.o.v. € 918 in 2022 (+15%). De ontwikkelingen rondom de betalingsachterstanden worden strak gemonitord. Zo zijn samen met de gemeente in 2023 weer veel (236) huisbezoeken aan huurders met betalingsachterstanden afgelegd. De samenwerking met de gemeente en deurwaarders verloopt goed.

In 2023 zijn acht woningen ontruimd, voornamelijk vanwege overlast of woonfraude in combinatie met huurachterstanden.



¹ Aftoppingsgrens: Als je huurprijs hoger is dan deze grens wordt je huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd.

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 burens 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.

In het programmaplan 'Kansen voor de Kersenboogerd' werkt Intermaris samen met de gemeente Hoorn. Een samenwerking die steeds meer vorm krijgt en wordt gewaardeerd. Het programma bevat de volgende onderdelen:

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



Belangrijk is dat we het programma met vele interne en externe stakeholders proberen vorm te geven. We werken met elkaar in het wijkclub in het winkelcentrum. Deze ruimte is vorig jaar verbouwd tot een kantoor met acht volwaardige werkplekken, een vergaderruimte en kleinere overlegruimtes.

Wat hebben we in 2023 bereikt

Aanleg warmtenet

Na vele jaren voorbereiding met de gemeente en Intermaris startte HVC in september met de aanleg van **het warmtenet** in de Kersenboogerd.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

Programma Kersenboogerd

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

Overige gegevens

Bijlage

Betsy Perk

In juni 2023 was de herinrichting van het binnenterrein van Betsy Perk gereed. Dit betrof de herinrichting van een plek met parkeerplaatsen, het aanleggen van een wandeltuin voor ouderen, met een jeu de boulesbaan en een plek met beweegtoestellen voor ouderen. In de tuin en rond de vijvers werden bankjes geplaatst. Daarna leverden we, na een grondige verbouwing [de huiskamer voor de buurt](#) op. In de huiskamer worden tal van activiteiten voor ouderen ontplooid. Stichting Netwerk beheert de huiskamer.

Sociaal samenwerken

In het centrumgebied Kersenboogerd zijn vanaf begin 2023 geen woningen meer toegewezen aan woningzoekenden vanuit diverse urgentie categorieën, om zo bij te dragen aan herstel van de balans tussen vragende en dragende bewoners. In de programma aanpak Kersenboogerd loopt veel naar wens maar komt de gewenste inzet op het sociale spoor nog onvoldoende van de grond. Eind 2023 zijn er bestuurlijke gesprekken gevoerd tussen Intermaris en de gemeente Hoorn waarin is afgesproken dat er in 2024 een uitvoeringsplan wordt opgesteld voor het sociale spoor.

In 2023 is door Intermaris ingezet op het versterken van de samenwerkingsverbanden met zorgpartijen in het centrumgebied Kersenboogerd. We hebben een aantal bijeenkomsten georganiseerd om de korte lijnen te verstevigen en om in kaart te brengen hoe we elkaar kunnen helpen om bewoners sneller en beter te ondersteunen.

De buurtjesaanpak

In het programma Kansen voor de Kersenboogerd worden diverse buurten onderscheiden. De werkzaamheden in het fysieke domein worden per buurt uitgevoerd.

Patio en Pergola

Tot en met september 2023 spraken we veel met de bewoners van 293 woningen in de buurt over de plannen van Intermaris en de gemeente Hoorn voor hun buurt. Dat leidde ertoe dat bijna 90% van de bewoners instemde met de plannen. In december startte Hemubo met de werkzaamheden rondom en in de woningen. Halverwege 2024 wordt de eerste woning op het warmtenet aangesloten.

Onderdeel van de participatie was het inrichtingsplan van de woonomgeving. De gemeente stelde samen met Intermaris een integraal plan op voor de woonomgeving: 90% van de woonomgeving wordt opnieuw ingericht. Het deel dat Intermaris voor haar rekening neemt betreft de sloop en nieuwbouw van een aantal trappenhuisen, het plaatsen van nieuwe schuttingen, het verplaatsen van bergingen en het creëren van een aantal nieuwe voortuinen. De gemeente legt nieuwe fietspaden aan, vervangt parkeerplekken en legt de nodige waterbergingen en wadi's aan voor de opvang van overvloedige regenval. De uitvoering van de werkzaamheden aan de woonomgeving starten eind 2024.

Groef/Messing/Stijl

Analoog aan de voorbereiding van Patio/Pergola startte in 2023 de voorbereiding van de aanpak van de buurt Groef/Messing/Stijl met circa 180 woningen. De participatie met de bewoners is begin 2024, de start van de werkzaamheden is in het najaar van 2024 gepland.

De aanpak in het sociale domein

Intermaris stak in 2023 vooral veel energie in het welzijn van de ouderen, door de huiskamer voor de buurt samen met de bewoners en stichting Netwerk op te zetten en de aanleg van de beweegtuin als ontmoetingsplek.

Door de participatie in Patio/Pergola trachtten we bewoners te mobiliseren via de zogenaamde 'waakvlammethode'.

Daarnaast startte de gemeente een aantal initiatieven op, waaronder een onderzoek naar het jongerenwerk in de wijk.

Programma Wheermolen-Oost



Samen met de bewoners werken gemeente Purmerend en Intermaris de komende jaren aan een nieuw Wheermolen-Oost. We zijn inmiddels ruim drie jaar enthousiast en volop onderweg met elkaar om de visie die we in 2020 hebben vastgesteld te realiseren. We renoveren ruim 800 woningen en slopen de lage flats en eengezinswoningen (samen ruim 370 woningen) om een mix van ongeveer 1.000 nieuwe woningen in de wijk terug te kunnen bouwen.

De gemeente Purmerend pakt de riolering en het groen aan in de wijk en richt de straten opnieuw in. Bovendien willen we er samen met de gemeente voor zorgen dat de maatschappelijke voorzieningen in de wijk optimaal passen bij de behoefte en willen we beweging blijven stimuleren door sport en spelvoorzieningen te treffen in de wijk. Zo houden we de wijk samen gezond, gemengd en nóg gezelliger!

Renovatie van de hoogbouwflats

Met de uitvoering van de renovaties zorgen we voor energiezuinige en comfortabele flats. Zo voorzien we de hoogbouwflats van nieuwe circulair geproduceerde kozijnen en isoleren we de gevels waarbij we de ramen van HR++ glas voorzien. We vernieuwen de mechanische ventilatie en breiden de groepenkast uit. De bewoners gaan elektrisch koken in plaats van op gas en elke woning krijgt een eigen watermeter. De entrees, galerijen en fietsenbergingen pakken we ook aan. Op de begane grond van deze flats willen we de levendigheid juist aan de straatzijde vergroten. Bij de [flat D'Rode Garrels](#) is dat gelukt door het bouwen van 12 plintwoningen. We hebben in het afgelopen jaar samen met de gemeente beoordeeld dat we alleen nog mogelijkheden zien om bij de flats [D'Blauwe Gouwe](#) en [D'Grote Frank](#) een aantal plintwoningen te bouwen. Bij de andere hoogbouwflats onderzoeken we wat een andere goede manier is om de begane grond van de flat te verlevendigen.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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
 - Programma Kersenboogerd
 - 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

Overige gegevens

Bijlage

In het voorjaar van 2023 heeft de aannemer [D'Blauwe Gouwe](#) (140 woningen) opgeleverd. De renovatie heeft bij deze flat helaas iets langer geduurd dan verwacht. In het najaar volgde de oplevering van D'Grote Frank (139 woningen) die volgens de planning is afgerond. We zijn dankbaar voor de inzet van bewonerscommissies bij deze trajecten en het geduld dat de bewoners hebben opgebracht. We hebben eens en te meer geleerd dat goede communicatie met hen een van de belangrijkste succesfactoren is bij zo'n grootschalige renovatie.

In het najaar zijn we gestart met de renovatie van [D'Groene Citer](#) (144 woningen). Bij deze flat gaan we wel verder dan de andere flats als het gaat om het toevoegen van groen. Zo vergroenen we in 2024 de kopgevel aan de noordzijde van de flat met [een grote moswand](#) en gaan we rondom de flat met klimplanten aan de slag. De gemeente gaat aan de slag met het vergroenen van de openbare ruimte om de flat heen en aan de voorzijde. Bij deze flat gaan we namelijk geen plintwoningen toevoegen.

De laatste drie flats die we in Wheermolen-Oost gaan renoveren zijn de [drie Frankenflats](#) met 253 woningen. Achtereenvolgens voeren we vanaf 2025 elk jaar een flat uit. We beginnen bij Het Achterhuis (2025) waarna vervolgens Otto Frank (2026) en Het Dagboek (2027) aan de beurt zijn. In 2023 zijn we gestart met de voorbereidingen en stemmen we de planning, uitwerking en uitvoering af met de drie bewonerscommissies die voor de flats actief zijn. We zijn verheugd dat we bij deze trajecten steeds weer bewoners treffen die bereid zijn om actief mee te denken voor hun medebewoners in de flat.

Sociale renovatiemethodiek

In 2023 hebben we samen met de gemeente Purmerend en [Clup Welzijn](#) een sociale renovatie aanpak toegepast bij de flat [D'Groene Citer](#) en hebben we een aanpak geformuleerd die we toe kunnen passen bij [drie Frankenflats](#). Door middel van deze methodiek proberen we bewoners die extra hulp nodig hebben om de renovatie door te komen te ondersteunen. Zo willen we een extra boost geven aan de leefbaarheid en sociale cohesie in de complexen.

We zijn al doende aan de slag gegaan en hebben samen met onze maatschappelijke partners een aantal stappen kunnen zetten. Zo hebben we een aantal bewoners kunnen doorverwijzen naar sociaal raadswerk of het sociaal wijkteam voor extra ondersteuning en hebben we door middel van een onderzoek bij



bewoners gevraagd waar behoefte aan is in de complexen. De komende jaren worden er in de plinten van de complexen onder meer ontmoetingsruimtes toegevoegd. De ervaringen met deze aanpak hebben we opgeschreven zodat we deze methodiek ook kunnen inzetten in andere intensieve renovatietrajecten waar we mee aan de slag gaan.

Sloop/nieuwbouw van de laagbouwflats en eengezinswoningen

In het programma Wheermolen-Oost hebben we vijf deelgebieden aangewezen waar we vervangende nieuwbouw gaan toevoegen aan de wijk. Met drie daarvan zijn we het afgelopen jaar samen met gemeente Purmerend in meer of mindere mate actief bezig geweest. Dat zijn de deelgebieden met de laagbouw complexen aan [Gouwzeestraat](#) en [Henri Dunantstraat, de Boeier-, Pluut- en Schokkerstraat](#) en de [Hannie Schaft- en Citerstraat](#).

Maatschappelijke voorzieningen

In 2023 hebben we samen met de gemeente en partners in kaart gebracht welke maatschappelijke voorzieningen benodigd zijn in deze wijk en welke ruimte daarvoor nodig is. We hebben gekeken welke mogelijkheden daartoe zijn, zowel in bestaand bezit als in de nieuwbouwplannen. Het vervolgonderzoek loopt nog door in de 1e helft van 2024 waarna er een definitief plan van aanpak klaar zal zijn. Voor de korte termijn heeft Intermaris mede bijgedragen aan de realisatie van een [tienerontmoetingsplek](#) in deze buurt. Die is aan het einde van het jaar feestelijk geopend.

Klankbordgroep

We zijn ook blij met klankbordgroep van bewoners uit de wijk. Deze groep bestaat uit ongeveer tien tot vijftien actieve en betrokken bewoners. We komen bijna elke maand bij elkaar om over de aanpak en de planning van het programma te spreken. De leden van deze groep bestaan naast eigenaren van woningen en huurders uit de verschillende buurten in Wheermolen-Oost ook uit een vertegenwoordiging van de winkeliersvereniging.

We praten met de Klankbordgroep over uiteenlopende onderwerpen en houden in verslagen bij wat zoal aan bod is gekomen. In het afgelopen jaar zijn weer veel onderwerpen de revue gepasseerd. De meeste onderwerpen hadden betrekking op de projecten die in uitvoering zijn of binnenkort gaan starten. We merkten dat er ook behoefte was om onderwerpen te delen die niet programma specifiek zijn. We hebben ook samen kritisch gekeken naar de wijze van participatie en communicatie. Het is en blijft nodig om goed de verwachtingen met elkaar af te stemmen over waar bewoners van de wijk hun invloed wel en niet kunnen laten gelden.

Voor wat betreft de communicatie hebben we een paar leden bereid gevonden om mee te lezen met brieven en boodschappen die we binnen de wijk verzenden. Voor de zomer hebben we met de Klankbordgroep een excursie in de wijk gehad waarbij de aannemer van het openbaar gebied ons in de wijk meenam bij de uitvoering van het eerste deelgebied van de vervanging van de riolering in de wijk en de herinrichting van de straten. Zo konden we van dichtbij zien wat er allemaal bij komt kijken en kon de aannemer een beeld krijgen bij de vragen en ervaringen van bewoners.

Communicatie en participatie

In 2023 heeft het communicatieteam van Wheermolen-Oost 75 Instagram berichten en 62 berichten op Facebook geplaatst, twee kranten huis-aan-huis bezorgd, 4 nieuwsbrieven uitgegeven, 4 bewonersavonden georganiseerd en 1 website onderhouden. In het Infopunt Wheermolen zijn ongeveer 1.800 bezoekers langsgelopen. We hebben ervoor gezorgd dat inwoners konden meedenken over de nieuwbouw in de omgeving van de Boeierstraat en over de herinrichting van de straten in de omgeving van de Roggebotstraat en Spinestraat. Dat kon via enquêtes, via het forum op de website en tijdens bijeenkomsten in het Infopunt. Maar bewoners konden ook een reactie sturen via e-mail of gewoon langskomen in het Infopunt. Daarnaast hebben we contact gehad met de bewoners tijdens de AnneFrankmarkt en bij de 'ijsjes in de buurt' in de zomer.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

4.1 Maatwerk

4.2 Huisvesting aan bijzondere doelgroepen

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

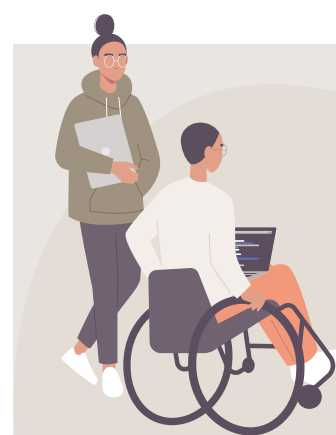
11 Verslag RvC

Jaarrekening

Overige gegevens

Bijlage

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

We werken samen met verschillende zorgpartijen en andere netwerkpartners die zich dagelijks inzetten voor onze huurders. Ook hebben wij convenanten met onze gemeenten waarin we afspreken dat we vroeg op onze huurders afgaan om zo huurachterstanden laag te houden en huisuitzettingen te voorkomen. De wachtlijsten voor hulp bij financiën door de gemeente zijn lang. Deze lijsten worden steeds langer. Huurders vinden het soms lastig om hulp te accepteren waardoor schulden en problematiek oplopen en uiteindelijk terecht komen bij de deurwaarder. Wij proberen met allerlei middelen zoals preventief op huisbezoek en de samenwerking met gemeente dit te voorkomen. Ook in onze communicatie naar bewoners wijzen we vaak op [de mogelijkheden](#) die er zijn wanneer je moeite hebt om rond te komen.



Inzet van de wooncoach

Sinds 2022 zetten we een [wooncoach](#) in op het moment dat bewoners het niet meer zelfstandig redden, maar nog niet het juiste (zorg)loket hebben gevonden. Het gaat vaak om mensen met psychische problematiek. Momenteel heeft hij zo'n 50 casussen in zijn beheer. We merken dat de casussen waar de wooncoach bij betrokken is nooit helemaal worden afgesloten. Vaak blijft de wooncoach op de achtergrond betrokken. Dat is intensief, maar ook een enorme meerwaarde vanwege het onderlinge vertrouwen dat zo wordt opgebouwd. Daar zit ook de kracht van de wooncoach. Niet alles is op te lossen, maar door in contact te blijven met de bewoner en omwonenden die overlast ervaren ontstaat er meer begrip voor elkaar. Ook zijn er concrete resultaten, zoals een overvolle zolder die wordt opgeruimd, een "agressieve" huurder die meewerkt aan een reparatie of een huurachterstand die voldaan wordt.



Buren helpen elkaar

Het platform [BurenHulp](#) is erop gericht dat inwoners van Hoorn en Purmerend elkaar helpen met een vraag of klus. In 2023 zijn er 99 matches tot stand gekomen. We zetten in op continuering van dit platform omdat het de moeite waard is om te blijven investeren in het stimuleren van onderlinge BurenHulp. Dit heeft een positief effect op bewoners en het draagt bij aan onze wens om een organisatie te zijn die samen met haar huurders en partners werkt aan een fijn thuis.

Intermaris en [Vrijwilligerspunt](#) Westfriesland hebben een meerjarige samenwerkingsagenda opgesteld om vrijwilligers te koppelen aan kwetsbare huurders.

4.2 Huisvesting aan bijzondere doelgroepen

In 2023 hebben wij 962 huurwoningen opnieuw verhuurd, waarvan 458 woningen (45%) via Woonmatch zijn geadverteerd en de overige woningen bestemd waren voor bijzondere doelgroepen.

	Hoorn	Purmerend	Waterland	Totaal	%
Regulier (Woonmatch)	251	200	7	458	45%
Directe bemiddeling	244	84	4	332	34%
Woningruil	32	15	0	47	5%
Tijdelijk i.v.m. sloop	26	28	0	54	10%
Rechtspersonen	55	12	0	67	4%
Overig	2	2	0	4	3%
Totaal	610	341	11	962	100%

In Hoorn zijn 244 huurwoningen direct bemiddeld (40%) en in Purmerend lag dit percentage op 25% en waren dit 84 huurwoningen. Deze in totaal 332 huurwoningen zijn o.a. toegewezen aan regionaal urgenten, stadsvernieuwers, woonzorg kandidaten, kamers met kansen, statushouders en doorstromers.

In 2023 hebben we in het kader van de uitstroomregeling West-Friesland aan 62 mensen die uitstromen uit een zorg- of opvangvoorziening met voorrang een woning toegewezen. Met de gemeente Purmerend wordt gewerkt aan een lokale uitstroomregeling om de uitstroom uit zorg beter te reguleren. De gemeente Purmerend voert de regie en werkt samen met een aantal afgevaardigden uit de zorg en de woningcorporaties aan het opzetten van werkafspraken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de voorbeeldwerkafspraken uit onder meer West-Friesland.

In 2023 is huisvesting geboden aan **225 statushouders in 73 woningen**. Daarmee is in samenwerking met andere corporaties de taakstelling voor 2023 voor Purmerend behaald. In Hoorn is de taakstelling van 163 niet gerealiseerd omdat er te weinig geschikte woningen beschikbaar kwamen. De 17 nog te plaatsen statushouders worden bij de taakstelling van 2024 opgeteld.

In totaal zijn 54 woningen die op de nominatie staan om gesloopt te worden tijdelijk verhuurd via Gapph leegstandsbeheer B.V. en/of de gemeenten. Ook hebben wij weer in samenwerking met de gemeenten en Gapph Vastgoedbeheer woningen beschikbaar gesteld voor de **opvang van vluchtelingen uit Oekraïne**. In Hoorn ging dit om 16 en in Purmerend om 15 woningen voor Oekraïense ontheemden. In beide gemeenten wordt samengewerkt om te komen tot goede vervoloplossingen voor de langere termijn zoals het realiseren van tijdelijke woningen.

In 2022 is de **pilot Housing First** in Hoorn van start gegaan en in 2023 verlengd. De kern is dat mensen die langere tijd dakloos zijn eerst een reguliere woning aangeboden krijgen, en dat daarna de hulpverlening op gang komt. Intermaris heeft nu in totaal 5 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. In 2024 wordt de pilot geëvalueerd.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

5.3 Zorg voor elkaar

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

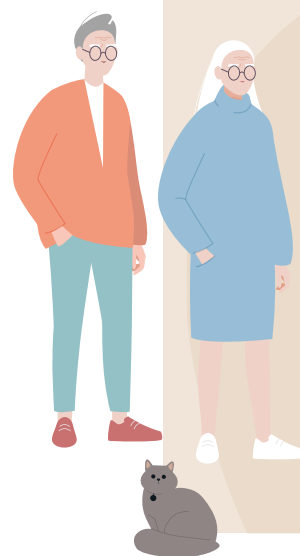
11 Verslag RvC

Jaarrekening

Overige gegevens

Bijlage

5 Goed ouder worden



In de komende twintig jaar vergrijsd 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

Veel senioren wonen inmiddels in een (eengezins)woning die niet meer bij hun situatie past. De kinderen zijn het huis uit, de tuin wordt lastiger te onderhouden en de trap vormt een fysieke uitdaging. Toch reageren ouderen boven de 55 jaar minder op sociale huurwoningen dan jongere mensen terwijl er voor hen relatief veel woningen beschikbaar zijn. Verder hebben ouderen vaak een langere inschrijftijd wat er voor zorgt dat ze sneller een woning kunnen krijgen, omdat ze vaak hoger in de sorteringslijst van een woning komen als zij gereageerd hebben. Maar dan moeten er wel genoeg geschikte woningen zijn voor ouderen op de juiste plek om naar door te stromen.



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. Van de 77 woningen van Intermaris in West-Friesland die in 2023 dit label kregen, zijn er 76 woningen ook daadwerkelijk naar huurders gegaan die een sociale huurwoning achter lieten. 30 Daarvan waren seniore doorstromers. Purmerend heeft een samenwerking met de gemeentes in Zaanstreek en Waterland om ouderen door te laten stromen. Dit doen zij met de **pilot 65+ Verhuisvoordeel**. Deze pilot is nog een jaar voortgezet om ouderen van 65 jaar en ouder te stimuleren te verhuizen van hun relatief ruime sociale huurwoning naar een seniorenwoning. Hiervan is negen keer gebruikt gemaakt in 2023.

Tot slot zijn in de drie regio's in 2023 16 huurders van Intermaris doorgestroomd via directe bemiddeling door de inzet van de doorstroommakelaar. De doorstroommakelaar heeft ook mensen geholpen bij het wijzen op hoe mensen zelf kunnen reageren op huurwoningen in Woonmatch.

5.2 Goed ouder worden

In juli 2023 ondertekenden 22 organisaties (waaronder Intermaris) een intentieovereenkomst voor het samenwerkingsprogramma **G'oud**. De ambitie van G'oud is dat ouderen in de regio Zaanstreek-Waterland een goed leven hebben. En in de regio West-Friesland neemt Intermaris deel aan het **WestFries Woonzorgpact**. In 2023 heeft Intermaris meegewerkt aan de realisatie van de woonzorgvisie voor de gemeente Waterland. Intermaris draagt bij aan de realisatie van de ambities in deze samenwerkingsverbanden door woonvormen voor ouderen te realiseren en samen te werken voor een goede dienstverlening aan ouderen.



“We kunnen het echt wel gezellig maken.”

In samenwerking met onze zorgpartners zijn er plannen voor **woonconcepten voor senioren** in ontwikkeling in Wheermolen-Oost en in Hoorn-Noord en de Grote Waal. In 2023 is het besluit genomen om het monumentale complex de **Truydemanhof** te gaan herontwikkelen tot een intergenerationeel gemeenschappelijk wooncomplex. We zien ook een toename van het aantal **scootmobielen**. Het (verkeerd) stallen van scootmobielen kan leiden tot onveilige situaties, zoals het blokkeren van de vrije doorgang. Daarom kijken we naar mogelijkheden om meer stallingsruimte te creëren, zoals we hebben gedaan bij Betsy Perk en de Oosterveene.

5.3 Zorg voor elkaar

In 2023 is er op initiatief van Zorgcirkel en Intermaris samen met een betrokken groep bewoners, huisartsen en vertegenwoordigers van de gemeente en maatschappelijke partners een plan van aanpak opgesteld om van Wheermolen-Oost **een zorgzame buurt** te maken. In een zorgzame buurt zetten we in op samenwerken om ouderen te helpen een zinvolle oude dag te hebben en zorg en informele zorgnetwerken aan elkaar te verbinden. Dit heeft geleid tot een subsidie aanvraag bij de gemeente Purmerend voor het instellen van een projectcoördinator om de zorgzame buurt verder te ontwikkelen.

In de zomer van 2023 is **de huiskamer voor de Buurt** in het ouderencomplex Betsy Perk na een intensieve verbouwing feestelijk geopend. Ook het binnenterrein van het complex is aangepakt waarbij ontmoeten, bewegen en verblijven meer plek heeft gekregen. Samen met Stichting Netwerk, Esdégé Reigersdaal en de bewoners wordt gewerkt aan het organiseren van activiteiten voor en door bewoners vanuit het Betsy Perk complex en de complexen eromheen, waarbij de voornaamste inzet is dat eenzaamheid wordt tegengegaan.

In samenwerking met de politie hebben medewerkers van Leefbaarheid ook verschillende voorlichtingsbijeenkomsten gehouden in onze seniorencomplexen over o.a. brandveiligheid en **babbeltrocs**.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

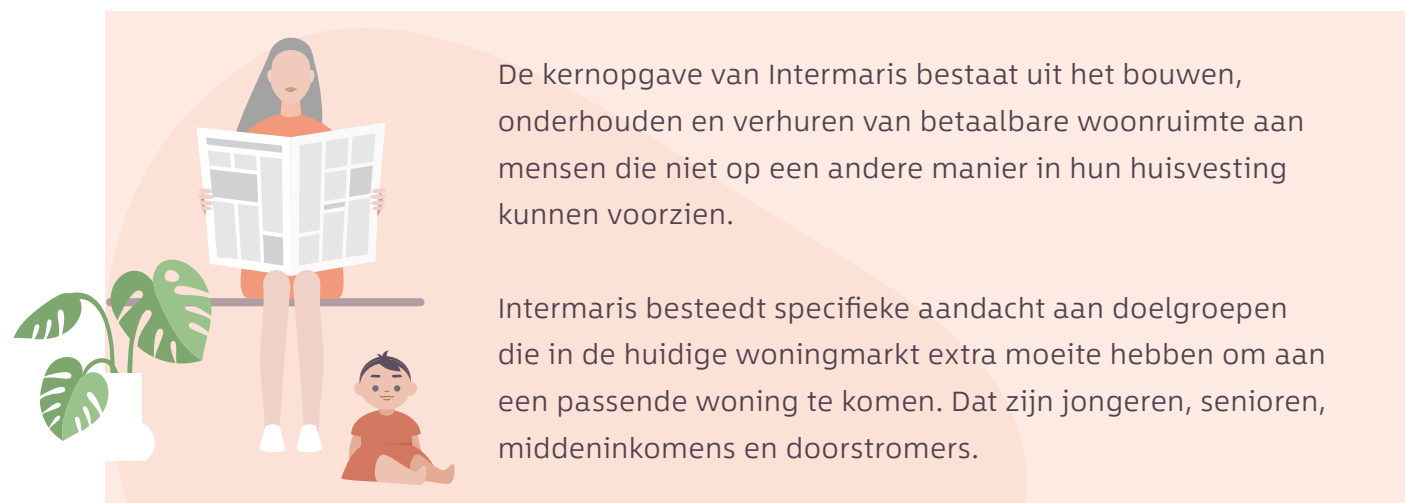
11 Verslag RvC

Jaarrekening

Overige gegevens

Bijlage

6 Voldoende passende woningen



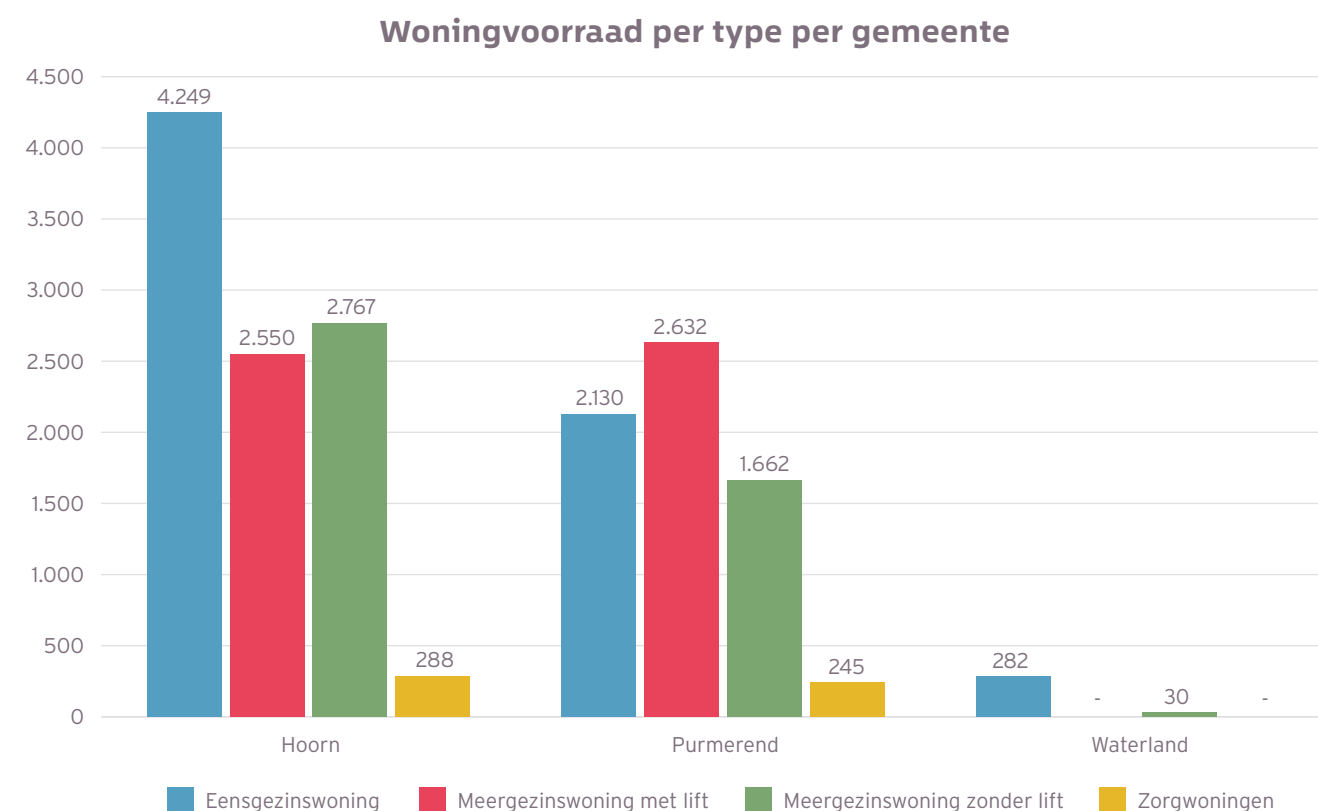
De kernopgave van Intermaris bestaat uit het bouwen, onderhouden en verhuren van betaalbare woonruimte aan mensen die niet op een andere manier in hun huisvesting kunnen voorzien.

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 2023 hebben we in totaal aan 962 huurders een woning kunnen toewijzen. In Hoorn hebben 12.164 woningzoekenden en in Purmerend 12.551 woningzoekenden op een woning in 2023 gereageerd. De slagingskans dat een woningzoekende in Hoorn op een woning reageert en die krijgt toegewezen ligt op 5%. In Purmerend is de slagingskans nog lager, namelijk rond de 4%.

6.1 Woningvoorraad

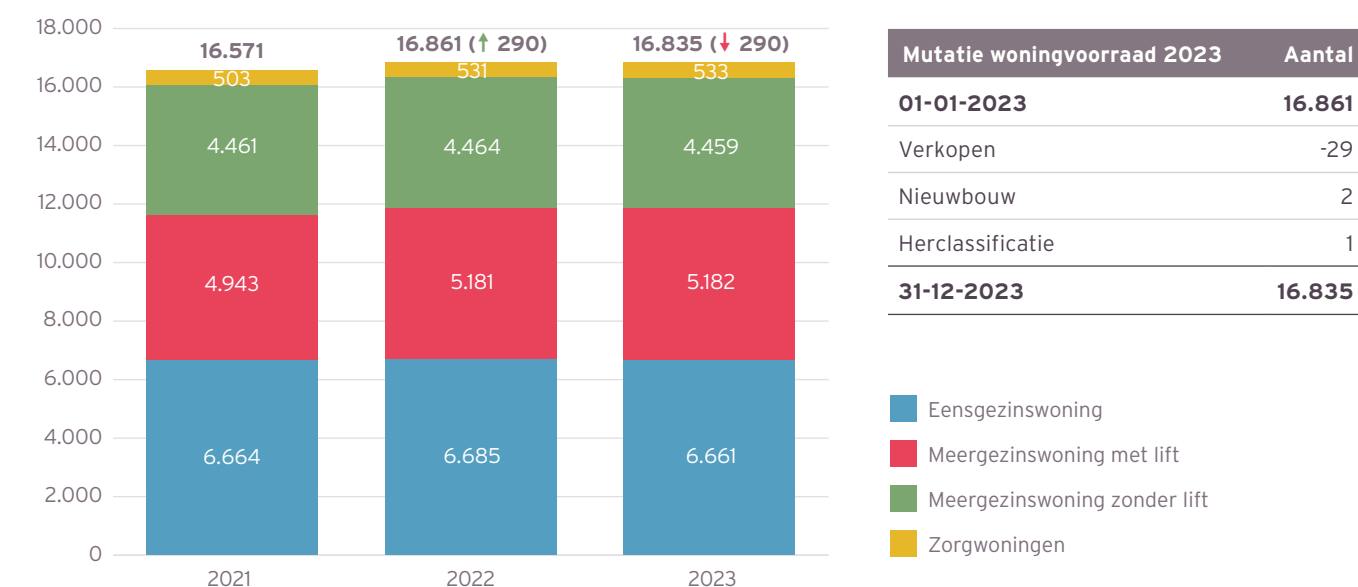
Het huidige reguliere woningbezit van totaal 16.835 woningen, bestaat uit een mix van woningtypen; eengezinswoningen en meergezinswoningen met en zonder lift. Deze zijn verdeeld over drie gemeenten, namelijk Hoorn (9.566), Purmerend (6.424) en Waterland (312). Daarnaast verhuurt Intermaris nog 533 zorgwoningen. In onderstaande grafiek wordt de woningvoorraad per type per gemeente weergegeven.



De komende jaren nemen door sloop/nieuwbouw en uitbreiding op nieuwe locaties de aantallen toe. De intentie is om bij sloop en nieuwbouw waar mogelijk meer woningen nieuw te bouwen dan te slopen (verdichten). We willen hiermee inspelen op de vraag naar woningen voor kleinere huishoudens en woningen geschikt voor senioren. Onze doelstelling is om onze voorraad - en dan met name de meergezinswoningen met lift - de komende jaren flink te laten groeien. Het aantal eengezinswoningen en het aantal meergezinswoningen zonder lift zal juist een daling laten zien; hiervan hebben we er in verhouding te veel.

Onze totale woningvoorraad incl. zorgwoningen laat de afgelopen drie jaren de volgende ontwikkeling zien:

Woningvoorraad per type per gemeente



6.2 Nieuwbouw

De woningnood en toewijzing van de beschikbare woningvoorraad was een belangrijk agendapunt bij de verkiezingen in 2023. Intermaris is voornemens om in de periode 2024 tot en met 2033 in totaal bijna 2.500 woningen te bouwen. Dit zal deels worden gerealiseerd door sloop/nieuwbouw. Met deze opgave leveren wij een bijdrage om de woningnood te reduceren. Daarbij draagt de sloop/nieuwbouw bij aan het aanpassen van het aanbod aan de behoefte aan kleinere en voor senioren geschikte woningen. 60% van de actief woningzoekenden betreft een 1-persoons huishouden en 25% een 2-persoons huishouden.

Versnellen nieuwbouw

In de versnellingsopgave voor nieuwbouw zoekt Intermaris de samenwerking op en hierin bewandelen we verschillende wegen. Door onze inzet in de vorm van de voorzittersrol in [Woningmakers Westfriesland](#) leveren we een bijdrage om samen met overheid en marktpartijen de Woondeal NHN tot stand te brengen. Van de benodigde 40.000 woningen in West-Friesland zijn voor zo'n 6.000 woningen locaties in Hoorn aangewezen. En in acht van de tien tot betekenisvolle benoemde locaties van de Woondeal in Hoorn speelt Intermaris een rol. In Purmerend gaat Woningmakers onder de naam Bouwberaad Purmerend begin 2024 van start. In de [NH-Bouwstroom](#) koos Intermaris ervoor de samenwerking met twee van de zes conceptuele bouwers te intensiveren. Vanuit onze opgave om voornamelijk appartementen bij te bouwen betreffen dit de conceptuele bouwers HoogOver en Fijn Wonen.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

Overige gegevens

Bijlage

Daarnaast kijkt Intermaris naar korte(re) termijn kansen voor nieuwbouw in de vorm van turnkey-aankopen van ontwikkelaars. De ontwikkeling van sloop/nieuwbouw projecten op onze eigen locaties of in nieuwe wijken vergen een lange adem. Een gemiddeld binnenstedelijk nieuwbouwproject heeft een doorlooptijd tussen de 6 en 10 jaar voordat een woning wordt opgeleverd. Deze lange ontwikkeltijd hangt samen met de complexiteit van de locaties. Nieuwbouw maakt in toenemende mate onderdeel uit van een integrale wijk- of gebiedsontwikkeling. We zijn binnen Intermaris niet alleen bezig met de vraag van vandaag, maar we zijn ook aan het werk met plannen die we pas in 2028/29 of zelfs nog later opleveren. Een belangrijke vraag die ons de afgelopen jaren heeft beziggehouden is hoe we de doorlooptijd kunnen versnellen. Door samenwerking met de conceptuele bouwers uit de NH-Bouwstroom willen we hier antwoord op geven. De eerste overeenkomsten met conceptuele bouwers worden in 2024 ondertekend.

Hoorn

De Hoornse bevolking zal tot 2030 nog stijgen, waarna een lichte bevolkingsdaling wordt verwacht. Het aantal senioren groeit onevenredig hard. De plannen tot 2030 zijn dat Intermaris circa 500 woningen zal toevoegen. De portefeuille in Hoorn bestaat dan uit circa 10.000 reguliere 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 verkoopvrijver niet zo groot. Dit komt door de groeiopgave en de afspraak met de gemeente om de portefeuille in Hoorn tussentijds niet te laten krimpen. Belangrijk is dat we de komende jaren meer moeten gaan bouwen!

Bouw in uitvoering

In 2023 bouwden we op drie locaties in Hoorn aan 209 woningen, waarvan de oplevering in het eerste maanden van 2024 plaatsvond. De appartementen Gaander & Staander in Bangert & Oosterpolder met ieder 25 woningen en de **Saffier** aan de Nieuwe Steen met 60 appartementen betreffen uitbreidingslocaties. In de Saffier verhuuren we 20 woningen aan Esdégé Reigersdaals. Met de 99 appartementen in blok **Nova/Noorderlicht in de Grote Waal** ronden we de herontwikkeling van de Siriusstraat af.

Bouw in voorbereiding

Voor de projecten voor 80 woningen op de Zonnesteen en 60 woningen aan de Holenweg - Blok 14 werd een volgende fase van de voorbereiding opgepakt. De Zonnesteen wordt in samenwerking met NH Bouwstroompartner Fijn Wonen uitgewerkt. Voor Blok 14 werd een nieuwe meervoudig onderhandse aanbesteding voorbereid, waarvan de uitvraag begin 2024 plaatsvindt. Voor twee turnkey aankopen van 14 grondgebonden jongerenwoningen in de Stolptuin en 62 appartementen in de Rozenbuurt werd een aankoopadvies vastgesteld. Voor deze vier projecten in voorbereiding staat de start bouw op eind 2024.



Nieuwbouw in ontwikkeling in Hoorn	Aantal	Oplevering
Nieuwe Steen-Saffier	60	2024
Noorderlicht (blok 5) - Nova	99	2024
Bangert Oosterpolder	50	2024
Zuiderkruisstraat (Poort van Hoorn)	58	2025
Stolptuin	14	2025
Oude hockeyvelden Zonnesteen	80	2026
Holenweg - Blok 14	60	2026
Rozenbuurt	62	2026
Steenbokstraat	60	2026
Hart van Noord	200	n.t.b.
Noord van Noord	100	n.t.b.

Wijk- en gebiedsontwikkeling

In Hoorn maakten we stappen in de wijk-/gebiedsontwikkelingen waar de komende jaren ook nieuwbouw van Intermaris wordt gerealiseerd. Dit betreft het Pelmolenpad/Poort van Hoorn en Hoorn-Noord.

Met de gemeente is overeenstemming bereikt over herontwikkeling van het **Pelmolenpad**. Intermaris brengt haar bezit aan de Zuiderkruisstraat in bij deze ontwikkeling. Samen met gemeente en ontwikkelaar BPD realiseren we een hoog stedelijke, autoluwe wijk met in totaal bijna 600 woningen. Intermaris zal de komende jaren hier in 3 fases totaal 121 sociale huurappartementen realiseren. De ontwikkelovereenkomst met BPD voor 121 sociale huurappartementen ronden we in december af en ligt klaar ter ondertekening. BPD selecteerde vier bouwbedrijven om in 2024 de aanbesteding mee te starten. Voor de sloop van de Zuiderkruisstraat verkenden we de mogelijkheden voor een circulaire sloopopdracht, die begin 2024 werd verstrekt.

In Hoorn-Noord werken we samen met huurders en gemeente aan een integraal sloop/nieuwbouwplan waarbij we naast extra sociale huurwoningen ook andere type woningen toevoegen. In 2023 werd een door KOW opgestelde stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt met onze NH-Bouwstroom partners. De voorkeursvariant van de gemeente waarbij middeldure en dure woningen worden toegevoegd laten een negatief resultaat op de GREX zien. In 2024 kijken we in samenwerking aan welke knoppen we kunnen draaien om hier een haalbaar plan te realiseren. Met Omring voeren we constructieve gesprekken over het realiseren van 48 zorgappartementen. Het streven is om eind 2024 een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarna de plannen voor sloop/nieuwbouw verder kunnen worden uitgerold.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

- 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
- Overige gegevens
- Bijlage

Purmerend

Purmerend maakt onderdeel uit van de Metropool Regio Amsterdam (MRA), de regio met de grootste woningtekorten in Nederland. Belangrijk is dat we vanuit onze opgave de komende periode zoveel mogelijk gaan bouwen. Samen met de gemeente en collega-corporaties maakten we in het Sociaal Woonakkoord Purmerend 2030 (10 sept 2021) afspraken over het toevoegen van huurwoningen en doorstroomwoningen. Het bewaken van de kwaliteit van de woningen en leefomgeving verdient daarbij onze extra aandacht. We merken op dat de ambitie uit het Sociaal woonakkoord in de Woondeal MRA tussen provincies, gemeenten en het Rijk voor Purmerend in maart 2023 naar beneden is bijgesteld naar 4.800 woningen, waarvan 30% sociaal.



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. Ook richten we ons op de gebiedsontwikkeling van de Oostflank Purmerend. We breiden niet alleen het aantal sociale huurwoningen uit, maar ook het aantal middenhuur woningen. Daar waar mogelijk willen we (flex)woningen plaatsen op tijdelijke locaties.

Bouw in uitvoering

De verbouwing van het kantoorpand aan de Gorslaan met 10 tot 57 appartementen voor jongeren kende geen soepele start in de zomer van 2023. Er was nog extra teken- en rekenwerk nodig om tot uitvoering te komen. Er kwam naar voren dat er extra sterkte aan de constructie moest worden toegevoegd. De oplevering van de woningen voor jongeren tussen de 23 en 27 jaar staat gepland voor Q3 2024.

Bouw in voorbereiding

Aan de ontwikkeling van 21 appartementen in de Tarwestraat en 36 appartementen in de Van Balenstraat werkten we met respectievelijk onze NH-Bouwstroompartners Fijn Wonen en Hoogover. Voor de Tarwestraat werken we toe naar de gunning in het eerste tertiaal van 2024. Vanuit de buurt is er weerstand en loopt er een beroepsprocedure bij de Raad van State tegen wijziging van het bestemmingsplan. Bij de uitwerking van de Van Balenstraat kwamen we samen met Hoogover tot de conclusie dat deze locatie met 3 gebouwen van 12 appartementen niet geschikt is voor conceptuele bouwmethode. De inkoopstrategie wordt aangepast naar traditionele bouw en we bereiden een meervoudige aanbesteding voor. In Kop-West werkten we de gunning uit voor een appartementengebouw met 18 appartementen, 3 extra kamers en gemeenschappelijke ruimten voor bewoners met een lichte verstandelijke beperking. De Prinsentichting zal dit gebouw gaan huren.

Nieuwbouw in ontwikkeling in Purmerend	Aantal	Oplevering
Gorslaan	57	2024
Gouwzeestraat/Henri Dunantstraat	135	2025/2026
Tarwestraat	21	2026
Kop West	21	2026
Van Balenstraat	36	2026
Boeierstraat	168	2027



Wijk en gebiedsontwikkeling

In Purmerend zijn wij 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. Aan het einde van 2024 willen we starten met het realiseren van nieuwbouw aan de [Gouwzeestraat](#).

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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 Huurdersverenigingen

7.2 Gemeenten

7.3 Maatschappelijke partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening

Overige gegevens

Bijlage

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 Huurdersverenigingen

Onze huurders zijn onze belangrijkste belanghebbenden. In formele zin zijn zij vertegenwoordigd door onze huurdersverenigingen, maar ook in bewonerscommissies en flatteams. 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. Intermaris stelt jaarlijks aan zowel De Boog als Interwhere financiële middelen beschikbaar om de activiteiten van de huurdersverenigingen mogelijk te maken.

In 2023 hebben Intermaris en de huurdersverenigingen op verschillende momenten overleg gevoerd. We hebben twee huurdersconferenties georganiseerd, waarin we langere tijd stil hebben kunnen staan bij belangrijke strategische onderwerpen, zoals de jaarlijkse aanpassing van de huurprijs.

7.2 Gemeenten

Hoorn

In 2023 kwam de samenwerking met Hoorn in een nieuwe versnelling. Gestart is in Kersenboogerd met grote investeringen in het warmtenet, de woningen en de openbare ruimte. Ook de ontwikkeling van woningbouw in Poort van Hoorn kwam op stoom. In Hoorn-Noord werd intensief gewerkt aan de planvorming voor de herontwikkeling van de wijk. Dit gebeurt samen met de NH-bouwstroom. Daarbij zijn de beoogde bouwers van het eerste uur betrokken en is er een direct contact tussen hen, stedenbouwers en welstandcommissie. Hierdoor wordt veel tijd gewonnen, ruis verminderd en een goede kwaliteit bereikt van openbaar gebied en wonen.

De samenwerking rond de opvang van ontheemden uit Oekraïne en statushouders liep door, maar stond onder druk van de toenemende krapte op de woningmarkt en discussie over nieuwe locaties. Niet alle statushouders konden op tijd een woning krijgen en onzeker is of er na 2024 continuïteit kan worden geboden aan de opvang van Oekraïners.



In 2023 konden de eerste mensen met begeleiding wonen in het concept housing first. De resultaten zijn bemoedigend, ook al is deze woonvorm niet voor iedereen ideaal. Een aantal mensen zouden in skaeve huse beter op hun plek zijn. De realisatie hiervan wacht op een besluit van de zeven West-Friese gemeenten over een geschikte locatie voor de bouw hiervan.

Purmerend

Met de gemeente Purmerend werd in 2023 goed doorgewerkt aan de wijkaanpak Wheermolen-Oost. Bij andere projecten waren de resultaten wisselend. Soms door weerstand vanuit de omgeving (Tarwestraat), soms omdat plannen niet betaalbaar gemaakt konden worden (Riek/Gaffelstraat).

In de loop van 2023 namen de zorgen toe over de beschikbaarheid van woningen voor 'gewone' woningzoekenden. Het aandeel van de woningen dat aan bijzondere doelgroepen moest worden toegewezen overschreed de afgesproken 33%. Dit kwam met name doordat er minder woningen vrij kwamen en omdat in 2023 er in heel Purmerend erg weinig nieuwe sociale huurwoningen werden opgeleverd. Dat probleem loopt door in 2024. De samenwerkende woningcorporaties en de huurdersverenigingen hebben de gemeente gevraagd om een uitspraak over de prioriteitstelling ten aanzien van urgente doelgroepen. De eerste uitspraak was: first come, first serve. De gemeente is gevraagd met een minder arbitrair criterium te komen. Hangende het gesprek hierover is de vaststelling van prestatieafspraken opgeschort in de hoop en verwachting dat begin 2024 een afspraak gemaakt kan worden over dit onderwerp.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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 Huurdersverenigingen

7.2 Gemeenten

7.3 Maatschappelijke partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening

Overige gegevens

Bijlage

In 2023 heeft de gemeente aan Intermaris gevraagd om te investeren in tijdelijke huisvesting voor vluchtelingen uit Oekraïne. In samenwerking met Wooncompagnie is een voorstel gedaan waarbij - naast woningen voor ontheemden - ook woningen zouden worden aangeboden aan reguliere woningzoekenden uit Purmerend. Beide woningcorporaties zijn ervan overtuigd dat een haalbaar plan op tafel lag. De locatie die de gemeente op het oog had (Purmer Zuid-Zuid) riep veel reactie op van belanghebbenden. Helaas heeft de gemeente in november besloten de beoogde locatie (Purmer Zuid-Zuid) niet verder te onderzoeken. Intermaris en Wooncompagnie blijven wel met de gemeente in gesprek over woningbouw in dit gebied, maar dan als reguliere gebiedsontwikkeling. Daarnaast blijft Intermaris onverkort bereid om te investeren in huisvesting voor vluchtelingen, bij voorkeur altijd in combinatie met woningen voor andere woningzoekenden.

Met de gemeente en de andere woningcorporaties is in 2021 het Sociaal Woonakkoord gesloten voor totaal 4.800 betaalbare woningen. In 2023 is een Woondeal gesloten tussen gemeenten, provincie en BZK waarin voor de periode tot 2030 een lagere ambitie is opgenomen. Intermaris blijft zich beijveren voor versnelling. Een waardevol initiatief is hierbij de inrichting van een bouwberaad. In dit beraad gaan de gemeente en alle woningcorporaties en ontwikkelaars samen op zoek naar mogelijkheden voor versnelling van de woningbouw. Dit start in 2024.

Waterland

De ontwikkeling van Galgeriet is in 2023 verder vertraagd. Oorzaken zijn voorbelasting van de grond en zwakke markt voor koopwoningen. 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. In 2023 heeft het ministerie opnieuw een ontheffing afgegeven, nu voor 10 jaar.



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.

In 2023 hebben we nieuwe stappen gezet in de samenwerking met onze belangrijkste zorg- en welzijnspartners. Zowel in West-Friesland (**West-Friese WoonZorgPact**) als in Zaanstreek-Waterland (**G'oud**) is met zorgpartijen en gemeenten een visie geformuleerd op wonen en zorg. In 2023 is met Omring en Zorgcirkel de ontwikkeling van een aantal projecten opgestart voor geclusterd wonen met ondersteuning en zorg.

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). Ook in 2023 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**.

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.



Inhoudsopgave

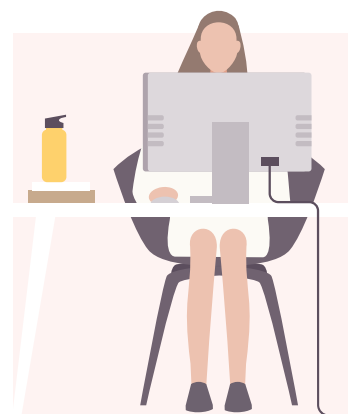
Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

- 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 Verbindingen
 - 9 Risicomanagement
 - 10 Financieel
 - 11 Verslag RvC
- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Bijlage

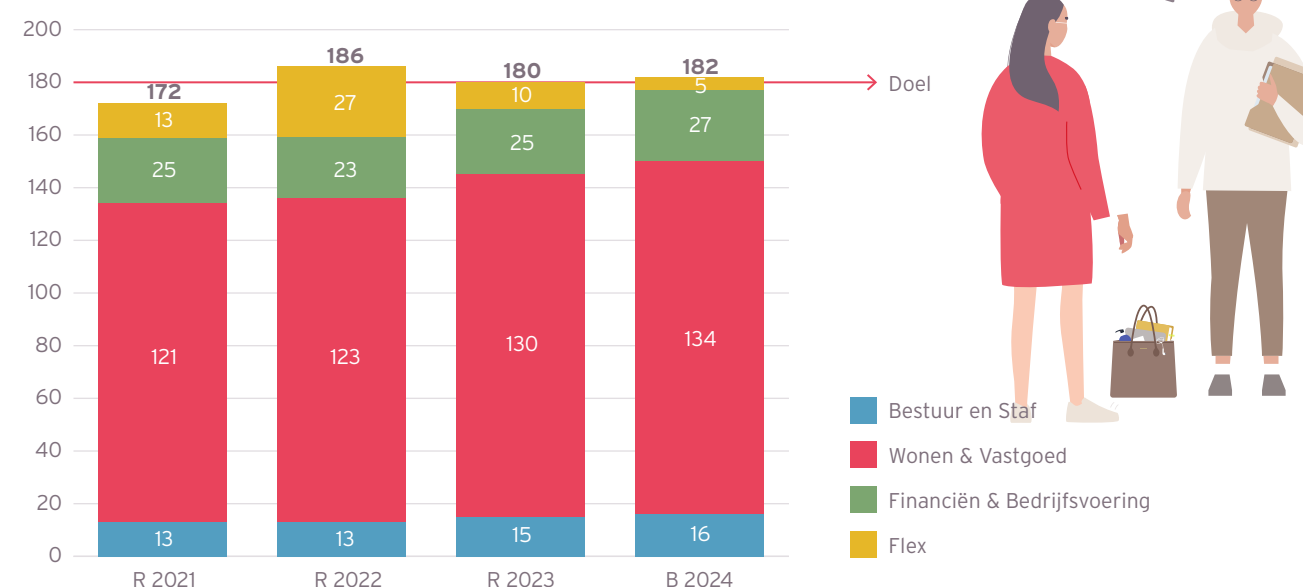
8 De organisatie



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.

Ontwikkeling aantal fte's vast exclusief trainees



De totale formatie is in 2023 stabiel, bedraagt zo'n 180 fte en is gelijk aan onze doelstelling. Wat dit jaar veranderd is, is de verhouding tussen vaste en flexibele medewerkers. Ambitie voor 2023 was een transformatie van de flexibele naar de vaste schil. Ondanks de moeilijke arbeidsmarkt is dat gelukt. Er zijn dit jaar maar liefst dertig vacatures vervuld. Een groot deel hiervan was vervanging van flexmedewerkers door vaste medewerkers die we voor langere tijd aan Intermaris willen binden. Eind 2022 bedroeg het aantal flexibele fte nog 26,8, eind 2023 is dit aantal 10,2.

Wijziging Topstructuur

Een belangrijke wijziging die in 2023 is voorbereid betreft de splitsing van de directiefunctie Wonen & Vastgoed in twee aparte directeursfuncties. De wijziging werd mede mogelijk door het aangekondigde vertrek van Han Leurink (directeur Wonen & Vastgoed). De beide nieuwe posities zijn met interne benoemingen succesvol afgerond. Per 1 januari 2024 vervult Jurre Terhorst de positie van directeur Wonen en Iphigenia Westphal die van directeur Vastgoed. Graag bedanken wij ook vanaf deze plaats Han Leurink voor zijn bijdrage aan de ontwikkeling van Intermaris en realisatie van alle ambities van Intermaris in de afgelopen jaren. Er is onder zijn leiding zeer veel werk verzet.

8.1 Werkplezier

Dat Intermaris doorstroomkansen biedt aan collega's met ambitie en talent blijkt uit het feit dat ruim een kwart van de vacatures intern zijn vervuld. In 2023 hebben 17 medewerkers met een tijdelijk of vast contract Intermaris verlaten. Dit is een gezond uitstroombestand van zo'n 9%. Er is geen ongewenste hoeveelheid beweging binnen de organisatie, maar voldoende nieuwe medewerkers om een gezonde organisatie te blijven. Daarnaast zou je in een krappe arbeidsmarkt een groter vertrekpercentage verwachten. Dat hier geen sprake van is, toont dat medewerkers met plezier bij Intermaris werken.

Aantrekkelijke werkgever

Met plezier werken bij Intermaris is een belangrijke doelstelling. In de contacten tussen medewerkers en hun leidinggevende is er volop aandacht voor de wensen en behoeftes van medewerkers. Daarnaast zijn er gedurende het jaar verschillende momenten binnen het eigen team en de organisatie om met elkaar te verbinden. In 2022 gaven medewerkers hun werkplezier een 8,1; in 2023 is dit cijfer gestegen naar een 8,4.

De krappe arbeidsmarkt gecombineerd met onze ambities heeft geleid tot veel aandacht voor onze **arbeidsmarktcommunicatie**. Doel hiervan is dat Intermaris zich via de juiste kanalen als aantrekkelijk werkgever onderscheidt zodat de juiste medewerkers worden aangetrokken. Binnen dit beleid is aandacht voor Intermaris als diverse en inclusieve werkgever.

In 2023 is door P&O, met medewerking van de OR en inbreng van medewerkers, een nieuw pakket **secundaire arbeidsvoorwaarden** gelanceerd. Dit pakket is gestoeld op de visie dat wij als organisatie willen bijdragen aan het verminderen van onze milieu-impact, streven naar vitale medewerkers én medewerkers keuzevrijheid willen bieden.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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 Verbindingen

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening

Overige gegevens

Bijlage

8.2 Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage laat in 2023 een daling zien: van 6,1% in 2022 naar gemiddeld 5,7% in 2023. Een mooie ontwikkeling die we willen doorzetten naar circa 4%. Ook is er behoefte aan meer grip op het verzuim en een nadrukkelijker invulling van het Eigen Regie Model. Dit model kent veel aandacht voor verzuimpreventie en het persoonlijk leiderschap van medewerkers hierin. In 2023 zijn hierin de eerste stappen gezet: er wordt periodiek een verzuimanalyse gemaakt waarin naast aandacht voor het verzuimpercentage ook het nulverzuim en de verzuimfrequentie worden gerapporteerd. Ook worden trends gesignaleerd en wordt in de analyse actief de koppeling gelegd met het eigen regie verzuimmodel. Daarnaast is er dit jaar een voorstel uitgewerkt om in 2024 het werken met het Eigen Regie Model verder te implementeren en leidinggevenden en medewerkers optimaal te faciliteren op deze manier te handelen. Een nadrukkelijke koppeling wordt hierbij gelegd met het goede gesprek tussen leidinggevende en medewerker en de eerder ingezette koers naar persoonlijk leiderschap.

8.3 Leren & ontwikkelen

We investeren in talent! Zo geven we medewerkers volop de gelegenheid zich binnen hun functie te ontwikkelen of een door groei naar een andere functie voor te bereiden. Dit draagt bij aan werkgeluk en ook aan goede prestaties van de organisatie en dus een aan goede dienstverlening voor de bewoners. Het opleidingsbudget van 3% van de loonsom is in 2023 volledig benut.



Lean-methodiek

In 2023 is de ontwikkeling van medewerkers in het toepassen van de Lean-methodiek verder voortgezet. Dit jaar hebben bijna twintig medewerkers de greenbelt of yellowbelt training gevolgd. Het geleerde wordt toegepast in de praktijk, bijvoorbeeld bij het optimaliseren van processen. Dit is enerzijds persoonlijke ontwikkeling voor de deelnemers en anderzijds leidt dit tot verbetering in de dienstverlening aan onze bewoners.

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 een werkatelier en 'benen-op-tafel' overleg om met een ander soort agenda over belangrijke thema's van gedachten te wisselen. De OR kende in 2023 een aantal personele mutaties, maar is eind 2023 weer op volle sterkte.



Belangrijke onderwerpen van gesprek met de OR in 2023 sluiten aan op de onderwerpen die hier in het verslag door ons zijn benoemd: het moderniseren van de secundaire arbeidsvoorwaarden en arbeidsmarktcommunicatie is uitgebreid aan bod geweest. Ook voeren we het gesprek over diversiteit en inclusiviteit van de organisatie. Daartoe is een werkgroep geformeerd. Ook is een lid van de OR aangesloten bij de werkgroep 'Veilig en gezond werken'.

De OR heeft het afgelopen jaar een aantal belangrijke instemmingsverzoeken behandeld en adviezen afgegeven. Belangrijk onderwerp daarbij was de voorgenomen splitsing van een directiefunctie. Daarnaast kwam onder meer aan bod de aanstaande benoeming van de nieuwe RvC-voorzitter, aanstelling nieuwe externe vertrouwenspersoon, het sanctiebeleid en de verplicht gewijzigde meldregeling. Met de OR is met instemming kennisgenomen van het interne rapport 'Gelijke beloning M/V bij Intermaris'.

8.5 Informatiebeveiliging

De structurele aandacht voor de betrouwbaarheid van de informatievoorziening, het domein van informatiebeveiliging, helpt Intermaris bij een goede invulling van haar maatschappelijke taken. Een optimale borging van informatiebeveiliging zorgt voor een betere betrouwbaarheid van de informatievoorziening en een hogere continuïteit van de bedrijfsvoering.

Een mogelijke cyberaanval is een reële dreiging waar we op voorbereid willen zijn. In 2023 hebben we risico's in kaart gebracht en geminimaliseerd. Daarnaast hebben we een calamiteitenplan opgesteld en hiermee geoefend. In het geval van een calamiteit zijn we erop gericht om zo snel mogelijk weer in control te komen en onze IT-omgeving operationeel te krijgen. Dit zodat de continuïteit van de dienstverlening naar huurders zo goed mogelijk geborgd is.

8.6 Integriteit-, compliance- en reputatiemanagement

Integriteit is en blijft een belangrijk element binnen onze organisatie. Dit uit zich aan de voorkant bij de screening van nieuwe medewerkers. Deze screening is op basis van de actualiteit aangescherpt en wordt vanaf 2023 ook toegepast bij stagiaires. Verder is het thema integriteit ook in 2023 weer frequent onder de aandacht gebracht. Doel hiervan is integer gedrag en de dialoog hierover te stimuleren en onderdeel te laten zijn van de dagelijkse praktijk. De integriteitsambassadeurs zijn getraind in het begeleiden van intervisiesessies. Daarnaast vormen zij samen een werkgroep die ontwikkelingen en signalen bespreekt en daarnaast initiatieven onderneemt om het thema integriteit levend te houden. Ook in 2024 blijven we de aandacht voor integriteit evenals het elkaar aanspreken op integer gedrag stimuleren en faciliteren.

In 2023 is met instemming van de OR de meldregeling geactualiseerd. Ook het sanctiebeleid en de gedragscode (integriteitscode) zijn aan de tijd aangepast. Compliant zijn is een basisvoorwaarde om überhaupt de goede reputatie te behouden en verder te verstevigen. Intermaris is hier adequaat op ingericht.

8.7 Verbindingen

Per 31 december 2023 heeft Intermaris nog één deelneming, te weten Intermaris Projecten B.V. Deze deelneming heeft geen activiteiten meer en wordt binnenkort 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

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

- 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
- Overige gegevens
- Bijlage

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 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 2023 hebben wij 6 procesbeschrijvingen onder de loep genomen en herijkt. Daarbij zijn gelijk de bijbehorende risico's bepaald en beheersmaatregelen geformuleerd.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

Overige gegevens

Bijlage



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 personeel 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. In 2023 hebben we geconstateerd dat onze risico's vanuit 2022 nog steeds passend zijn. Alleen het risico van klimaatverandering is toegevoegd. 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 en bouwkosten lopen op en er lijken steeds minder woningen beschikbaar te zijn voor reguliere woningzoekenden. De belangrijkste aandachtspunten zijn voor ons als volgt.

Realisatie van projecten & programma's

Dit risico blijft een groot strategische risico. Tijdige realisatie van programma's en projecten staat onder druk door hoge bouwkosten en toenemende eisen van gemeenten op het gebied van beeldkwaliteit en natuurinclusief bouwen. Ook het gebrek aan grondposities en het overvolle elektriciteitsnetwerk zorgen ervoor dat we minder (snel) woningen bouwen dan we zouden willen.

Onleefbare wijken en buurten

We zien de tweedeling in de maatschappij en in onze buurten en wijken groter worden. Het aantal mutaties in ons woningbezit neemt af. Daarentegen zien we de instroom van migranten doorgaan. De taakstelling voor het plaatsen van statushouders wordt steeds groter evenals de vraag naar woningen voor bijzondere doelgroepen. Hierdoor komen er minder woningen beschikbaar voor de reguliere woningzoekende. De polarisatie in wijken en buurten wordt groter en de groep mensen voor wie het (financieel) moeilijker wordt om mee te komen neemt toe.

ICT ontwikkelingen & data

Het risico op verstoringen in de ICT-omgeving neemt toe. Het aantal hacks zien wij om ons heen toenemen. Hier proberen wij ons zo goed mogelijk op voor te bereiden. Dit betekent ook dat de aandacht verschuift van ICT-vernieuwing naar extra aandacht voor informatiebeveiliging (beleid, kwetsbaarheidsscan, calamiteitenplan, etc.).

Economische ontwikkelingen

De economische risico's blijven verder toenemen. Met name de stijgende rente en de stijgende bouwkosten hebben consequenties voor onze investeringscapaciteit en financiële haalbaarheid van afzonderlijke investeringsvoorstellen. Tegelijkertijd zien we dat de huuropbrengsten in 2023 niet met de inflatie zijn meegestegen door de eenmalige huurverlaging uit de Nationale Prestatieafspraken. Dit dwingt ons de komende periode nog scherper aan de wind te varen. In de meerjarenbegroting 2024 (MJB 2024) zijn diverse scenario's uitgewerkt die ons helpen keuzes te maken.

Klimaatverandering

De gevolgen van de klimaatverandering worden steeds duidelijker zichtbaar. De risico's die daaruit voortvloeien (zoals bijvoorbeeld hittestress, wateroverlast) worden steeds groter. Dit risico is in 2023 als extern risico toegevoegd. De komende periode zullen we deze risico's steeds meer (gedetailleerd) in kaart gaan brengen. Dit onderwerp komt ook terug in de prestatieafspraken, zodat een integrale benadering met gemeenten en waterschappen mogelijk is.

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. Vooral de hoge bouwkosten vormen momenteel de bottleneck.	■ ■ ■	We gaan samenwerkingen aan (zoals NH Bouwstroom). De MJB 2024 is gebaseerd op een realistischer planning.
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 elektriciteitsnetwerk. Het risico voor onze projecten lijkt wel groter te worden.
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	■ ■	Integrale, wijkgerichte aanpak. Door 'Anders Toewijzen' zorgen voor een betere mix in de wijk. Afstemming met gemeenten over plaatsen urgenten.
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.	■ ■ ■	Professionaliseren van datamanagement staat onder druk doordat het risico op verstoringen (hacks) toeneemt. Informatiebeveiliging heeft prioriteit.
Wonen en zorg	Er is onvoldoende passend aanbod voor de zorgbehoevende doelgroep	■	Onderzoek doen en in kaart brengen van de behoefte. Daarna verwerken en borgen in onze portefeuillestrategie en samen uitvoeren met zorgpartijen.
Technologische ontwikkeling	De ontwikkelingen in de energietransitie gaan snel. Risico dat we te vroeg of te laat instappen in nieuwe technologieën.	■ ■	We nemen de tijd om ontwikkelingen te volgen, maar niet altijd voldoende tijd om nieuwe technologische ontwikkelingen daadwerkelijk te implementeren.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

Overige gegevens

Bijlage

9.4.2 Externe risico's

Externe risico's	Omschrijving	Impact	Welke beheersing hanteren we?
Financiële positie			
Economische ontwikkelingen	We zien de rente, bouwkosten en loonkosten hoger worden, dat heeft consequenties voor de investeringscapaciteit en financiële haalbaarheid van investeringsvoorstellen.		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. In 2023 is een integriteits- en compliance statuut opgesteld.
Klimaatverandering	De gevolgen van de klimaatverandering worden steeds duidelijker zichtbaar. De risico's die daaruit voortvloeien (zoals bijvoorbeeld hittestress, wateroverlast) worden steeds groter.		Risico's gaan we beter in kaart brengen. Het maakt ook onderdeel uit van de prestatieafspraken, zodat een integrale aanpak met gemeente mogelijk wordt.



9.4.3 Te voorkomen operationele risico's

Een belangrijk operationeel risico dat in 2023 aandacht vroeg betreft de veiligheid van de medewerker en de impact van leefbaarheidsissues op de mentale gesteldheid van deze medewerkers. Hiervoor zijn aanvullende beheersmaatregelen ingesteld in de vorm van het verbeteren van de samenwerking met onze netwerkpartners en gemeenten, alsmede het intern organiseren van bespreken casuïstiek en opleiding. Daarnaast zagen we de beheersing van het operationeel risico: (Structureel) stijgende prijzen voor het (ver)bouwen van eenheden verbeteren. Er is eind 2023 sprake van voldoende beschikbaarheid van aannemers en de prijzen lijken wat te stabiliseren.

9.4.4 Frauderisico's

In 2023 is een frauderisico analyse opgesteld. Voor de belangrijkste primaire en ondersteunende processen zijn de frauderisico's vastgesteld. We onderkennen bijvoorbeeld frauderisico's met betrekking tot het inkoopproces, gebruik van bedrijfsmiddelen, de salarisverwerking of verantwoording van resultaten. Door goede kaders, het aanbrenge van functiescheiding, het inrichten van (application) controls en het gebruiken van de autorisatiematrix mitigeren wij deze risico's. In 2023 zijn er geen fraudes geconstateerd.

9.5 Audits

Begin 2023 is een nieuwe auditor in eigen dienst bij ons gestart. Allereerst is een auditjaarplan voor 2023 opgesteld. Er zijn 2 reguliere audits uitgevoerd op de processen inkoop van producten en diensten en het verhuren van eenheden. Beide processen zijn qua beheersing met een voldoende beoordeeld. Bij het inkoopproces wordt door de auditor aandacht gevraagd voor de fraudebeheersing. Actiepunten en aanbevelingen zijn geformuleerd en deels door het management al opgepakt. Verder is in 2023 vastgesteld dat het reglement financieel beleid en beheer in voldoende mate wordt nageleefd.

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 RFBB 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 2023 uit 3 Interest Rate Swaps (2022: 3) van in totaal €29,4 miljoen (2022: €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 2023 zijn geen nieuwe derivatencontracten afgesloten. De drie derivatencontracten hebben een breakdatum in 2026, waardoor Intermaris ultimo 2023 niet verplicht is een liquiditeitsbuffer aan te houden. De derivaten hebben ook geen margin call verplichting.

Door de iets lagere rente ten opzichte van 2022 is de marktwaarde van de derivatenportefeuille in 2023 gedaald en bedraagt deze €2,3 miljoen negatief (2022: €0,4 miljoen negatief).

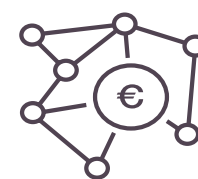
9.6.3 Beleggingen

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 2023 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 2023 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

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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 2023

10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte

10.3 Vermogenspositie

10.4 Financiële ratio's

10.5 Financiële prognose 2024-2028

11 Verslag RvC

Jaarrekening

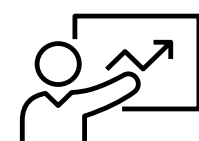
Overige gegevens

Bijlage

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 2023

Het jaarresultaat van Intermaris over 2023 bedraagt € 201,4 miljoen negatief en kan worden gesplitst in 3 posten:

- Operationeel resultaat van het bestaande bezit: € 31,4 miljoen;
- Verkoopresultaat: € 2,5 miljoen;
- Waardeveranderingen en vennootschapsbelasting: € 235,3 miljoen negatief.

Jaarresultaat overzicht

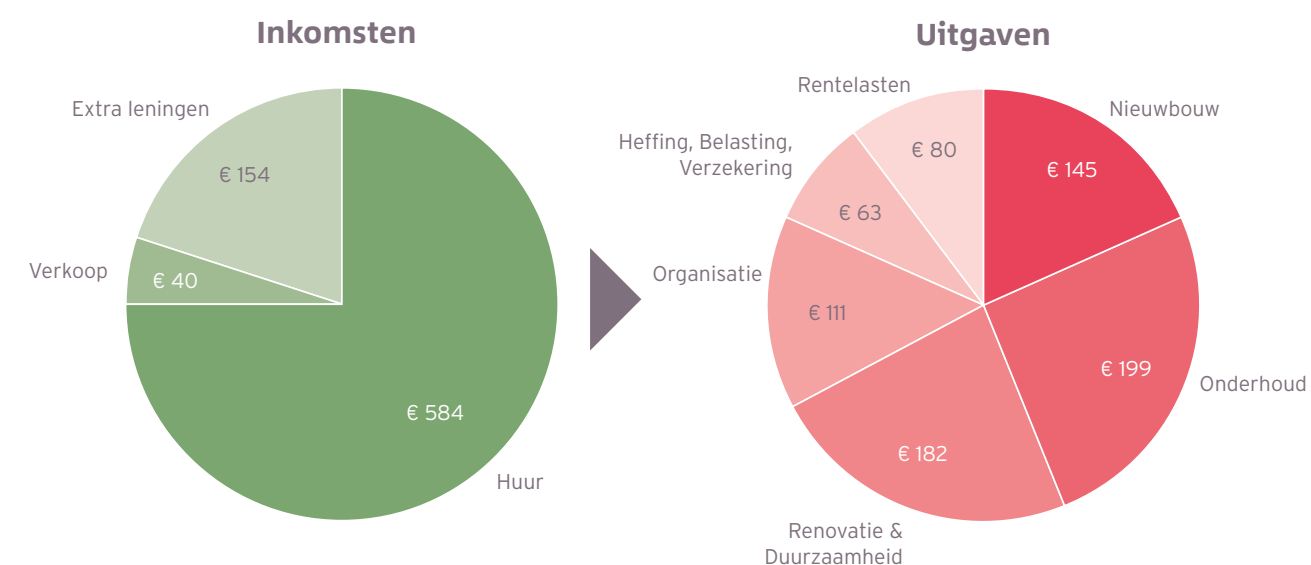
	2023		2022	
Huuropbrengsten	119.810	98,7%	118.183	98,7%
Overige bedrijfsopbrengsten	1.523	1,3%	1.515	1,3%
Opbrengsten	121.333	100,0%	119.698	100,0%
Personeelskosten	-12.898	-10,6%	-11.589	-9,7%
Onderhoudskosten	-40.568	-33,4%	-37.472	-31,3%
Leefbaarheid	-912	-0,8%	-866	-0,7%
Organisatiekosten	-10.043	-8,3%	-10.851	-9,1%
Afschrijvingen mva eigen gebruik	-697	-0,6%	-769	-0,6%
Belastingen en verzekeringen	-8.382	-6,9%	-8.204	-6,9%
Sectorspecifieke heffingen	-865	-0,7%	-9.118	-7,6%
Financiële baten en lasten	-15.543	-12,8%	-14.815	-12,4%
<i>Kosten</i>	<i>-89.908</i>	<i>-74,1%</i>	<i>-93.684</i>	<i>-78,3%</i>
Operationeel resultaat	31.425	25,9%	26.014	21,7%

	2023	2022
Verkoopresultaat	2.462	3.165
Waardeveranderingen vastgoed	-228.688	-86.930
Waardeveranderingen embedded derivaten	-661	11.174
Vennootschapsbelasting	-5.960	-5.000
Waardeveranderingen en VPB	-235.309	-80.756
Jaarresultaat na belastingen	-201.422	-51.577

Waar besteedden wij de huur aan in 2023?

Elke maand ontvingen wij gemiddeld per woning € 584 huur. Dit vulden wij aan met extra leningen (€ 154) en het verkopen van woningen (€ 40). Dat is samen € 779 per woning per maand.

67% van deze inkomsten gaven wij uit aan investeringen en onderhoud van bezit, en dat is meer dan in 2022 (60%). 14% was nodig voor de organisatie van Intermaris, 8% ging naar heffingen en belastingen. Van de laatste 10% betaalden we de rente op onze leningen.



Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat is ten opzichte van 2022 toegenomen met € 5,4 miljoen tot € 31,4 miljoen.

De huuropbrengsten zijn met 1,4% gestegen. Ongeveer 0,8% van deze toename komt door de oplevering van nieuwe woningen in 2022. Voor ruim 5.000 huurders met een laag inkomen verlaagden wij per 1 juli 2023 de huur naar € 575,-. Voor de overige huurders zijn de huren per 1 juli 2023 verhoogd met 2,6%.

In 2023 zijn de onderhoudsuitgaven toegenomen. Het ging hierbij vooral om planmatig onderhoud. Toch lukte het niet om alle geplande onderhoudsuitgaven te doen in 2023, een deel van de werkzaamheden schuift door naar 2024.

Met ingang van 2023 is de verhuurderheffing (sectorspecifieke heffingen) afgeschaft. De kosten voor belastingen zien we wel verder toenemen door stijgende WOZ waarden. Ook de rentelasten nemen langzaam toe omdat we meer geld lenen en door de stijging van de rentetarieven.

Waardeveranderingen vastgoed

Intermaris waardeert haar vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Deze waarderingssystematiek leidt in 2023 tot een negatieve waardemutatie van totaal € 229 miljoen. In 2022 was dit nog € 87 miljoen negatief. Een nadere toelichting hierop staat in paragraaf 10.3.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

- 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 2023
 - 10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte
 - 10.3 Vermogenspositie
 - 10.4 Financiële ratio's
 - 10.5 Financiële prognose 2024-2028

11 Verslag RvC

Jaarrekening

Overige gegevens

Bijlage

10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte

In 2023 is een bedrag van € 67,4 miljoen geïnvesteerd. Dit bedrag is voor ruim 50% gefinancierd vanuit onze operationele kasstromen en verkoopopbrengsten. Het restant is gefinancierd vanuit een toename van de leningenportefeuille met € 30 miljoen.



	2023	2022
Investerings	67.424	52.849
Financiering vanuit:		
- Operationele kasstroom	26.051	23.952
- Verkoopopbrengsten	8.260	8.556
- Aantrekken geldleningen	29.956	16.244
- Ontvangsten verbindingen	1.500	6
- Mutatie liquide middelen	1.657	4.091
Totaal	67.424	52.849

Ontwikkeling leningenportefeuille

Eind 2023 was de nominale waarde van onze langlopende geldleningen € 581,2 miljoen (2022: € 551,2 miljoen). Van dit bedrag wordt € 44,9 miljoen gebruikt voor de financiering van vastgoed in ontwikkeling en resteert € 536,3 miljoen voor de financiering van het bestaande bezit. Door een afname van de leningen steeg de lening per vastgoedeenheden licht naar gemiddeld € 31.511 (2022: € 31.429). De gemiddelde rente steeg naar 2,94% (2022: 2,93%) als gevolg van herfinancieringen tegen een hogere 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 september 2023 heeft WSW met terugwerkende kracht het borgingsplafond voor 2023 vastgesteld op € 617,6 miljoen. De omvang van de geborgde leningenportefeuille per 31 december 2023 bedraagt circa € 586 miljoen; dit is € 31,6 miljoen onder het genoemde borgingsplafond.

In september 2023 heeft het WSW het voorlopige borgingsplafond bekend gemaakt voor het jaar 2024. Dit plafond bedraagt € 709,4 miljoen en is toereikend voor de in 2024 geplande investeringen.

10.3 Vermogenspositie

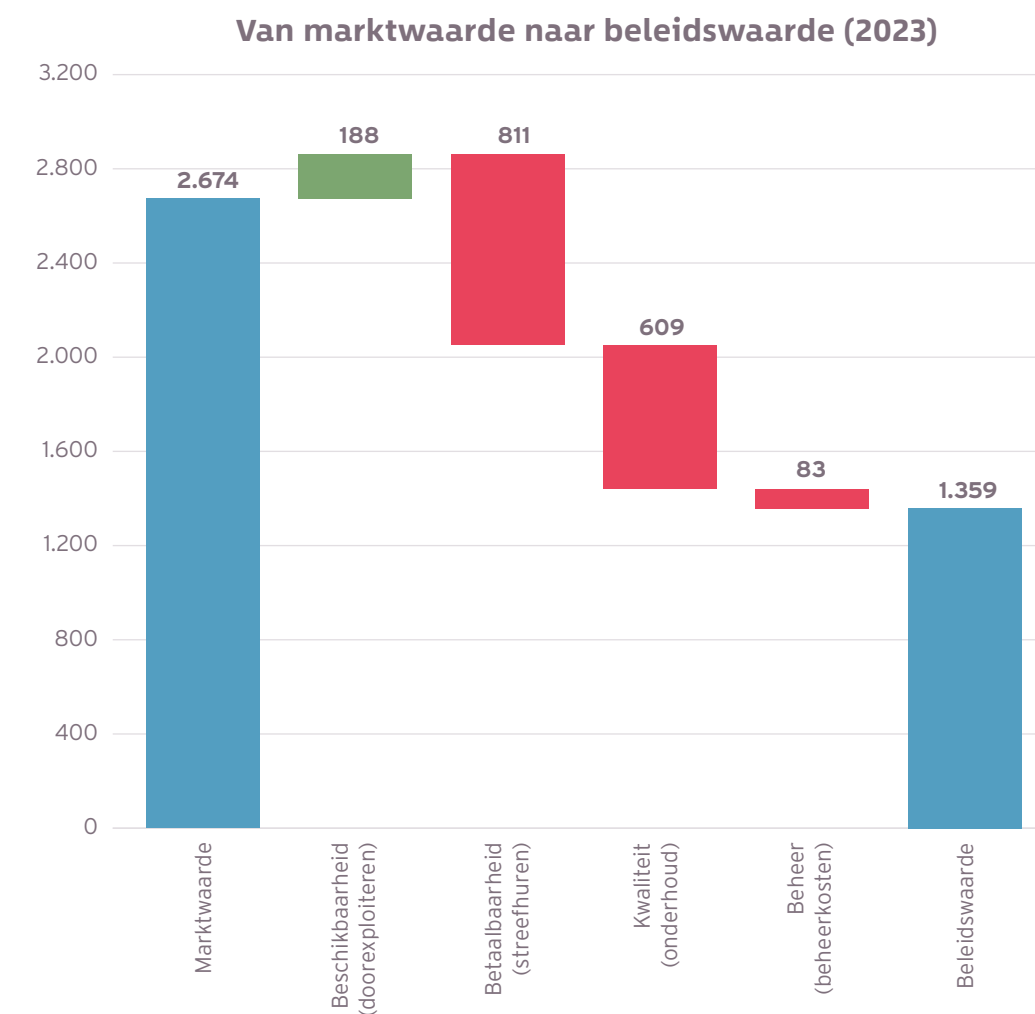
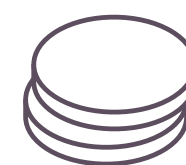
	2023	2022		2023	2022
DAEB vastgoed	2.563.026	2.734.561	Eigen vermogen	2.065.965	2.267.387
Niet-DAEB vastgoed	111.031	118.870	Voorzieningen	46.080	30.663
Overig vastgoed	63.369	32.320	Langlopende schulden	604.183	577.780
Financiële vaste activa	14.920	15.631	Kortlopende schulden	49.300	41.715
Voorraden	2.915	4.075			
Vorderingen	3.902	4.066			
Liquide middelen	6.365	8.022			
Totaal activa	2.765.528	2.917.545	Totaal passiva	2.765.528	2.917.545

Marktwaaarde in verhuurde staat

De marktwaaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2023 € 2.674 miljoen (2022: € 2.853 miljoen). Dit is € 179 miljoen minder dan voorgaand boekjaar. De leegwaarden en markthuren namen in 2023 nog wel licht toe, maar door de gestegen rente neemt de vraag naar vastgoed af en daalt ook de waarde.

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 verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van het beleid van Intermaris. Om tot de beleidswaarde te komen worden vier afslagen gehanteerd op de marktwaaarde in verhuurde staat. Deze vier afslagen geven duiding aan de maatschappelijke opgave van Intermaris en worden hieronder nader toegelicht.



De marktwaaarde van het vastgoed bedraagt per 31 december 2023 totaal € 2.674 miljoen, de beleidswaarde is totaal € 1.359 miljoen. De gehanteerde afslagen zijn als volgt:

Beschikbaarheid + € 188 miljoen

De marktwaaarde in verhuurde staat is de hoogste waarde van de scenario's doorexplaiteren en uitponden. Het beleid van Intermaris is echter gebaseerd op doorexplaiteren van het vastgoed. Door alleen uit te gaan van het scenario doorexplaiteren neemt de waarde met € 257 miljoen af.

In beide scenario's wordt rekening gehouden met een afslag op de marktwaaarde van 11,4% overdrachtskosten (kosten koper) en 11,4% overdrachtskosten in de eindwaarde. Omdat het beleid van Intermaris gericht is op doorexplaiteren worden de overdrachtskosten op nihil gesteld waardoor de waarde € 445 miljoen hoger uitkomt. Per saldo neemt de waarde in deze stap toe met € 188 miljoen.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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 2023

10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte

10.3 Vermogenspositie

10.4 Financiële ratio's

10.5 Financiële prognose 2024-2028

11 Verslag RvC

Jaarrekening

Overige gegevens

Bijlage

Betaalbaarheid - € 811 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 gelijk is aan prijsinflatie + 0,5%. Voor de beleidswaarde is het beleid van Intermaris toegepast, dat wil zeggen dat de huren in de jaren 2024 tot en met 2025 met de looninflatie -0,5% verhoogd worden en vanaf 2026 met de prijsinflatie. Het huurbeleid van Intermaris sluit hiermee aan op de Nationale Prestatieafspraken.

Kwaliteit - € 609 miljoen

In de berekening van de marktwaarde van het bezit wordt voor instandhoudingsonderhoud een normbedrag van gemiddeld € 989 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 € 609 miljoen.

Beheer - € 83 miljoen

In de berekening van de marktwaarde van het bezit wordt voor beheerlasten een normbedrag van gemiddeld € 899 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 € 83 miljoen.

De beleidswaarde is ten opzichte van 2022 met € 108 miljoen afgenomen: van € 1.467 miljoen naar € 1.359 miljoen. Deze afname volgt de afname van de marktwaarde van het vastgoed door de gestegen disconteringsvoet. 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 2023 aan de normstellingen van Aw en WSW.

	Interest Coverage Ratio (DAEB)	Loan to Value (DAEB)	Solvabiliteit (DAEB)	Dekkingsratio (totaal)	Onderpandratio (totaal)
Intermaris	2,5	44%	52%	24%	24%
Ontwikkeling (t.o.v. '22)	+0,1 ▲	+6% ▼	-6% ▼	+3% ▼	+3% ▼
Norm Aw/WSW	Min. 1,4	Max. 85%	Min. 15%	Max. 70%	Max. 70%
Score	✓	✓	✓	✓	✓

10.5 Financiële prognose 2024-2028

We blijven vasthouden aan de ambities die we een aantal jaren geleden hebben vastgesteld en die nog steeds staan als een huis. Een energiezuinig huis, aandacht voor elkaar in de wijk, het helpen van kwetsbare bewoners en voldoende woningen zijn nog steeds nodig. De basis voor onze begroting blijft daarom onze bestaande meerjarenvisie en portefeuillestrategie.

Voor het eerst is het echter niet meer vanzelfsprekend dat onze plannen financieel ook allemaal passen. Hoge inflatie en stijgende bouwkosten enerzijds en lagere huuropbrengsten anderzijds leiden ertoe dat we scherp aan de wind gaan varen en de grenzen van onze financiële ratio's in beeld komen. Om te blijven voldoen aan de financiële ratio's zijn (nieuwbouw)plannen geschrapt of verder in de tijd gezet.

Belangrijke elementen van onze meerjarenbegroting 2024-2033 zijn o.a.:

- Voor de jaarlijkse huurverhoging volgen we de Nationale Prestatie Afspraken. Dit betekent dat de huurverhoging in 2024 gelijk is aan de looninflatie - 0,5% en uitkomt op 5,3%.
- Door de inflatie zijn niet alleen de verwachte bouw- en onderhoudskosten hoger, maar ook de organisatiekosten nemen toe. Ditzelfde geldt voor de rentelasten die fors toenemen door de oplopende rente én de groei van de leningenportefeuille.
- Voor de energietransitie en de verbetering van onze woningen is meer geld nodig dan voorgaand jaar was ingeschat. Deze hogere kosten zijn in onze meerjarenbegroting opgenomen.
- Voor toekomstige (uitbreidings) nieuwbouw geldt dat het steeds lastiger wordt om de projecten financieel haalbaar te maken. Om deze reden verhogen we de aanvangshuren voor nieuwbouw en zijn er minder mensen met een laag inkomen die voor deze nieuwbouw in aanmerking komen.
- Nieuwbouwplannen zonder definitieve locatie zijn uit de meerjarenbegroting geschrapt vanwege de onzekere bouwlocatie, maar ook omdat we de rentelasten financieel niet meer kunnen dragen.

In onderstaande tabel zijn de financiële ontwikkelingen voor de komende 5 jaar op basis van onze meerjarenbegroting aangegeven. Hierin is zichtbaar dat we - hoewel we niet meer alle plannen kunnen uitvoeren - nog steeds fors investeren in de bestaande woningen en nieuwbouw. Hiervoor is onze eigen operationele kasstroom niet voldoende en is het nodig extra financiering aan te trekken. Dit maakt dat we zeer gevoelig zijn voor de ontwikkeling van de rente. Als de rente verder stijgt kunnen we minder ambities waarmaken. Bij een dalende rente kunnen we echter meer ambities waarmaken. Op dit moment is er geen reden tot temporisering en gaan we vol aan de slag. In het najaar van 2024 stellen we weer een nieuwe begroting op en beoordelen of er meer of minder ruimte is voor de realisatie van onze plannen.

	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
Investerings						
- Nieuwbouw	47.294	133.917	88.163	61.663	78.944	409.981
- Bestaand bezit	62.481	69.562	43.371	17.894	21.892	215.200
- Overig	1.000	200	200	500	200	2.100
Totaal	110.775	203.679	131.734	80.057	101.036	627.281
Financieringen vanuit						
- Operationele kasstroom	11.413	18.988	23.183	22.309	22.067	97.960
- Verkoopopbrengsten	8.555	11.275	6.225	6.382	5.875	38.312
- Groei leningportefeuille	90.807	173.416	102.326	51.366	73.094	491.009
Totaal	110.775	203.679	131.734	80.057	101.036	627.281
ICR (DAEB)	1,54	1,86	1,85	1,73	1,67	
LTV (DAEB)	53%	61%	65%	66%	69%	
Score t.o.v. norm	✓	✓	✓	✓	✓	

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

Overige gegevens

Bijlage

11 Verslag RvC

Intermaris is een financieel gezonde woningcorporatie die er het afgelopen jaar in is geslaagd om een aanzienlijk deel van haar doelstellingen waar te maken. De organisatie heeft een duidelijk beeld van de manier waarop de gestelde ambities nu en in de nabije toekomst gerealiseerd kunnen worden. Wat Intermaris niet in de hand heeft is de huidige werkelijkheid waarin wij als organisatie opereren. We hebben te maken met een onvoorspelbare overheid, snel oplopende bouwkosten en een rente die het afgelopen jaar sterk is gestegen. Hierdoor zijn onze ambities en de uitvoering daarvan onder druk komen te staan. Het is deze nieuwe werkelijkheid die de RvC zorgen baart. Het is belangrijk om juist in deze omstandigheden oog te houden voor wat er wél kan om de sociale doelstelling van Intermaris te blijven nastreven. De uitdaging ligt dan binnen de financiële kaders in het maken van de juiste keuzes op het juiste moment, waarbij niet alleen cijfers leidend zijn, maar vooral ook het streven naar het realiseren van onze sociale doelstelling. Namelijk het realiseren van betaalbare woningen voor een doelgroep die, om wat voor reden dan ook, minder makkelijk aan een geschikte woning kan komen.

Wij zijn trots op Intermaris!

Intermaris heeft goede resultaten laten zien. Intermaris heeft veel geïnvesteerd in onderhoud, duurzaamheid, de kwaliteit van buurten en wijken en in nieuwbouw. U kunt dit uitgebreid teruglezen in het Bestuursverslag. Onze trots wordt bevestigd in wederom een prima uitslag van de Aedes Benchmark en een heel mooi resultaat vanuit de maatschappelijke visitatie. Wij danken graag alle actieve bewoners, medewerkers en leiding van Intermaris voor de geleverde maatschappelijke bijdrage aan deze regio in Noord-Holland. Wij waarderen de bevlogen wijze waarop de huurdersverenigingen de belangen van de huurders behartigen. En hechten waarde aan onze goede relatie met deze verenigingen, met dank aan de gesprekken met onze huurderscommissarissen en de jaarlijkse huurdersconferentie.

Kwaliteitsbehoud en uitbreiding van woningen

Wij zien dat de kosten op vele fronten in het afgelopen jaar ook voor Intermaris fors zijn gestegen. Er ontstaat nu een disbalans tussen de inkomsten en de oplopende noodzakelijke uitgaven voor onderhoud en investeringen. Intermaris kan alleen een betekenisvolle maatschappelijke en sociale rol spelen als de inkomsten voldoende dekking blijven bieden om de kwaliteit van de woningen (bestaand bezit) op peil te houden en er voldoende ruimte is om het woningaanbod uit te breiden. Dit was nadrukkelijk onderwerp van gesprek tussen ons en het bestuur van Intermaris in het afgelopen jaar. Met als conclusie dat we de hierop ingezette koers van het bestuur van harte blijven ondersteunen. Dat betekent onder meer scherp kijken naar het niveau van de organisatiekosten, de scherpte in aanbestedingen vasthouden en de gezonde balans tussen de huurinkomsten en het kostenniveau van Intermaris blijven bewaken. Maar de bal ligt naar ons oordeel ook in Den Haag, waarbij wij pleiten voor afschaffing van ATAD en VPB als onterechte lastendruk op de sociale woningbouw; en daarvan afgeleid bij de gemeenten als het gaat om locaties en snelheid in bouwen. De politiek is ook aan zet wil Intermaris haar ambities waar kunnen blijven maken.

Bestaanszekerheid bevordert leefbaarheid

De politieke programma's staan vol over de 'bestaanszekerheid'. Dat is ook een belangrijk aandachtspunt voor ons en Intermaris. Intermaris heeft het versterken van buurten en wijken en het goed en fijn wonen en ouder worden dan ook hoog in het vaandel staan. Het belang van daadwerkelijke armoedebestrijding en het bieden van een goede bestaanszekerheid voor iedereen is echter aan de politiek om te regelen. Het bevriezen of verlagen van de huren daarin, is naar ons oordeel niet de oplossing, maar een tijdelijk lapmiddel en spant het paard achter de wagen. Immers moet de financiële ruimte - de bestaanszekerheid - voor de laagste inkomensklassen substantieel worden vergroot, opdat ook een lage maar redelijke huur door hen betaald kan worden. Ondertussen zijn wij vanuit onze rol alert op het sociale huurbeleid van Intermaris. We toetsen daarin of Intermaris voldoende aanbod houdt in de huurklassen voor de laagste inkomensgroepen. Intermaris voldoet daar naar ons oordeel aan. Maar tegelijk zien we daarin een beweging dat niet meer iedere nieuwe woning ten gevolge van de fors toegenomen bouwkosten en het daaraan verbonden noodzakelijke minimale huurprijsniveau aan iedereen aangeboden kan worden. Dit maakt de druk voor de laagste inkomensklassen in de al krappe woningmarkt op de rest van de portefeuille met - de goedkoopste - sociale huurwoningen groter.

NH Bouwstroom - oplossingen vinden in slim samenwerken

In samenwerking met een aantal grotere Noord-Hollandse woningcorporaties en geselecteerde bouwondernemingen geeft Intermaris een impuls aan de noodzakelijke snelheid in de bouwproductie. Daarbij is Intermaris alert op de ecologische voetafdruk en stimuleert daarom de fabrieksmatige 'houtbouw'. In verscheidene bijeenkomsten met bestuur, collega-commissarissen van de andere corporaties en bouwpartners zijn wij goed meegenomen in de kansen die dit biedt en de toezichtvragen die een dergelijk samenwerkingsverband in een netwerk met zich meebrengt.

We kijken van harte uit naar de eerste complexen die in 2024 vanuit de NH Bouwstroom bij Intermaris gerealiseerd gaan worden. De eerste fasedocumenten (Oude Hockeyvelden [80 VHE] te Hoorn; Gouweestraat/Henri Dunantstraat [135 VHE] en Tarwestraat [21 VHE] te Purmerend) zijn daarbij door ons in het afgelopen jaar getoetst en goedgekeurd. Wij onderschrijven en ondersteunen vanuit onze rol het belang van de samenwerking, maar blijven het initiatief tegelijk op afstand vanuit onze positie als toezichthouder kritisch volgen.

Locatiebezoek

In maart hadden wij ons locatiebezoek. Dit bestond uit een ontmoeting rondom de thema's 'Goed ouder worden' en 'Toekomstbestendige woningvoorraad' met de heer Van Schaik (bestuurder WoonCompagnie) over Wonen & Zorg en Houtbouw en een bezoek aan het woonzorg-complex De Friese Vlaak in Edam-Volendam. Aansluitend hebben wij het houtbouwproject M'DAM in Monnickendam bezocht. Dit laatste gaf ons goed beeld van de (on)mogelijkheden van houtbouw en hoe die zou kunnen worden toegepast door Intermaris.

Financiële basis is goed op orde

Intermaris is - zoals blijkt uit de jaarcijfers en de belangrijkste ratio's - een financieel gezonde woningcorporatie. Intermaris zet nu beter dan in het verleden naar ons oordeel haar geld maximaal in voor de kerntaken waar de corporatie voor staat. En hoewel de kritische grenzen aan wat financieel mogelijk is geraakt worden, zijn er voldoende regelknoppen om te temporiseren in nieuwbouw en kwaliteit van onderhoud als dat noodzakelijkerwijs nodig is of wordt. Intermaris is sterk in het in kaart brengen van de risico's en scenario's en het anticiperen daarop. Wij kunnen dan ook met lof spreken over de ambitieuze agenda van Intermaris en het beheersingsinstrumentarium om te kunnen monitoren en bij te blijven sturen waar nodig. De financiën en de governance zijn goed op orde. De Autoriteit woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bevestigen dit beeld in hun toezichtsbriefing aan ons.

Inkoopbeleid

Intermaris heeft de afgelopen jaren ook forse stappen gezet ten aanzien van haar inkoopbeleid. Vanuit een gedegen plan is gewerkt aan het hele inkoopmanagement. De gezette stappen zijn met ons geëvalueerd en we hebben een helder beeld op de aanstaande vervolgstappen. Wij hebben er vertrouwen in dat Intermaris ook dit aandachtsveld straks tot in de laatste details uitstekend op orde heeft.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

Overige gegevens

Bijlage

Accountant

Ook in dit verslagjaar voerden wij gesprekken met de accountant. Het jaarverslag over 2022 is daarop door ons vastgesteld. Het functioneren van de accountant is door ons positief beoordeeld. De accountant is door ons daarbij gecontracteerd voor het controlewerk over 2024. Tegelijk is met de Auditcommissie vooruitgekeken naar het wettelijk verplichte en aan termijnen gebonden opvolgingsvraagstuk van de externe accountant en zijn hier afspraken door ons over vastgelegd.

Ontwikkelingen in toezicht en de besturing van Intermaris

In het voorjaar hebben wij onder leiding van de heer Van Spijker (extern adviseur) het jaargesprek gevoerd over ons eigen functioneren. In een veilige en ontspannen omgeving vond – in aanwezigheid van de bestuurder – dit reflectiegesprek plaats. Centrale vraag in het gesprek was die rondom ‘fit-for-purpose’: welke uitdagingen liggen er en komen er op Intermaris af en wat vraagt dit van bestuur en toezichthouder. In het verlengde hiervan hebben wij in aanwezigheid van mevrouw Klop (adviseur W&S inzake opvolging RvC voorzitter) het gesprek gevoerd over het gewenste functieprofiel van de nieuwe RvC-voorzitter. In april 2023 heeft de RvC het nieuwe profiel voor een RvC voorzitter vastgesteld.

Wijziging Topstructuur

In het najaar van 2023 zijn wij aangesloten op het voornemen van het bestuur tot de splitsing van de directeursfunctie Wonen & Vastgoed in twee aparte posities: één primair gericht op wonen en één primair gericht op vastgoed. Het aangekondigde vertrek van één van de directeuren (de heer Leurink) per 1 januari 2024 was mede aanleiding voor dit gesprek. Vanaf deze plek spreken wij graag onze dank uit voor de enorme inzet van de heer Leurink voor Intermaris in de afgelopen jaren. Wij onderschrijven tot slot van harte de beweging die Intermaris nu in de topstructuur van de organisatie realiseert. Fit for Purpose!

Opvolging RvC voorzitter

Per 1 maart 2024 is de tweede zittingstermijn van de heer Trip geëindigd. De RvC heeft tijdig en zorgvuldig stappen gezet om tot een goede opvolger te komen. Inmiddels heeft de Autoriteit een positieve zienswijze gegeven en heten wij de heer Kuijper van harte welkom als nieuwe voorzitter van de RvC. De RvC spreekt graag haar dank uit voor de inzet en wijze waarop de heer Trip acht jaar lang inhoud en invulling heeft gegeven aan het voorzitterschap van onze raad.

Vastgoedbezit in verhuur

Naar aanleiding van aandacht in de media hebben wij intern expliciet nogmaals geïnventariseerd of commissarissen of bestuur in het bezit zijn van vastgoed met commerciële doeleinden. De gegevens hiervan nemen wij voortaan op in **het overzicht** waarin de samenstelling van de raad van commissarissen staat genoteerd (*Zie ook de bijlage in dit jaarverslag*).

Personele zaken

Wegens persoonlijke omstandigheden van één van onze commissarissen (de heer Bröring) is het voorzitterschap van de Auditcommissie in het verslagjaar tijdelijk waargenomen door het andere vaste lid van de Auditcommissie (mevrouw Van Dijck). Dit is in het najaar weer teruggedraaid.

Wij hebben met de bestuurder in het kalenderjaar voortgangsgesprekken gevoerd en de richtlijnen van ons beloningsbeleid conform toegepast. De samenstelling en hoogte van de beloning van de topfunctionarissen die onder de WNT vallen staan elders in het jaarverslag vermeld.

Maatschappelijke visitatie

Samen met het bestuur hebben wij Ecorys geselecteerd als visiterende partij. Mede in het licht van de nieuwe visitatiemethodiek zijn wij intensief betrokken geweest bij de opzet van het onderzoek en de organisatie van de debatdagen over de samenwerking in en rondom Wheermolen-Oost en Kersenboogerd. Wij kijken terug op een mooi onderzoek in nieuwe stijl en een herkenbaar resultaat van het onderzoek.

De Raad van Commissarissen,
de heer T. Kuijper, voorzitter
de heer H.J. van Schaik, vicevoorzitter
mevrouw A. van Dijck-Van Eck, lid
mevrouw S.S. Lutchman, lid
de heer H.H. Bröring, lid
de heer W.F.P. Weide, lid

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 beleidsrichtlijnen – 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

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

- 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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage



Jaarrekening 2023

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- Balans per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening
- Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- Financiële instrumenten en risicobeheersing
- Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
- Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
- Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

1. Balans per 31 december 2023

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA		<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
		€ 000	€ 000
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	9.1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie		6.234	6.226
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	9.2	2.563.026	2.734.561
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.2	111.031	118.870
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	12.271	10.881
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.3	<u>44.864</u>	<u>15.213</u>
		2.731.192	2.879.525
Financiële vaste activa			
Deelneming groepsmaatschappijen	9.4	177	177
Andere deelnemingen		8	8
Overige effecten		<u>14.735</u>	<u>15.446</u>
		14.920	15.631
Som der vaste activa		2.752.346	2.901.382
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	9.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop		2.815	3.977
Overige voorraden		<u>100</u>	<u>98</u>
		2.915	4.075
Vorderingen	9.6		
Huurdebiteuren		539	439
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.595	3.052
Overige vorderingen en overlopende activa		<u>768</u>	<u>575</u>
		3.902	4.066
Liquide middelen	9.7	<u>6.365</u>	<u>8.022</u>
Som der vlottende activa		13.182	16.163
TOTAAL ACTIVA		<u>2.765.528</u>	<u>2.917.545</u>

PASSIVA		<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
		€ 000	€ 000
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	9.8	1.498.639	1.713.773
Overige reserves		768.748	605.191
Resultaat boekjaar		<u>(201.422)</u>	<u>(51.577)</u>
		2.065.965	2.267.387
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.9	40.822	26.462
Latente belastingverplichtingen		4.845	3.806
Overige voorzieningen		<u>413</u>	<u>395</u>
		46.080	30.663
Langlopende schulden			
Leningen overheid	9.10	32.079	32.375
Leningen kredietinstellingen		549.421	524.430
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		11.242	10.033
Derivaten		6.200	5.539
Overige schulden		<u>5.241</u>	<u>5.403</u>
		604.183	577.780
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid	9.11	348	381
Schulden aan kredietinstellingen		22.251	17.750
Schulden aan leveranciers		7.380	6.918
Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.111	3.007
Overige schulden en overlopende passiva		<u>15.210</u>	<u>13.659</u>
		49.300	41.715
TOTAAL PASSIVA		<u>2.765.528</u>	<u>2.917.545</u>

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

- 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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

2. Winst-en-verliesrekening over 2023

		2023 € 000	2022 € 000
Huuropbrengsten	10.1	119.810	118.183
Opbrengsten servicecontracten	10.2	5.814	4.424
Lasten servicecontracten	10.3	(5.892)	(4.635)
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.4	(8.263)	(10.277)
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	(50.994)	(45.473)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	<u>(8.442)</u>	<u>(16.975)</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		52.033	45.247
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		8.036	7.721
Toegerekende organisatiekosten		(88)	(95)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>(5.574)</u>	<u>(4.556)</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.7	2.374	3.070
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		(44.073)	(32.614)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		(184.807)	(54.237)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		192	(79)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		<u>0</u>	<u>0</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.8	(228.688)	(86.930)
Opbrengsten overige activiteiten		83	93
Kosten overige activiteiten		<u>0</u>	<u>0</u>
Netto resultaat overige activiteiten	10.9	83	93
Overige organisatiekosten	10.10	(2.608)	(1.932)
Kosten omtrent leefbaarheid	10.11	(2.452)	(2.484)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		(661)	11.174
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		59	63
Rentelasten en soortgelijke kosten		<u>(15.602)</u>	<u>(14.878)</u>
Saldo financiële baten en lasten	10.12	<u>(16.204)</u>	<u>(3.641)</u>
Resultaat voor belastingen		(195.462)	(46.577)
Belastingen	10.13	(5.960)	(5.000)
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	10.14	0	0
Resultaat na belastingen		<u>(201.422)</u>	<u>(51.577)</u>

3. Kasstroomoverzicht over 2023

(directe methode)

	2023 € 000	2022 € 000
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	119.714	118.377
Vergoedingen	5.845	4.401
Overige bedrijfsontvangsten	400	386
Rente ontvangsten	<u>57</u>	<u>57</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	126.016	123.221
Personeelsuitgaven	13.015	11.797
Onderhoudsuitgaven	40.507	36.370
Overige bedrijfsuitgaven	23.720	22.575
Rente uitgaven	16.413	16.472
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	864	348
Verhuurderheffing	0	8.771
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	982	910
Vennootschapsbelasting	<u>4.464</u>	<u>2.026</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>99.965</u>	<u>99.269</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	26.051	23.952
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.643	6.454
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	614	2.102
Verkoopontvangsten grond en overig	<u>3</u>	<u>0</u>
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoed</i>	8.260	8.556
Uitgaven nieuwbouw huur	29.666	28.380
Uitgaven woningverbetering	37.158	22.994
Ontvangen subsidies woningverbetering	(325)	0
Aankoop (woon)gelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden VOV	304	1.043
Uitgaven nieuwbouw verkoop	0	0
Sloopuitgaven (woon)gelegenheden	0	0
Investeringen overig	<u>621</u>	<u>432</u>
<i>Totaal van verwerving van vastgoed</i>	<u>67.424</u>	<u>52.849</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</i>	(59.164)	(44.293)
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	1.500	6
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	<u>1.500</u>	<u>6</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	(57.664)	(44.287)

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	48.000	50.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	<u>0</u>	<u>0</u>
	48.000	50.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	16.988	32.965
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	<u>1.056</u>	<u>791</u>
	<u>18.044</u>	<u>33.756</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>29.956</u>	<u>16.244</u>
Mutatie liquide middelen	<u>(1.657)</u>	<u>(4.091)</u>
Stand liquide middelen per 1 januari	8.022	12.113
Stand liquide middelen per 31 december	<u>6.365</u>	<u>8.022</u>
	<u>(1.657)</u>	<u>(4.091)</u>

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 2023 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Schattingswijziging

De kosten omtrent leefbaarheid zijn in de jaarrekening 2023 direct toegerekend aan de leefbaarheids-activiteiten. Tot dan werden de kosten verdeeld op basis van percentages.

Presentatiewijzigingen

In 2023 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.

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 2023 zijn er geen transacties geweest tussen Intermaris en haar verbonden partijen die niet zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- Balans per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening
- Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- Financiële instrumenten en risicobeheersing
- Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
- Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
- Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

De verbonden rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage
Intermaris Projecten BV	Hoorn	100%
<i>Overige deelnemingen (<20%)</i>		
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 2024 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 geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans: <ul style="list-style-type: none">DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatieOnroerende zaken verkocht onder voorwaardenVastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatieVastgoed bestemd voor verkoopHuurdebiteurenLatente belastingvorderingen en – schulden m.b.t. vastgoedbeleggingenHerwaarderingsreserveVoorziening onrendabele investeringenOverige schulden (langlopend)Overige schulden en overlopende passiva Winst-en-verliesrekening: <ul style="list-style-type: none">HuuropbrengstenOpbrengsten servicecontractenVerkoopopbrengsten en -lastenWaardeveranderingen vastgoedportefeuilleVennootschapsbelasting Kasstroomoverzicht: <ul style="list-style-type: none">Ontvangsten verhuur en servicecontractenDesinvesteringskasstromen
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: <ul style="list-style-type: none">Lasten servicecontractenLasten onderhoudsactiviteitenOverige directe lasten exploitatie bezit Kasstroomoverzicht: <ul style="list-style-type: none">Uitgaven servicecontractenUitgaven onderhoudSectorspecifieke heffingenInvesteringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	Balans: <ul style="list-style-type: none">Overige effecten (uitgesteld hedge-resultaat derivaten)Liquide middelenLatente belastingvorderingen m.b.t. leningenSchulden/leningen overheid en kredietinstellingenDerivaten

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
	<ul style="list-style-type: none">• Overlopende passiva (rente) <u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none">• Rentebaten en rentelasten <u>Kasstroomoverzicht:</u> <ul style="list-style-type: none">• 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 2023 is: 96,9% DAEB en 3,1% niet DAEB.	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none">• Lasten verhuur en beheeractiviteiten• Opbrengsten en kosten overige activiteiten• Toegerekende organisatiekosten• Overige organisatiekosten <u>Kasstroomoverzicht:</u> <ul style="list-style-type: none">• Personeelsuitgaven• Overige bedrijfsuitgaven
Niet gescheiden vanwege overwegend DAEB en/of beperkte omvang van de (balans)post	<u>Balans</u> <ul style="list-style-type: none">• 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 opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen 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.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

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

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

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

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

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

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

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

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het 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 2023').

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 blijvende verplichtingen.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- Balans per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening
- Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- Financiële instrumenten en risicobeheersing
- Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
- Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
- Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

- 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: doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten 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 uitgepand worden. In deze gevallen wordt het scenario doorexpluiten 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.

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 2024 en 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 uitpandscenario.

Toepassen full-versie

Intermaris heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onderstaand zijn de relevante parameters en uitgangspunten punten toegelicht.

Macro-economische parameters

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging Hoorn	7,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging Purmerend/Waterland	5,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

In 2022 waren deze parameters gebaseerd op de destijds geldende parameters uit het Handboek 2022.

Parameters woongelegenheden

	2023	2022
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%
Opslag huurverhoging gereguleerde woningen		
- jaar 1	0,0%	0,0%
- jaar 2	0,0%	0,0%
- jaar 3	0,5%	0,5%
- jaar 4 en verder	0,5%	0,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09%	0,1%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, exclusief OZB (% van de WOZ)	0,07%	0,07%
Verkoopkosten (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%
Splitsingskosten per eenheid	€ 604	€ 571
Disconteringsvoet	6,8%	5,9%

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

Parameters maatschappelijk onroerend goed

	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 8,36	€ 7,90
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 13,97	€ 13,20
Marketingkosten mutatie % van de markthuur	14%	14%
Beheerkosten % van de markthuur	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,22%	0,21%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, exclusief OZB (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,8%	7,9%

In de berekening is conform het Handboek modelmatig waarden 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.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- Balans per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening
- Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- Financiële instrumenten en risicobeheersing
- Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
- Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
- Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 8,32	€ 7,87
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 13,95	€ 13,19
Marketingkosten mutatie % van de markthuur	14%	14%
Beheerkosten % van de markthuur	3%	3%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,22%	0,21%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, exclusief OZB (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,9%	8,1%

In de berekening is conform het Handboek modelmatig waarden 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

	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud gemiddeld	€ 205	€ 195
Beheerkosten gemiddeld	€ 43	€ 40
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%
Mutatiekansen	7,64%	8,91%
Splitsingskosten per eenheid	€ 604	€ 571
Verkoopkosten per eenheid	€ 604	€ 571
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	6,9%	6,5%

Parameters intramuraal vastgoed

	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 11,11	€ 10,50
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 13,97	€ 13,20
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%	0,35%
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,2%	7,5%

In de berekening is conform het Handboek modelmatig waarden 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	Gemiddelde	Bandbreedte eigen parameter
	parameter Handboek	full versie (eigen parameter)	
<i>Wonen:</i>			
Markthuur	€ 967	€ 912	€ 250 - € 1.851
Leegwaarde	€ 262.651	€ 251.073	€ 14.000 - € 636.000
Mutatie- en verkoopkans doorexploiteren	6,3%	6,8%	4,0% - 49,0%
Exit yield	n.v.t.	5,2%	3,5% - 8,4%
Disconteringsvoet	7,4%	6,8%	4,0% - 9,0%
<i>BOG-MOG-ZOG:</i>			
Exit yield	n.v.t.	8,0%	-
Disconteringsvoet	8,2%	7,3%	-
<i>Parkeren:</i>			
Exit yield	n.v.t.	4,9%	-
Disconteringsvoet	7,4%	6,9%	-

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

Verplichtingen

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

- bij een beperkt aantal complexen bestaat de verplichting tot het doen van een nabetaling op de grond aan de gemeente bij verkoop of wijziging van de bestemming naar vrije sector huur. Met deze verplichting is voor deze specifieke complexen in de bepaling van de marktwaarde rekening gehouden.
- Intermaris heeft nog een toekomstige verplichting om asbest te saneren. Het gemiddelde bedrag per woning hiervoor bedraagt € 1.472 (2022: € 1.588) 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 en 2023 is voor deze complexen volstaan met een taxatie-update door dezelfde externe onafhankelijke taxateur. Uitzondering hierop zijn de nieuwe complexen in bezit en enkele complexen die in 2021 of 2022 getaxateerd zijn middels een taxatie-update. Deze zijn in 2023 getaxateerd met een gevel/zicht taxatie.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

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

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Intermaris en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Intermaris. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige 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 waarden. 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 71% (2022: 74%) 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 € 608 per woning per jaar (2022: € 642);
 - b. kosten van genormeerd mutatieonderhoud bedragen € 5.733 per mutatie (2022: € 5.543).
 - c. kosten van planmatig onderhoud zijn gebaseerd op de onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 15 jaar en bedragen gewogen gemiddeld € 1.344 per woning per jaar (2022: € 1.251).
 - d. er is rekening gehouden met een opslag voor personeelskosten en overige organisatiekosten. Gemiddeld is deze opslag € 614 per woning per jaar (2022: € 457);
 - e. voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat was 1 normbedrag voor instandhoudingsonderhoud inclusief mutatiekosten van gemiddeld € 988 per woning per jaar ingerekend (2022: € 1.125). In de beleidswaarde komen de genoemde bedragen uit de onderdelen a. t/m d. hiervoor in de plaats.
4. De beheerkosten en de belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten uit de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat zijn vervangen door de toekomstige verhuur- en beheerlasten van Intermaris. Hieronder worden verstaan de directe- en indirecte kosten die

rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Intermaris en zoals deze zijn opgenomen in de resultatenrekening onder de kop 'lasten verhuur- en beheeractiviteiten'. Intermaris hanteert hierbij voor de gemiddelde beheerlasten € 986 per verhuureenheid (2022: € 1.094). Voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddeld € 899 per verhuureenheid ingerekend (2022: € 834).

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 waardevermindering en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
 - Bij een waardeverhoging: 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 waardeverminderingverlies en voor een eventueel resterende overige waardeverhoging 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'.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- Balans per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening
- Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- Financiële instrumenten en risicobeheersing
- Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
- Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
- Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

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.

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.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

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

5.4 Voorraden

5.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

5.4.2 Overige voorraden

De voorraden betreffen de voorraad onderhoudsmaterialen, 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 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).

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

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 2023 is de beleidsdekkingsgraad (gemiddelde dekkingsgraad over de laatste 12 maanden) van het pensioenfonds 131,5% (2022: 133,7%), de dekkingsgraad per 31 december 2023 was 128,8%. De vereiste dekkingsgraad eind 2023 bedraagt 127,1%.

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

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

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

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

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

5.10 Kortlopende schulden

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

5.11 Leasing

Operationele leasing

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

6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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

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

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

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

6.2 Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording algemeen

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

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. In 2023 was de huurverhoging voor huurders met een gereguleerd contract gemaximeerd op 3,1%. Intermaris heeft een huurverhoging van 2,6% (loonindex +/- 0,5%) doorgevoerd voor alle woningen.

Daarnaast trad op 1 maart 2023 de Wet Eenmalige huurverlaging voor huurders met lager inkomen in werking. Huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum én een huurprijs van meer dan € 575,03 per maand hadden recht op huurverlaging naar een huurprijs van € 575,03.

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.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

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.

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: 44,9% (2022: 55,8%)
- Onderhoudsactiviteiten: 54,6% (2022: 43,6%)
- Verkoopactiviteiten: 0,5% (2022: 0,6%)

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.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

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.

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. 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 2023 is niet van het treasurystatuut afgeweken.

Prijrsrisico

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 € 3,6 miljoen.

Valutarisico

Intermaris is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

Renterisico

Intermaris loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen onder financiële vaste activa als gevolg van wijzingen in de marktrente. Intermaris maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

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

Ultimo 2023 is er sprake van een bedrag van € 7.000.000 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 € 70.000 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 2023 is de liquiditeitsbuffer voor het voldoen van verplichtingen aan derden als volgt:

	<u>31-12-2023</u>
	€ 000
Liquide middelen (vrij beschikbaar)	6.365
Niet opgenomen lening variabele hoofdsom (vrij beschikbaar)	<u>13.000</u>
	<u>19.365</u>

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 2023 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 toezichhouders 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

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

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 markthuurlaast, 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 2019 definitief geregeld. Met betrekking tot de ingediende aangiften 2020 en 2021 zijn de afgelopen jaren 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 en
- Het toepassen van de renteaftrekbeperking ATAD artikel 15b op de waardemutatie embedded derivaten.

Een toelichting op de ingenomen standpunten en de resterende onzekerheden is onderstaand opgenomen.

De belastingposities voor de jaren 2020 tot en met 2023 in deze jaarrekening zijn gebaseerd op de bekrachtigde standpunten. De belastingdienst heeft de aangiften over 2020 en 2021 nog niet definitief vastgesteld. De aangiften voor 2022 en 2023 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 2020 tot en met 2023 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 eerste VSO met de Belastingdienst ondertekend over de fiscale voorziening groot onderhoud, die van toepassing was op de belastingjaren 2016 tot en met 2019. In 2022 volgde een tweede VSO voor de belastingjaren 2020 tot en met 2024 met de volgende 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 2023 zijn de afspraken van deze VSO gevolgd.

Derivaten met break clauses

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.

Renteaftrekbeperking ATAD artikel 15b

Intermaris verwerkt vanaf 2019 de waardemutatie van de embedded derivaten ook als een fiscaal resultaat. Tot en met vorig jaar was onduidelijk of deze waardemutatie in de zin van artikel 15b moest worden aangemerkt als een rentepost. Om die reden was in de jaarrekening 2022 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 was in de zin van artikel 15b.

In 2023 heeft de Belastingdienst hierover een definitief standpunt ingenomen en bepaald dat deze waardemutatie wel moet worden beschouwd als een rentepost in de zin van artikel 15b. Voor Intermaris betekent dit een extra fiscale last van € 4,2 miljoen over de jaren 2019 tot en met 2023. De bate die hieruit voortvloeit bedraagt circa € 1,1 miljoen en is verwerkt in deze jaarrekening 2023.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- Balans per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening
- Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- Financiële instrumenten en risicobeheersing
- Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
- Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
- Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

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 2023:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.033
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(7.807)
Boekwaarde 1 januari 2023	<u>6.226</u>
<i>Mutaties</i>	
Investeringen	708
Afschrijvingen	(697)
Desinvesteringen	(3)
Overboeking naar MVA in exploitatie	0
Totaal mutaties	<u>8</u>
31 december 2023:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.707
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(8.473)
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>6.234</u>

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	
	2023	2022	2023	2022
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
1 januari:				
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)
	<u>2.734.561</u>	<u>2.745.076</u>	<u>118.870</u>	<u>103.415</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	39.510	26.290	202	0
Overboeking vanuit activa in ontwikkeling	0	43.722	0	17.062
Desinvesteringen door verkoop	(5.303)	(4.085)	(271)	(230)
Desinvesteringen door sloop	0	0	(1.108)	(505)
Herwaarderingen	(166.632)	(53.314)	(5.547)	(1.090)
Waardeverminderingen	(37.950)	(22.310)	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	(11.238)	(695)	(1.390)	862
Herclassificaties	(338)	644	338	(644)
Overboeking van/naar voorziening	10.416	(767)	(63)	0
	<u>(171.535)</u>	<u>(10.515)</u>	<u>(7.839)</u>	<u>15.455</u>
Totaal mutaties				
	<u>(171.535)</u>	<u>(10.515)</u>	<u>(7.839)</u>	<u>15.455</u>
31 december:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.145.043	1.107.043	82.241	81.961
Cumulatieve herwaarderingen	1.457.420	1.666.987	34.128	40.857
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(39.437)	(39.469)	(5.338)	(3.948)
Boekwaarde per 31 december	<u>2.563.026</u>	<u>2.734.561</u>	<u>111.031</u>	<u>118.870</u>

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- Balans per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening
- Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- Financiële instrumenten en risicobeheersing
- Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
- Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
- Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

Verhuureenheden en WOZ-waarde

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 16.550 (2022: 16.578) verhuureenheden opgenomen. Dit zijn 15.909 woningen (2022: 15.938), 61 bedrijfsruimten (2022: 62) en 580 intramurale eenheden (2022: 578). Het intramuraal vastgoed bestaat uit 533 woningen en 47 overige ruimten. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ-beschikking van 2023 van deze verhuureenheden bedraagt € 4.115 miljoen (2022: € 3.535 miljoen).

In de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 1.061 (2022: 1.116) verhuureenheden opgenomen. Dit zijn 393 woningen (2022: 392), 634 parkeerplaatsen (2022: 690) en 34 bedrijfsruimten (2022: 34). De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 144 miljoen (2022: € 127 miljoen).

Herclassificaties

Gedurende het jaar 2023 zijn er geen woningen (2022: 4) bij mutatie overgeheveld van de niet-DAEB tak naar de DAEB tak. Er zijn wel 2 woningen (2022: 2) overgeheveld van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak, doordat bij de toewijzing een huurovereenkomst met een huur boven de liberalisatiegrens is aangegaan. Het gaat hierbij om een commerciële huurovereenkomst.

Gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat

De gemiddelde marktwaarde per vastgoedobject is als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Woningen	158.384	168.971
Maatschappelijk onroerend goed	145.038	155.736
Bedrijfsmatig onroerend goed	189.195	202.888
Intramuraal vastgoed	103.464	109.267
Parkeren	17.041	17.700

Het jaar 2023 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 ook licht afgenomen.

Waardemutaties marktwaarde in verhuurde staat

De totale marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2023 afgenomen met bijna € 180 miljoen tot ruim € 2.674 miljoen. Deze afname is te verklaren door met name de aanpassingen van parameters en de marktontwikkelingen. De totale waardemutatie is onderstaand nader gespecificeerd.

	<u>DAEB vastgoed in exploitatie</u>	<u>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</u>	<u>Totaal</u>
	€ 000	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari 2023	2.734.561	118.870	2.853.431
Voorraadmutaties	(5.359)	(1.042)	(6.401)
Mutatie vastgoedgegevens:			
- Contractuur	(9.108)	1.418	(7.690)
- Maximale huur	9.662	6	9.668
- WOZ-waarde	(9.811)	(236)	(10.047)
- Exploitatieverplichting niet van toepassing	6.079	0	6.079
- Overige	(3.218)	(371)	(3.589)
Methodische wijzigingen			
- Aanpassing grondslag huurverhoging contracturen BOG, MOG en ZOG	(5.308)	(587)	(5.895)
- Overdrachtskosten	(59.571)	(2.568)	(62.139)
Parameteraanpassingen marktontwikkeling			
- Macro-economische parameters	(2.381)	100	(2.281)
- Mutatiegraad uitponden	(24.470)	(523)	(24.993)
- Reguliere huurstijging	49.095	1.009	50.104
- Markthuur	11.167	92	11.259
- Leegwaarde	29.366	1.392	30.758
- Leegwaardestijging	56.184	2.213	58.397
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	(1.614)	(159)	(1.773)
- Disconteringsvoet	(148.193)	(6.103)	(154.296)
- Exit yield	(61.271)	(2.425)	(63.696)
- Overige	(2.784)	(55)	(2.839)
Stand per 31 december 2023	<u>2.563.026</u>	<u>111.031</u>	<u>2.674.057</u>

Voorraadmutaties

In 2023 is het totaal aantal verhuurde eenheden per saldo afgenomen met 83. Dit heeft per saldo geleid tot een daling van de marktwaarde met € 6,4 miljoen.

Mutatie vastgoedgegevens

De marktwaarde in verhuurde staat is met € 7,7 miljoen afgenomen ten opzichte van voorgaand jaar door een afname van de contracturen als gevolg van de eenmalige huurverlaging in 2023. De toename van de WOZ-waarden leidt tot hogere belastingen en zorgt juist voor een afname van de marktwaarde met € 10,0 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 € 6,1 miljoen toe.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

Methodische wijzigingen Handboek

Veranderingen in de grondslag voor de huurverhoging van zorgvastgoed, maatschappelijk onroerend goed en bedrijfsmatig onroerend goed leiden tot een daling van de marktwaarde met € 5,9 miljoen. De huurverhoging in jaar t is hierbij aangepast van prijsinflatie van jaar t-1 naar prijsinflatie van jaar t. Daarnaast is het algemene tarief voor de overdrachtsbelasting vanaf 1 januari 2023 verhoogd van 8% naar 10,4%, waardoor de overdrachtskosten toenemen tot 11,4%. Dit leidt tot een daling van de marktwaarde met € 62,1 miljoen.

Parameteraanpassingen woningen

De marktwaarde van de woningen is in 2023 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 en de bouwkostenstijging zijn in 2023 hoger ingeschat dan vorig jaar. De totale afname van de marktwaarde woningen als gevolg van de macro-economische parameters bedraagt € 2,2 miljoen.

Mutatiegraad uitponden

De mutatiegraad uitponden is gebaseerd op de gemiddelde mutatiegraad van de jaren 2019-2023, die afneemt van 7,3% naar gemiddeld 6,8%. Het effect van deze aanpassing op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 25,0 miljoen negatief. De totale afname van de marktwaarde als gevolg van de aanpassing in de mutatiegraad bedraagt ook € 25,0 miljoen.

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Mutatiekans bij doorexpluiten	6,8%	7,3%
Mutatiekans bij uitponden in jaar 1	7,4%	7,3%
Mutatiekans bij uitponden in jaar 2-15	6,8%	7,3%
Mutatiekans bij uitponden vanaf jaar 16	6,8%	7,3%

Reguliere huurstijging

De reguliere huurstijging van de contracturen van de geregeerde woningen is op basis van de uitgangspunten uit het Handboek voor het jaar 2024 gesteld op 5,8% (2022: 3,7%) en voor 2025 op 5,6% (2022: 3,3%). Deze percentages zijn fors hoger dan in 2022. Het effect van deze hogere huurstijgingen op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 50,0 miljoen positief.

Markthuur

De markthuur is in 2023 bepaald door de taxateur aan de hand van referentiewoningen. De gemiddelde markthuur van een woning was in 2023 € 912 (2022: € 888). In de gemeente Hoorn is in 2023 sprake van een toename van de markthuur met 3,4% naar € 887. In de gemeente Purmerend steeg de markthuur ten opzichte van 2022 met 1,8% tot gemiddeld € 939. Het effect van de toename van de markthuur op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 10,7 miljoen.

Leegwaarde

De leegwaarde is in 2023 bepaald door de taxateur aan de hand van referentiewoningen. De gemiddelde leegwaarde van een woning was in 2023 € 251.073 (2022: € 244.550). Dit betreft een stijging van circa 2,7%. Het effect van de toename van de gemiddelde leegwaarde op de marktwaarde is € 30,8 miljoen.

Leegwaardestijging

De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging is in 2023 ten opzichte van voorgaand jaar toegenomen van 1,7% naar 2,0%. Het effect van de toename van de gemiddelde leegwaardestijging op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 58,4 miljoen positief.

Instandhoudings- en mutatieonderhoud

Bij de berekening van de marktwaarde worden de onderhoudsnormen uit het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde 2023 gevolgd. Dit jaar zijn de gemiddelde onderhoudsnormen voor het scenario doorexpluiten licht toegenomen en voor het scenario uitponden licht gedaald. In 2023 leidt het scenario uitponden bij meer complexen dan in 2022 tot de hoogste uitkomst van de marktwaarde. Hierdoor nemen de gemiddelde onderhoudskosten in de berekening van de marktwaarde af.

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Instandhoudingskosten per vhe:		
- EGW	€ 1.001	€ 1.164
- MGW	€ 981	€ 1.100
- Onzelfstandig	€ 813	€ 769

Het negatieve effect op de marktwaarde van woningen bedraagt € 0,7 miljoen. Voor de gehele vastgoedportefeuille is het negatieve effect € 1,8 miljoen.

Disconteringsvoet

De gemiddelde disconteringsvoet in het scenario doorexpluiten is in 2023 gestegen van 5,2% naar 5,9%. Voor het scenario uitponden is de disconteringsvoet gestegen van 6,1% naar 6,8%. Door de toename van de gemiddelde disconteringsvoet is de marktwaarde van de woningen in 2023 afgenomen met € 156,4 miljoen.

Exit yield

De gemiddelde exit yield in het scenario doorexpluiten is in 2023 gestegen van 4,8% naar 5,4%. Voor het scenario uitponden is de gemiddelde exit yield gestegen van 4,5% naar 5,2%. Door de toename van de gemiddelde exit yield is de marktwaarde van de woningen in 2023 afgenomen met € 65,7 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 € 2,8 miljoen negatief.

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Beheerkosten per vhe:		
- EGW	€ 509	€ 481
- MGW	€ 499	€ 472
- Onzelfstandig	€ 460	€ 445

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

Parameteraanpassingen intramuraal vastgoed en niet-woningen

De totale marktwaarde van het intramuraal vastgoed en de niet-woningen is in 2023 afgenomen met € 5,8 miljoen van € 92,7 miljoen naar € 86,9 miljoen. Deze afname betreft voorraadmutaties van negatief € 1,1 miljoen. Daarnaast is de marktwaarde afgenomen door de methodische wijziging van de huurindexatie in jaar t van prijsinflatie jaar t-1 naar prijsinflatie jaar t.

Gevoeligheidsanalyse

De totale marktwaarde van € 2.674 miljoen heeft voor 96,8% 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 2023 van de woningportefeuille. In onderstaand overzicht is inzicht gegeven in deze parameters en het effect van mogelijke afwijkingen.

	Gehanteerde parameter	Mogelijke afwijking (bandbreedte)	Effect op de marktwaarde verhuurde staat
Mutatiekans woongelegenheden	6,8%	-0,5% tot +0,5%	- € 39,6 miljoen tot + € 37,4 miljoen
Markthuur woongelegenheden	€ 912	-10% tot +10%	- € 29,0 miljoen tot + € 25,2 miljoen
Leegwaarde woongelegenheden	€ 251.073	-10% tot +10%	- € 137,2 miljoen tot + € 139,7 miljoen
Exit yield woongelegenheden	5,2%	-0,5% tot +0,5%	+ € 61,7 miljoen tot - € 49,6 miljoen
Disconteringsvoet woongelegenheden	6,8%	-0,5% tot +0,5%	+ € 106,7 miljoen tot - € 100,7 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 € 3.441 miljoen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 1.359 miljoen. Deze beleidswaarde heeft volledig betrekking op vastgoed dat is ondergebracht bij Intermaris.

De opbouw van de beleidswaarde van Intermaris per 31 december 2023 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie € 000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 000
Marktwaarde per 31 december 2023	2.563.026	111.031
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	178.981	8.822
Aanpassing naar huurbeleid Intermaris met maximaal streefhuur	(803.483)	(7.401)
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Intermaris	(603.891)	(5.353)
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke kosten beheer	(80.712)	(2.484)
<i>Totaal aanpassingen</i>	<i>(1.309.105)</i>	<i>(6.416)</i>
Beleidswaarde per 31 december 2023	<u>1.253.921</u>	<u>104.615</u>

Een aantal parameters hebben een belangrijke invloed op de uitkomsten van de beleidswaarde per 31 december 2023 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	€ 661	-5% tot +5%	- € 110,3 miljoen tot + € 94,6 miljoen
Onderhoudsnorm woongelegenheden	€ 2.910	-10% tot +10%	+ € 160,5 miljoen tot - € 160,5 miljoen
Beheerlasten woongelegenheden	€ 986	-10% tot +10%	+ € 54,7 miljoen tot - € 54,7 miljoen
Disconteringsvoet	5,9%	-0,5% tot +0,5%	+ € 146,1 miljoen tot - € 123,8 miljoen

9.3 Overige vastgoedbeleggingen

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- Balans per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening
- Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- Financiële instrumenten en risicobeheersing
- Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
- Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
- Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

	Onroerende zaken verkochte onder voorwaarden € 000	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie € 000
1 januari 2023:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.186	26.637
Cumulatieve herwaarderingen	5.929	0
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	<u>(234)</u>	<u>(11.424)</u>
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>10.881</u>	<u>15.213</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	0	30.659
Overboeking naar daeb vastgoed in exploitatie	0	(0)
Overboeking naar niet-daeb vastgoed in exploitatie	0	(0)
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	(0)	0
Overboeking van/naar voorziening	0	4.007
Herwaarderingen	1.390	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	<u>0</u>	<u>(5.015)</u>
Totaal mutaties	<u>1.390</u>	<u>29.651</u>
31 december 2023:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.298	57.296
Cumulatieve herwaarderingen	7.090	0
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	<u>(117)</u>	<u>(12.432)</u>
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>12.271</u>	<u>44.864</u>

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn totaal 48 verhuureenheden opgenomen (2022: 48). Het verloop in de aantallen gedurende het boekjaar was als volgt:

	2023 Koopgarant	2022 Koopgarant
Aantal verhuur/nieuwbouweenheden 1 januari	48	49
Aantal teruggekocht voor nieuwe verkoop onder voorwaarden	(1)	(3)
Mutatie aantal eenheden onverkocht per jaareinde, bestemd als nieuwe verkopen onder voorwaarden	0	0
Aantal nieuw verkocht onder voorwaarden	1	3
Aantal afkoop bloot eigendom (door eigenaar)	0	0
Aantal teruggekocht en naar voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	<u>(0)</u>	<u>(1)</u>
Aantal verhuur/nieuwbouweenheden 31 december	<u>48</u>	<u>48</u>

In 2023 is 1 nieuwboukoopwoning teruggekocht en weer verkocht onder de Koopgarantregeling. Het aantal Koopgarantwoningen ultimo 2023 is daardoor gelijk aan het aantal 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 nieuwboukoopwoningen 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 nieuwboukoopwoningen zijn taxatierapporten uitgangspunt.

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 1.024.000 (2022: € 1.002.000) aan rente op schulden geactiveerd. Het gehanteerde gemiddelde rentepercentage is 3,0% (2022: 3,0%). 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 € 000	Andere deel- nemingen € 000	Overige effecten € 000
Stand 1 januari 2023	177	8	15.446
Resultaat boekjaar	0	0	0
Overboeking naar passieve latentie	0	0	0
Aflossingen	0	0	0
Vrijval hedge-resultaat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(711)</u>
Stand per 31 december 2023	<u>177</u>	<u>8</u>	<u>14.735</u>

9.4.1 Deelneming in groepsmaatschappijen

	31-12-2023 € 000	31-12-2022 € 000
Intermaris Projecten BV	<u>177</u>	<u>177</u>

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

9.4.2 Andere deelnemingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€ 000	€ 000
Ontwikkelingsmaatschappij Hoorn BV	5	5
Bangert CV	3	3
	<u>8</u>	<u>8</u>

9.4.3 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 35,5 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 € 11.183.000 heeft een looptijd langer dan 5 jaar.

9.5 Voorraden

9.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Per 31 december 2023 is in deze post 1 (2022: 1) object opgenomen, die is bestemd voor verkoop. Het verloop van deze post gedurende het boekjaar is als volgt:

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Boekwaarde 1 januari	3.977	4.010
Investerings	338	(33)
Reclassificatie van vastgoed verkocht onder voorwaarden	0	240
Verkoopopbrengst	0	(360)
Verkoopresultaat	0	120
Ontvangen vergoeding	(1.500)	0
Boekwaarde per 31 december	<u>2.815</u>	<u>3.977</u>
Kostprijs	9.598	10.760
Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa	(6.783)	(6.783)
Boekwaarde per 31 december	<u>2.815</u>	<u>3.977</u>

De kostprijs van het vastgoed bestemd voor verkoop ad € 9.598.000 bestaat voor circa € 6.240.000 uit geactiveerde rente.

9.5.2 Overige voorraden

	31-12-2023	31-12-2022
	€ 000	€ 000
Vervaardigingsprijs voorraad materialen	100	98
Voorziening voor verwachte verliezen	0	0
	<u>100</u>	<u>98</u>

9.6 Vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€ 000	€ 000
Huurdebiteuren	539	439
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.595	3.052
Overige vorderingen en overlopende activa	768	575
	<u>3.902</u>	<u>4.066</u>

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.

	31-12-2023	31-12-2022
	€ 000	€ 000
Openstaande vorderingen	1.147	1.033
Voorziening wegens oninbaarheid	(608)	(594)
	<u>539</u>	<u>439</u>

Het saldo van de huurachterstand in een percentage van de huuropbrengsten en vergoedingen 2023 is per 31 december 2023 0,5% (2022: 0,5%). De vooruitontvangen huren van € 1.487.000 zijn verantwoord onder de overige schulden en overlopende passiva (2022: € 1.566.000).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	594	562
Dotatie ten laste van de exploitatie	141	137
Afgeboekte oninbare posten	(127)	(105)
Boekwaarde per 31 december	<u>608</u>	<u>594</u>

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- Balans per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening
- Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- Financiële instrumenten en risicobeheersing
- Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
- Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
- Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

9.6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Op 31 december 2023 is een vordering van € 2.595.000 opgenomen die betrekking heeft op de vennootschapsbelasting. Dit bedrag bestond zowel uit vorderingen als schulden. Ultimo 2022 was per saldo een bedrag van € 3.052.000 te vorderen.

9.6.3 Overige vorderingen en overlopende activa

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

	31-12-2023	31-12-2022
	€ 000	€ 000
Te ontvangen subsidies	324	194
Overige vorderingen op niet-huurders	258	0
Overige vorderingen	582	194
Vooruitbetaalde kosten	63	76
Te ontvangen verkoopopbrengst	90	0
Overige	33	305
Overlopende activa	186	381
	768	575

Per 31 december 2023 hebben alle vorderingen een looptijd korter dan een jaar. Voor de subsidies zijn beschikkingen ontvangen. Het bedrag aan te ontvangen subsidies bestaat uit 2 SAH-subsidie (€ 256.500), 1 subsidie Proeftuin aardgasvrij van gemeente Purmerend (€ 50.000) en 1 SOO-subsidie (€ 17.500).

9.7 Liquide middelen

	31-12-2023	31-12-2022
	€ 000	€ 000
Rekening-courant Rabobank	479	50
Rekening-courant ING Bank	5.886	7.972
	6.365	8.022

Per 31 december 2023 is geen sprake van het verplicht aanhouden van een liquiditeitsbuffer. Hierdoor is het gehele bedrag van € 6.365.000 vrij beschikbaar.

9.8 Eigen vermogen

9.8.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2023 is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken ver- kocht onder voorwaarden	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Boekwaarde 1 januari 2023	1.666.986	40.858	5.929	1.713.773
Realisatie door investering	(38.595)	(257)	0	(38.852)
Realisatie door verkoop	(4.062)	(209)	(28)	(4.299)
Realisatie door sloop	0	(979)	0	(979)
Afname door mutatie marktwaarde	(166.632)	(5.547)	1.190	(170.989)
Overige mutaties	(277)	262	0	(15)
Boekwaarde 31 december 2023	1.457.420	34.128	7.091	1.498.639

9.8.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	605.191	234.505
Mutatie herwaarderingsreserve door investeringen	38.852	1.158
Realisatie herwaarderingsreserve uit hoofde van verkoop	4.299	3.793
Realisatie herwaarderingsreserve uit hoofde van sloop	979	438
Mutatie herwaarderingsreserve door waardemutaties	170.989	54.711
Overige mutaties	15	15
Resultaat vorig boekjaar	(51.577)	310.571
Boekwaarde per 31 december	768.748	605.191

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 201.422.000 geheel ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- Balans per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening
- Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- Financiële instrumenten en risicobeheersing
- Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
- Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
- Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

9.9 Voorzieningen

	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	Latente belastingverplichtingen	Overige voorzieningen	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Stand 1 januari 2023	26.462	3.806	395	30.663
Overboeking vanuit actieve latentie	0	0	0	0
Overboeking van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.353	0	0	10.353
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	4.007	0	0	4.007
Dotatie ten laste van resultaat	0	1.039	18	1.057
Saldo 31 december 2023	40.822	4.845	413	46.080

9.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening heeft betrekking op 1 nieuwbouwproject in Hoorn, 2 renovatie- en 2 duurzaamheidsprojecten in Purmerend en 4 duurzaamheidsprojecten in Hoorn, die naar verwachting in 2024 en 2025 worden opgeleverd.

9.9.2 Latente belastingverplichtingen

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

	31-12-2023	31-12-2022
	€ 000	€ 000
Vastgoedbeleggingen uit hoofde van verkoop onder Koopstart	(98)	(107)
Afschrijvingskosten van vastgoedbeleggingen	(2.945)	(3.973)
Vastgoed bestemd voor verkoop	(344)	(429)
Leningen o/g en transitorische rente	(920)	(969)
Extendible leningen	51	64
Fiscale onderhoudsvoorziening	6131	6.131
Uitgesteld hedge resultaat doorzak derivaten	2.970	3.089
	4.845	3.806

De latente belastingvorderingen en – verplichtingen zijn berekend tegen een disconteringsvoet van 2,21% (2022: 2,21%). Dit tarief bestaat uit een bruto-percentages van 2,98% (2022: 2,98%), gecorrigeerd met het toekomstig vennootschapsbelastingtarief van 25,8% (2022: 25,8%).

De gemiddelde resterende looptijd van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen bedraagt 21 jaar (2022: 22 jaar). De nominale waarde van de latente belastingverplichting per 31 december 2023 bedraagt € 5.105.000 (2022: € 4.015.000). Hiervan heeft € 5.225.000 (2022: € 6.514.000) betrekking op de actieve latenties en € 10.330.000 (2022: € 10.529.000) 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 € 152.499.000 (2022: € 194.775.000).

9.9.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn als volgt gespecificeerd:

	31-12-2023	31-12-2022
	€ 000	€ 000
Voorziening voor personeelsbeloningen	412	395

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 € 15.000 (2022: € 24.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 277.000 (2022: € 259.000) 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:

	31-12-2023	31-12-2022
	€ 000	€ 000
Schuldrestant	581.201	551.245
Agio nieuwe leningen bij doorzak derivaten	15.235	15.870
Agio Vestia lening	7.813	7.998
Verschil aflossingswaarde en boekwaarde extendibles	(202)	(263)
Aflossingsverplichtingen	(22.547)	(18.045)
	581.500	556.805

Deze schuld is als volgt verdeeld:

	31-12-2023	31-12-2022
	€ 000	€ 000
Leningen overheid	32.079	32.375
Leningen kredietinstellingen	549.421	524.430
	581.500	556.805

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 22.547.000 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden (€ 22.251.000 aan kredietinstellingen en € 296.000 aan overheid).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2023 € 611.138.000 (2022: € 575.421.000). Voor de berekening ultimo 2023 is de Euribor-curve gehanteerd met een opslag van 67 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:

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	551.245	535.003
Nieuwe leningen	45.000	50.000
Reguliere aflossingen	(1.544)	(1.258)
Opname/aflossing leningen variabele hoofdsom	3.000	(7.000)
Eindaflossing leningen	<u>(16.500)</u>	<u>(25.500)</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>581.201</u>	<u>551.245</u>

Rente- en kasstroomrisico

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

Rentepercentages	€ 000	Resterende looptijd	€ 000
Variabel	36.400	< 1 jaar (kortlopend)	22.547
Vast, < 0%	10.000	van 1 tot 5 jaar	38.211
Vast, 0% - 2%	137.885	van 5 tot 10 jaar	88.107
Vast, 2% - 3%	62.500	van 10 tot 20 jaar	135.420
Vast, 3% - 4%	193.150	> 20 jaar	296.916
Vast, 4% - 5%	111.266		
Vast, 5% - 6%	30.000		
Vast, > 6%	0		
	<u>581.201</u>		<u>581.201</u>

De gemiddelde rentevoet 2023 van de leningenportefeuille inclusief de derivaten was 3% (2022: 3%). De rente van de leningen met een variabel rentepercentage is gebaseerd op de 1-maands of 6-maands euribor. Een groot deel van de leningen met een variabele rente (€ 29,4 miljoen) is afgedekt

middels een portefeuille van derivaten. Een bedrag van € 7 miljoen van de leningen met een variabele rente is niet afgedekt. Dit betreft 2 leningen met een totale variabele hoofdsom van € 20 miljoen.

De duration van de gehele leningenportefeuille bedraagt 15 jaar (2022: 14,5 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 2023 bedraagt het disagio op de leningen € 201.686.

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

	Hoofdsom	Rente 1 ^e tijdvak	Einde 1 ^e tijdvak	Actuele waarde
	€ 000			€ 000
Extendible I	8.000	3,420%	01-10-2025	(1.462)
Extendible II	11.000	3,645%	01-03-2026	(2.593)
Extendible III	<u>9.000</u>	<u>3,730%</u>	<u>01-03-2027</u>	<u>(2.145)</u>
	<u>28.000</u>			<u>(6.200)</u>

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 2023 zijn de volgende swaps afgesloten:

	Rente%	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Breakdatum	Actuele waarde
		€ 000				€ 000
Payer-swaps:						
Rabobank	3,3350%	4.400	03-02-2015	03-02-2035	29-11-2026	(345)
Rabobank	3,3200%	15.000	02-02-2015	02-02-2035	29-11-2026	(1.152)
Rabobank	3,3150%	<u>10.000</u>	<u>02-02-2016</u>	<u>02-02-2036</u>	<u>29-11-2026</u>	<u>(803)</u>
		<u>29.400</u>				<u>(2.300)</u>

Voor alle swaps geldt een te ontvangen rente van 6-maands Euribor. De marktwaarde van de hierboven opgenomen interest rate swaps bedraagt ultimo 2023 € 2.300.000 negatief (2022: € 444.000 negatief). Als

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- Balans per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening
- Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- Financiële instrumenten en risicobeheersing
- Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
- Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
- Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

de rente daalt met 200 basispunten dan is de marktwaarde van deze interest rate swaps berekend op € 9.433.000 negatief (2022: € 7.554.000 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 2023 nihil is.

Ultimo 2023 is er geen sprake van derivaten met een breakdatum in 2024. Om die reden is er per 31 december 2023 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.

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:	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€ 000	€ 000
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.726	7.436
Vermeerderingen/verminderingen	<u>2.307</u>	<u>3.016</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>10.033</u>	<u>10.452</u>

Mutaties

Verplichting ontstaan als gevolg van aan- of verkoop boekjaar	11	(198)
Waardeverandering	<u>1.198</u>	<u>(222)</u>
Saldo mutaties	<u>1.209</u>	<u>(420)</u>

31 december

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.845	7.726
Vermeerderingen/verminderingen	<u>3.397</u>	<u>2.307</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>11.242</u>	<u>10.033</u>

In 2023 is 1 woning onder de Koopgarantregeling teruggekocht en weer verkocht als Koopgarantwoning.

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.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	5.539	16.713
Mutatie negatieve marktwaarde	<u>661</u>	<u>(11.174)</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>6.200</u>	<u>5.539</u>

9.10.4 Overige schulden

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€ 000	€ 000
Vooruitontvangen subsidies	4.573	4.725
Financiering wijksteunpunten	<u>668</u>	<u>678</u>
	<u>5.241</u>	<u>5.403</u>

Vooruitontvangen subsidies

De vooruitontvangen subsidies betreffen subsidies voor het aardgasvrij maken van woningen en subsidies voor sociale ontmoeting. Vrijval vindt plaats zodra het project is gerealiseerd en de subsidie definitief wordt goedgekeurd. Voor de projecten in Purmerend is dit vanaf 2023 en in Hoorn is dit naar verwachting vanaf 2024. In 2023 is € 342.000 ten gunste van vier projecten geboekt.

Financiering wijksteunpunten

Het verloop van de financiering wijksteunpunten is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	678	688
Vrijval ontvangen huur	<u>(10)</u>	<u>(10)</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>668</u>	<u>678</u>

De financiering van twee wijksteunpunten betreft een vooruit ontvangen huurbedrag. Dit bedrag is ineens ontvangen en komt in 49 jaar ten gunste van de winst- en verliesrekening. De resterende looptijd bedraagt 26 jaar.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

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

	31-12-2023	31-12-2022
	€ 000	€ 000
Kortlopend deel van de langlopende schulden overheid	296	295
Overige schulden overheid	52	86
	348	381
Kortlopend deel van de langlopende schulden kredietinstellingen	22.251	17.750
	22.599	18.131

9.11.2 Schulden aan leveranciers

	31-12-2023	31-12-2022
	€ 000	€ 000
Schulden aan leveranciers	7.380	6.918

9.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

	31-12-2023	31-12-2022
	€ 000	€ 000
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	0	(1)
Omzetbelasting	4.111	3.008
	4.111	3.007

9.11.4 Overige schulden en overlopende passiva

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

	31-12-2023	31-12-2022
	€ 000	€ 000
Nog te betalen kosten gereed gemelde onderhoudsprojecten	1.816	1.709
Nog te betalen kosten en vervallen termijnen projecten vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	1.865	1.187
Nog te betalen kosten activiteitenfonds Kersenboogerd	29	32
<i>Overige schulden</i>	3.710	2.928
Niet vervallen rente	7.995	7.543
Nog te verrekenen servicekosten	803	577
Nog te betalen vakantiedagen	294	281
Nog te betalen salaris en schadeloosstelling	70	83
Vooruit ontvangen huren	1.487	1.566
Overige	851	681
<i>Overlopende passiva</i>	11.500	10.731
Overige schulden en overlopende passiva	15.210	13.659

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- Balans per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening
- Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- Financiële instrumenten en risicobeheersing
- Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
- Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
- Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

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 2023 zijn totaal 100 woningen onder Koopstartvoorwaarden verkocht (2022: 105), die nog niet door de koper zijn vervreemd. De verleende korting op deze koopstartwoningen bedraagt per 31 december 2023 € 3.546.000 (2022: € 3.719.000). 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 2023 varieert van circa 59% tot 97% positief. Het deel van de waardeontwikkeling dat toekomt aan Stichting Intermaris is per saldo positief en bedraagt circa € 5.132.000 (2022: € 5.267.000 positief). Per saldo verwacht Stichting Intermaris in toekomstige jaren dus nog een bate van circa € 8.687.000 (2022: € 8.986.000). De huidige waarde hiervan (berekend met een rente van 4,2% (2022: 4,4%) is ongeveer € 7.190.000 (2022: € 7.837.000). In de jaarrekening wordt deze mogelijke bate niet verwerkt.

WSW obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Intermaris een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit een jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd 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 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (2022: 0,0487%), een bedrag van € 772.000 (2022: € 258.000) en het gecommiteerde obligo was 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 14,5 miljoen per 31 december 2023.

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 afgegeven met het recht om hypothecaire zekerheid te vestigen op materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen (en vorderingen die daaruit voortvloeien) van het DAEB bedrijf, met een maximumbedrag dat gelijk is aan € 1.800 miljoen.

Aangegane verplichtingen

Ultimo het boekjaar zijn verplichtingen aangegaan tot aankoop en bouw van vastgoed ter grootte van € 9,4 miljoen (2022: € 24,7 miljoen), waarvan € 9,1 miljoen een looptijd korter dan een jaar heeft (2022: € 12,6 miljoen) en € 0,3 miljoen een looptijd van 1-5 jaar (2022: 12,1 miljoen). Daarnaast bestaat er voor renovatie- en duurzaamheidsprojecten een verplichting van circa € 25,2 miljoen (2022: € 29,7 miljoen), waarvan € 22,9 miljoen met een looptijd korter dan een jaar (2022: 29,6 miljoen) en € 2,3 miljoen met een looptijd van 1-5 jaar (2022: € 0,1 miljoen). Geen van de bovengenoemde verplichtingen heeft betrekking op niet-DAEB vastgoed (2022: € 0 miljoen).

In 2021 is een overeenkomst met HVC aangegaan om in de komende jaren 1.858 woningen in Hoorn-Kersenboogerd aan te sluiten op een nog aan te leggen warmtenet. In 2023 is gestart met de werkzaamheden. Ultimo boekjaar is de restant verplichting € 22,6 miljoen. 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 € 4,3 miljoen ten aanzien van het ERP pakket en de automatiseringsomgeving. Ultimo het boekjaar zijn de verplichtingen als volgt te specificeren: € 1,5 miljoen heeft een looptijd korter dan 1 jaar, € 2,8 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 32 hybride auto's (2022: 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 22 fietsen (2022: 21) en 14 servicebussen (2022: 14). Per 31 december 2023 is de verplichting uit hoofde van de operationele lease met een looptijd korter dan een jaar € 290.000 en met een looptijd van 1-5 jaar € 482.000.

Westeinde

Stichting Intermaris heeft de grondpositie Westeinde 161 te Enkhuizen in 2006 aangekocht en verhuurde de opstallen. In 2022 is verkoop van de grondpositie aan een derde partij mondeling overeengekomen, in 2024 is de afsprakenbrief met de koper getekend. Hierin is opgenomen dat er uiterlijk 1 juli 2024 sprake zal zijn van een voorwaardelijke levering. Pas als het bestemmingsplan/omgevingsplan onherroepelijk is en de betaling binnen de afgesproken termijn heeft plaatsgevonden, is de verkoop definitief. Naar verwachting is dit in 2025. Tot dat moment blijven de belangrijkste risico's voor Intermaris.

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.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- Balans per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening
- Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- Financiële instrumenten en risicobeheersing
- Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
- Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
- Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

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

10.1 Huuropbrengsten

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Woningen en woongebouwen	117.901	116.249
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.080	3.014
	<u>120.981</u>	<u>119.263</u>
Huurderving wegens leegstand	(1.030)	(943)
Huurderving wegens oninbaarheid	(141)	(137)
	<u>119.810</u>	<u>118.183</u>

Per 1 juli 2023 is bij de reguliere huurcontracten een huurverhoging van 2,6% doorgevoerd (per 1 juli 2022: 1,8%). Bij huurders met een lager inkomen is per 1 juli 2023 een eenmalige huurverlaging naar € 575 per maand doorgevoerd.

Daarnaast zijn de totale huuropbrengsten gewijzigd als gevolg van o.a.:

- in 2022 in exploitatie genomen nieuw gebouwd vastgoed;
- verkopen, sloop en huurharmonisatie.

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

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Gemeente Hoorn	71.049	70.134
Gemeente Purmerend	47.504	46.735
Gemeente Waterland	2.414	2.380
Gemeenten Overige	14	14
	<u>120.981</u>	<u>119.263</u>

10.2 Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Ontvangen servicekosten voor leveringen en diensten	6.703	5.056
Nog te verrekenen met huurders	(820)	(580)
Derving servicekosten	(69)	(52)
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>5.814</u>	<u>4.424</u>

10.3 Lasten servicecontracten

	2023	2022
	€ 000	€ 000
GWE servicekosten	3.697	2.711
Contractkosten (schoonmaak, tuin, glas et cetera)	2.195	1.924
Totaal lasten servicecontracten	<u>5.892</u>	<u>4.635</u>

10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Toegerekende lasten verhuur	9.146	11.204
Doorberekening aan projecten	(883)	(927)
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>8.263</u>	<u>10.277</u>

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

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	23.086	20.815
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	27.908	24.658
Totaal onderhoudslasten	<u>50.994</u>	<u>45.473</u>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Reparaties	5.929	4.888
Mutatiekosten	6.122	6.178
Keukens / badkamers	7.268	7.075
Contractonderhoud	3.762	3.388
Planmatig onderhoud	15.638	10.127
Renovatie en verduurzaming	2.802	6.805
Uren medewerkers in eigen dienst	(952)	(988)
Toegerekende loonkosten	5.222	3.396
Toegerekende overige bedrijfskosten	5.203	4.604
Totaal	<u>50.994</u>	<u>45.473</u>

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

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

	2023	2022
	€ 000	€ 000

Gemeentelijke heffingen	7.739	7.347
Verzekeringskosten	643	857
Verhuurderheffing	0	11.059
Regeling Vermindering Verhuurderheffing	0	(2.288)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	60	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>8.442</u>	<u>16.975</u>

10.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

10.7.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€ 000	€ 000

Voormalige huurwoningen	7.647	6.458
Verkoop vastgoed bestemd voor verkoop	0	360
Terugontvangen korting Koopstart	389	903
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	<u>8.036</u>	<u>7.721</u>

In 2023 zijn 29 woningen verkocht (2022: 25 woningen).

Van de in eerdere jaren verkochte woningen onder de Koopstartregeling zijn 5 woningen (2022: 11) 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 € 389.000 (2022: € 903.000).

10.7.2 Toegerekende organisatiekosten

	2023	2021
	€ 000	€ 000

Lonen en salarissen verkoopafdeling	56	53
Overige indirecte kosten	32	42
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>88</u>	<u>95</u>

10.7.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Boekwaarde huurwoningen	5.574	4.316
Boekwaarde vastgoed bestemd voor verkoop	0	240
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>5.574</u>	<u>4.556</u>

10.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€ 000	€ 000

Afwaardering vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	(5.015)	(9.799)
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie	0	0
Afwaardering DAEB vastgoed in exploitatie (woningverbetering)	(39.570)	(23.751)
Terugname afwaardering DAEB vastgoed in exploitatie (woningverb.)	1.620	1.441
Afwaardering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Afwaardering door sloop of uit exploitatie	(1.108)	(505)
Overige	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>(44.073)</u>	<u>(32.614)</u>

In 2023 zijn verplichtingen aangegaan voor een aantal reeds gestarte of in 2024 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 € 44,1 miljoen in 2023.

10.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€ 000	€ 000

DAEB vastgoed in exploitatie	(177.870)	(54.009)
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(6.937)	(228)
Terugname waardeverandering door sloop	0	0
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>(184.807)</u>	<u>(54.237)</u>

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- Balans per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening
- Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- Financiële instrumenten en risicobeheersing
- Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
- Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
- Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

10.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Ongerealiseerde waardeverandering vastgoed	1.306	(504)
Gerealiseerde waardeverandering vastgoed bij terugkoop	84	204
Waardeverandering terugkoopverplichtingen	(1.198)	221
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	192	(79)

10.8.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Waardemutatie vastgoed bestemd voor verkoop	(0)	(0)

10.9 Netto resultaat overige activiteiten

10.9.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Overige baten	83	93

10.10 Overige organisatiekosten

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Kosten governance en bestuur	813	726
Kosten treasury	47	46
Kosten jaarverslaggeving en control	771	714
Kosten personeel en organisatie	113	98
WSW obligoheffing	772	258
Overige	92	90
Totaal overige organisatiekosten	2.608	1.932

10.11 Kosten omtrent Leefbaarheid

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Woonmaatschappelijk werk; verbetering woonomgeving huurders	900	1.047
Kleinschalig infrastructuur	375	582
Bevordering veilige en schone woonomgeving	981	693
Bijdragen aan activiteiten gericht op ontmoeting	196	162
Totaal leefbaarheid	2.452	2.484

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 2023 zijn de personeelskosten € 1.539.000 (2022: € 1.618.000).

10.12 Saldo financiële baten en lasten

10.12.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Waardeverandering embedded derivaten extendibles	(661)	11.174

10.12.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Rentebaten	58	63

10.12.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Leningen overheid **	1.595	1.062
Leningen kredietinstellingen **	14.816	13.669
Rente derivaten **	167	1.126
Overige rentelasten	240	215
Geactiveerde rente op activa in ontwikkeling	(1.024)	(1.002)
Geactiveerde rente op vastgoed bestemd voor verkoop	(192)	(192)
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	15.602	14.878

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- Balans per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening
- Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- Financiële instrumenten en risicobeheersing
- Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
- Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
- Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 3% (2022: 3%).

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

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Rentelasten van leningen met een vaste rente	15.466	14.805
Rentelasten van leningen met een variabele rente	945	(74)
Rentelasten van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	167	1.126
Totaal rente langlopende schulden, leningen kredietinstellingen	<u>16.578</u>	<u>15.857</u>

10.13. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Te betalen belasting boekjaar	6.000	6.426
Aanpassing te betalen belasting voorgaande jaren i.v.m. gewijzigde inzichten	<u>(1.079)</u>	<u>(5.758)</u>
Totaal acute belastingen	4.921	668
Mutatie latente belastingen boekjaar	1.038	667
Mutatie latente belastingen voorgaand boekjaar	0	3.660
Mutatie latente belastingen a.g.v. aanpassen verdisconteringsvoet/ belastingtarief	<u>1</u>	<u>5</u>
Totaal latente belastingen	1.039	4.332
Totaal belastinglast	<u>5.960</u>	<u>5.000</u>

Het van toepassing zijnde wettelijke belastingtarief voor het boekjaar 2023 bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Effectief is de belastingdruk circa 3,0% negatief (2022: 10,7% negatief).

De effectieve belastingdruk van 3,0% 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.

	2023
	€ 000

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening	(195.462)
Resultaat voor belastingen deelnemingen binnen fiscale eenheid	<u>0</u>
Resultaat voor belastingen fiscale eenheid	(195.462)

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44.073
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	184.807
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	(192)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	<u>0</u>
	228.688

Fiscaal lagere activering kosten renovaties	(16.254)
Fiscaal lagere kosten planmatig onderhoud	500
Fiscale afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	(1.979)
Fiscaal lagere boekwinst verkopen	(2.117)
Fiscale vrijval (dis)agio leningen en overlopende rente	<u>(407)</u>
	(20.257)

Vrijval fiscale onderhoudsvoorziening	0
Niet aftrekbare rente ATAD	10.487
Overige	<u>(146)</u>
	10.341

Fiscaal belastbaar resultaat 2023	<u>23.310</u>
-----------------------------------	---------------

Te betalen vennootschapsbelasting 2023	<u>6.000</u>
--	--------------

10.14 Aandeel in het resultaat van niet geconsolideerde deelnemingen

	2023	2022
	€ 000	€ 000

Aandeel in het resultaat van deelnemingen	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

10.15 Afschrijvingen materiële vaste activa

	2023	2022
	€ 000	€ 000

Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie	<u>697</u>	<u>769</u>
--	------------	------------

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

10.16 Lonen en salarissen

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Lonen en salarissen (regulier)	9.822	8.873
Lonen en salarissen (frictiekosten)	117	158
Sociale lasten	1.726	1.389
Pensioenpremies	1.233	1.169
	<u>12.898</u>	<u>11.589</u>

10.17 Gemiddeld aantal werknemers

Het gemiddeld aantal werknemers van Stichting Intermaris berekend op fulltime basis bedroeg in het boekjaar 165 (2022: 160). Geen van de werknemers is bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen of buiten Nederland werkzaam (2022: geen).

10.18 Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de accountants honoraria als volgt:

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Controle van de jaarrekening en dVi	272	238
Andere controlewerkzaamheden	0	0
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Nagekomen kosten voorgaand boekjaar	5	(6)
	<u>277</u>	<u>232</u>

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 accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2023 respectievelijk 2022.

10.19 Bestuurders en commissarissen

Op grond van de WNT (zie toelichting paragraaf 12) bedraagt de bezoldiging 2023 voor de huidige en gewezen commissarissen € 108.680 (2022: € 105.560). Deze bedragen zijn exclusief onbelaste kilometervergoedingen. De totale bezoldiging van commissarissen inclusief onbelaste kilometervergoedingen op grond van art 2:383 BW komt in 2023 uit op € 111.887 (2022: € 109.216). Hiervan heeft € 0 (2022: € 0) betrekking op een gewezen commissaris.

Op grond van de WNT bedraagt de bezoldiging 2023 voor de huidige bestuurder € 203.000 (2022: € 197.000). Dit bedrag is o.a. exclusief werkgeverslasten. De totale bezoldiging van de bestuurder inclusief werkgeverslasten op grond van art 2:383 BW komt in 2023 uit op € 219.006 (2022: € 210.237).

10.20 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met het opmaken van de jaarrekening 2023 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- Balans per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening
- Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- Financiële instrumenten en risicobeheersing
- Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
- Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
- Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

11. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

11.1 Gescheiden balans DAEB per 31 december 2023

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
	€ 000	€ 000
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie	6.234	6.226
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.563.026	2.734.561
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.996	5.380
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	44.864	15.213
	2.613.886	2.755.154
Financiële vaste activa		
Deelneming niet-DAEB	89.988	95.624
Overige effecten	14.735	15.446
Interne lening	19.515	20.536
	124.238	131.606
Som der vaste activa	2.744.358	2.892.986
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	100	98
	100	98
Vorderingen		
Huurdebiteuren	514	422
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.123	3.607
Overige vorderingen en overlopende activa	761	528
	4.398	4.557
Liquide middelen	3.062	6.356
Som der vlottende activa	7.560	11.011
TOTAAL ACTIVA	2.751.918	2.903.997

PASSIVA	31-12-2023	31-12-2022
	€ 000	€ 000
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	1.462.923	1.671.874
Overige reserves	804.464	648.465
Resultaat boekjaar	(201.422)	(52.952)
	2.065.965	2.267.387
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	40.822	26.463
Latente belastingverplichtingen	5.749	5.099
Overige voorzieningen	413	395
	46.984	31.957
Langlopende schulden		
Leningen overheid	32.079	32.375
Leningen kredietinstellingen	542.325	516.278
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.003	4.592
Derivaten	6.200	5.539
Overige schulden	5.241	5.403
	590.848	564.187
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	348	381
Schulden aan kredietinstellingen	21.195	16.693
Schulden aan leveranciers	7.380	6.918
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.097	2.981
Overige schulden en overlopende passiva	15.101	13.493
	48.121	40.466
TOTAAL PASSIVA	2.751.918	2.903.997

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

11.2 Gescheiden winst-en-verliesrekening 2023 DAEB

	2023 € 000		2022 € 000
Huuropbrengsten	114.361		113.381
Opbrengsten servicecontracten	5.428		4.134
Lasten servicecontracten	(5.493)		(4.287)
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(7.916)		(9.968)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(49.867)		(44.701)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(8.163)		(16.702)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	48.350		41.857
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.057		8.317
Toegerekende organisatiekosten	(85)		(93)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(5.641)		(4.669)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.331		3.555
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(42.965)		(32.109)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(177.870)		(54.665)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	205		(66)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0		0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(220.630)		(86.840)
Opbrengsten overige activiteiten	66		74
Kosten overige activiteiten	0		0
Netto resultaat overige activiteiten	66		74
Overige organisatiekosten	(2.551)		(1.886)
Kosten omtrent leefbaarheid	(2.452)		(2.484)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	(661)		11.174
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	531		558
Rentelasten en soortgelijke kosten	(15.727)		(15.315)
Saldo financiële baten en lasten	(15.857)		(3.583)
Resultaat voor belastingen	(190.743)		(49.307)
Belastingen	(5.043)		(3.981)
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(5.636)		336
Resultaat na belastingen	(201.422)		(52.952)

11.3 Gescheiden kasstroomoverzicht 2023 DAEB

	2023 € 000		2022 € 000
Operationele activiteiten			
Huurontvangsten	114.178		113.356
Ontvangst vergoedingen	5.412		4.054
Overige bedrijfsontvangsten	394		377
Rente ontvangsten	529		553
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	120.513		118.340
Personeelsuitgaven	12.546		11.479
Onderhoudsuitgaven	39.714		35.822
Overige bedrijfsuitgaven	22.656		21.550
Rente uitgaven	16.346		16.381
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	861		346
Verhuurderheffing	0		8.753
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	982		910
Vennootschapsbelasting	3.909		1.585
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	97.014		96.826
Kasstroom uit operationele activiteiten	23.499		21.514
(Des)investeringsactiviteiten			
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.375		7.053
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	300		2.146
Verkoopontvangsten grond en overig	3		0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoed</i>	7.678		9.199
Uitgaven nieuwbouw huur	29.050		25.574
Uitgaven woningverbetering	37.158		23.007
Ontvangen subsidies woningverbetering	(325)		0
Aankoop (woon)gelegenheden	0		1.613
Aankoop woongelegenheden VOV	0		1.130
Sloopuitgaven (woon)gelegenheden	0		0
Investeringen overig	621		432
<i>Totaal van verwerving van vastgoed</i>	66.504		51.756
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</i>	(58.826)		(42.557)
Financiële vaste activa			
Ontvangsten verbindingen	0		0
Ontvangsten overig	0		0
Uitgaven verbindingen	0		0
Uitgaven overig	0		0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	0		0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	(58.826)		(42.557)

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

- 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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	48.000	50.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	<u>0</u>	<u>0</u>
	48.000	50.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	16.988	32.965
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing interne lening niet-DAEB	<u>(1.021)</u>	<u>(1.021)</u>
	<u>15.967</u>	<u>31.944</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>32.033</u>	<u>18.056</u>
Mutatie liquide middelen	<u>(3.294)</u>	<u>(2.987)</u>
Stand liquide middelen per 1 januari	6.356	9.343
Stand liquide middelen per 31 december	<u>3.062</u>	<u>6.356</u>
	<u>(3.294)</u>	<u>(2.987)</u>

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- Balans per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening
- Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- Financiële instrumenten en risicobeheersing
- Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
- Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
- Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

11.4 Gescheiden balans Niet-DAEB per 31 december 2023

ACTIVA	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€ 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	111.031	118.870
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.275	5.501
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>
	117.306	124.371
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	177	177
Andere deelnemingen	8	8
Latente belastingvorderingen	903	1.293
Overige effecten	<u>0</u>	<u>0</u>
	1.088	1.478
Som der vaste activa	118.394	125.849
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.815	3.977
Overige voorraden	<u>0</u>	<u>0</u>
	2.815	3.977
Vorderingen		
Huurdebiteuren	25	17
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>7</u>	<u>47</u>
	32	64
Liquide middelen	<u>3.303</u>	<u>1.666</u>
Som der vlottende activa	6.150	5.707
TOTAAL ACTIVA	<u>124.544</u>	<u>131.556</u>

PASSIVA	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€ 000	€ 000
Eigen Vermogen		
Herwaarderingsreserve	35.716	41.899
Overige reserves	59.908	53.389
Resultaat boekjaar	<u>(5.636)</u>	<u>336</u>
	89.988	95.624
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Latente belastingverplichtingen	0	0
Overige voorzieningen	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
Langlopende schulden		
Leningen overheid	0	0
Leningen kredietinstellingen	7.096	8.152
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.239	5.441
Derivaten	0	0
Interne lening	19.515	20.536
Overige schulden	<u>0</u>	<u>0</u>
	32.850	34.129
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	1.056	1.057
Schulden aan leveranciers	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	541	581
Overige schulden en overlopende passiva	<u>109</u>	<u>165</u>
	1.706	1.803
TOTAAL PASSIVA	<u>124.544</u>	<u>131.556</u>

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

- 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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

11.5 Gescheiden winst-en-verliesrekening 2023 Niet-DAEB

	2023 € 000	2022 € 000
Huuropbrengsten	5.449	4.802
Opbrengsten servicecontracten	386	290
Lasten servicecontracten	(399)	(348)
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(347)	(309)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(1.127)	(773)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(279)	(273)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.683	3.389
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	525	1.625
Toegerekende organisatiekosten	(3)	(2)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(271)	(1.349)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	251	274
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(1.108)	(505)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(7.145)	(1.706)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(13)	(13)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(8.266)	(2.224)
Opbrengsten overige activiteiten	17	19
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	17	19
Overige organisatiekosten	(57)	(46)
Kosten omtrent leefbaarheid	0	0
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	(347)	(58)
Saldo financiële baten en lasten	(347)	(58)
Resultaat voor belastingen	(4.719)	1.354
Belastingen	(917)	(1.019)
Aandeel in resultaat deelnemingen	0	1
Resultaat na belastingen	(5.636)	336

11.6 Gescheiden kasstroomoverzicht 2023 Niet-DAEB

	2023 € 000	2022 € 000
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	5.536	5.021
Ontvangst vergoedingen	433	347
Overige bedrijfsontvangsten	6	10
Rente ontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	5.975	5.378
Personeelsuitgaven	469	317
Onderhoudsuitgaven	793	548
Overige bedrijfsuitgaven	1.063	1.025
Rente uitgaven	539	587
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	3	2
Verhuurderheffing	0	17
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	555	441
Saldo uitgaande kasstromen	3.422	2.937
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.553	2.441
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	527	1.591
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	315	846
Verkoopontvangsten grond en overig	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoed	842	2.437
Uitgaven nieuwbouw huur	616	2.796
Uitgaven woningverbetering	0	0
Aankoop (woon)gelegenheden	261	577
Aankoop woongelegenheden VOV	304	802
Sloopuitgaven (woon)gelegenheden	0	0
Investerings overig	0	0
Totaal van verwerving van vastgoed	1.181	4.175
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	(339)	(1.738)
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	1.500	6
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	1.500	6
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	1.161	(1.732)

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

	2023	2022
	€ 000	€ 000
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	1.056	791
Aflossing interne lening niet-DAEB	<u>1.021</u>	<u>1.022</u>
	<u>2.077</u>	<u>1.813</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>(2.077)</u>	<u>(1.813)</u>
Mutatie liquide middelen	<u>1.637</u>	<u>(1.104)</u>
Stand liquide middelen per 1 januari	1.666	2.770
Stand liquide middelen per 31 december	<u>3.303</u>	<u>1.666</u>
	<u>1.637</u>	<u>(1.104)</u>

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 2023 maximaal € 209.000 mag bedragen (2022: maximaal € 203.000). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

In 2023 mag de bezoldiging voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen maximaal € 31.350 bedragen (2022: maximaal € 30.450) en voor de leden van de Raad van Commissarissen € 20.900 (2022: maximaal € 20.300).

De bezoldiging van bestuurders omvat:

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

12.1 Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

	C.J. Tip	J. Korse	J.H. Leurink
	€	€	€
Gegevens 2023			
Functiegegevens		Directeur Financiën en Bedrijfsvoering	Directeur Wonen en Vastgoed
Aanvang en einde functie vervulling in 2023	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	209.000	209.000	209.000
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	181.727	130.679	130.679
Beloningen betaalbaar op termijn	<u>21.273</u>	<u>20.020</u>	<u>20.020</u>
<i>Subtotaal</i>	203.000	150.699	150.699
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Totale bezoldiging	<u>203.000</u>	<u>150.699</u>	<u>150.699</u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

	C.J. Tip	J. Korse	J.H. Leurink
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022			
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
Totale bezoldiging	197.000	148.315	148.101

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 2023			
	€	€	€
Functiegegevens			
	Voorzitter	Vice-voorzitter	Oud lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum			
	31.350	20.900	0
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	25.080	16.720	0
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan			
	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op vordering wegens onverschuldigde betaling			
	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022

Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/5
--	-------------	-------------	------------

Bezoldiging

Totale bezoldiging	24.360	16.240	6.718
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	30.450	20.300	8.398

Gegevens 2023

	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 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

	20.900	20.900	20.900	20.900
--	--------	--------	--------	--------

Bezoldiging

Totale bezoldiging	16.720	16.720	16.720	16.720
-/- 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 2022

Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12	1/6 – 31/12
--	-------------	-------------	-------------	-------------

Bezoldiging

Totale bezoldiging	16.240	16.240	16.240	9.522
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.300	20.300	20.300	11.902

Geen van de commissarissen overschrijdt de maximale bezoldigingsnorm in 2023. Ook in 2022 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 € 16.720 (2022: € 16.240) op jaarbasis en de voorzitter van de Raad van Commissarissen een maximale bezoldiging ontvangt van € 25.080 (2022: 24.360).

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

- 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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

12.2 Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Er zijn in 2023 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 2023 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn tevens in 2023 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen, die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Ondertekening van de jaarrekening

Opstellen van de jaarrekening

Hoorn, 17 april 2024

Raad van Bestuur

C.J. Tip
Directeur-bestuurder Intermaris

Vaststellen van de jaarrekening

Hoorn, 17 april 2024

Raad van Commissarissen

Dhr. T. Kuijper

Dhr. H.J. van Schaik

Dhr. H.H. Bröring

Mevr. S. Lutchman

Dhr. W.F.P. Weide

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

- 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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage



Overige gegevens 2023

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

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 2023

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 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023 van Stichting Intermaris te Hoorn gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2023;
- de winst-en-verliesrekening over 2023; 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.

NLE00024215.1.1

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 gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

1 Balans per 31 december 2023

2 Winst-en-verliesrekening over 2023

3 Kasstroomoverzicht over 2023

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

13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage



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 gezien 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 en de scheiding DAEB/niet-DAEB.

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.

Stichting Intermaris - NLE00024215.1.1

Pagina 2 van 15



De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €27.600.000.
- Specifieke materialiteit: €2.600.000.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie, 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	€27.600.000.
Specifieke materialiteit	€2.600.000.
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 2% 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 2023.
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.

Stichting Intermaris - NLE00024215.1.1

Pagina 3 van 15

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage



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 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 €1.380.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €130.000 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 een serviceprovider

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 waarden 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 certificerende 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 certificerende 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 serviceprovider.

Stichting Intermaris - NLE00024215.1.1

Pagina 4 van 15



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 en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar paragraaf 9.4.4 van het bestuursverslag, waarin het bestuur op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

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 frauderisicoanalyse, de integriteitscode: 'Ons gedrag, onze reputatie', de klokkenluidersregeling, het Inkoop- en aanbestedingsbeleid en de procuratieregeling. Voor zover wij dat noodzakelijk achten hebben we de werking getoetst van deze interne beheersingsmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de bestuurder, de directeur financiën & bedrijfsvoering, de bestuurssecretaris 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:

<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
<i>Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</i>	Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journalposten 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.
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. 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.	Wij hebben journalposten geselecteerd op basis van risicocriteria zoals journalposten die door de raad van bestuur zijn gemaakt, journalposten met specifieke omschrijving en journalposten met ongebruikelijke boekingsgang. We hebben daarop 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 door het bestuur, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de waardering vastgoed in ontwikkeling en voorziening onrendabele top.

Stichting Intermaris - NLE00024215.1.1

Pagina 5 van 15

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- Balans per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening
- Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- Financiële instrumenten en risicobeheersing
- Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
- Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
- Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage



Geïdentificeerde frauderisico's

In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:

- jaarnaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- schattingen;
- significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor onjuistheden in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de waardering vastgoed in ontwikkeling en voorziening onrendabele top.

Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickbackbetalingen of door belangenverstremgeling

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 dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstremgeling.

Controlewerkzaamheden en observaties

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.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing en de effectieve werking van de maatregelen getoetst in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkopen.

Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie van deze transacties of de inkopen onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan potentiële nevenfuncties van het bestuur en medewerkers direct betrokken bij de inkopen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstremgeling.



Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van 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.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling 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 gereede 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 winst-en-verliesrekening 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.

Naar aanleiding van onze werkzaamheden concludeerden wij 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 gereede 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

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage



Kernpunten

Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden 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 waarden marktwaarde is bepaald, bedraagt per 31 december 2023 €2.674 miljoen. Voor deze waardering past Stichting Intermaris de full-versie van het Handboek modelmatig waarden 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 een externe taxateur voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateur is aangesteld door het bestuur en voert zijn 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 en observaties

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 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 deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde deskundige 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 waarden 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. 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 deskundige aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

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.

Stichting Intermaris - NLE00024215.1.1

Pagina 8 van 15



Kernpunten

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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 RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld.

De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) 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 RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting Intermaris, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Deze betreffen het verondersteld doorexploiteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudsnorm en het gebruik van de beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid.

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 2023 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 RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting Intermaris worden gebruikt.

Stichting Intermaris - NLE00024215.1.1

Pagina 9 van 15

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage



Kernpunten

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.

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. 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.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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.

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. 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/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.

Stichting Intermaris - NLE00024215.1.1

Pagina 10 van 15



Kernpunten

Door de schattingsonzekerheid in de bepaling van de marktwaarde 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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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.

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 7 juli 2023 herbenoemd als externe accountant van Stichting Intermaris. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van negen jaar accountant van de toegelaten instelling.

Stichting Intermaris - NLE00024215.1.1

Pagina 11 van 15

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

- 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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage



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 paragraaf 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 2023 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2023.

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 en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

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, 17 april 2024
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

- 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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage



Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2023 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, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

- 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

- 1 Balans per 31 december 2023
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2023
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023
- 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

- 13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

Bijlage

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- Balans per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening
- Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- Financiële instrumenten en risicobeheersing
- Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
- Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
- Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

De samenstelling van het Bestuur en de Raad van Commissarissen van Intermaris, inclusief het Rooster van Aftreden

(status overzicht: tot en met 31 december 2023)

Deze vaste bijlage *IN* het jaarverslag van Intermaris geeft een overzicht van de samenstelling van het Bestuur en de Raad van Commissarissen van Intermaris. Het overzicht geeft bovendien ook inzicht in een aantal belangrijke andere aspecten, waaronder:

- Functies en nevenfuncties
- Rollen/functies binnen de RvC van Intermaris
- Het Rooster van Aftreden
- Specifiek aandachtsveld binnen de RvC
- PE-punten
- Vastgoedbezit in/buiten werkgebied (niet voor primair eigen gebruik)

Commissaris (voorzitter)	Gegevens m.b.t. RvC	
Dhr. F.P. Trip (1958)	Benoeming	
	Aanvang 1e termijn	01-03-2016
	Aanvang 2e termijn	01-03-2020
	Einde 2e termijn op	29-02-2024
	Herbenoembaar	Nee
Functie Vanuit Trip Vastgoed BV werkzaam als strategisch adviseur. Op dit moment als adviseur o.a. verbonden aan MRP Development.	Rol	
	Voorzitter RvC	
	Lid commissie Governance en Remuneratie	
Nevenfuncties <ul style="list-style-type: none">Deelneming in Going Dutch Development (GDD BV)Lid RvC SROLid RvC bij woningcorporatie Nijestee te Groningen	Specialisme (Maatschappelijk) vastgoed	
Vastgoedbezit (in NL niet primair voor eigen gebruik) <ul style="list-style-type: none">Bezit in werkgebied Intermaris: n.v.t.Bezit buiten werkgebied Intermaris: n.v.t.Risico met RvC-lidmaatschap: n.v.t.	Educatie	
	PE-punten (2016)	12
	PE-punten (2017)	20
	PE-punten (2018)	15
	PE-punten (2019)	6
	PE-punten (2020)	22
	PE-punten (2021)	3
	PE-punten (2022)	21
	PE-punten (2023)	8

Commissaris	Gegevens m.b.t. RvC	
Mevr. A. van Dijck-van Eck (1982)	Benoeming	
	Aanvang 1e termijn	01-05-2017
	Aanvang 2e termijn	01-05-2021
	Einde 2e termijn op	30-04-2025
	Herbenoembaar	Nee
Functie <ul style="list-style-type: none">Eigenaar Avandijck Consultancy en Interim management.Ultimo 2023 werkzaam als Manager Vastgoed bij woningcorporatie Omthuis.In 2023 ook werkzaam geweest voor Brederode Wonen, Erly en Rooftop Revolution	Rol <ul style="list-style-type: none">Lid RvCLid Auditcommissie	
Nevenfuncties <ul style="list-style-type: none">Lid RvC Bo-ex (lid AC)Lid RvT SDW Zorg (lid AC)Extern gecommiteerde Fontys HogeschoolVoorzitter bestuur Nevap	Specialisme Vastgoed en Wonen	
Vastgoedbezit (in NL niet primair voor eigen gebruik) <ul style="list-style-type: none">Bezit in werkgebied Intermaris: n.v.t.Bezit buiten werkgebied Intermaris: gezamenlijke familie-vakantiewoningRisico met RvC-lidmaatschap: n.v.t.	Educatie	
	PE-punten (2017)	3
	PE-punten (2018)	5
	PE-punten (2019)	1
	PE-punten (2020)	2
	PE-punten (2021)	5
	PE-punten (2022)	6
	PE-punten (2023)	17

Commissaris	Gegevens m.b.t. RvC	
Dhr. H.J. van Schaik (1976)	Benoeming	
	Aanvang 1e termijn	01-05-2018
	Aanvang 2e termijn	01-05-2022
	Einde 2e termijn	01-05-2026
	Herbenoembaar	Nee
Functie Lid Raad van Bestuur Amaris (per 1-9-2023)	Rol <ul style="list-style-type: none">Lid RvCLid commissie Wonen & Vastgoed Benoemd op voordracht van huurders.	
Nevenfuncties Geen RvT/RvC lidmaatschappen elders	Specialisme Huurdersbelangen en volkshuisvesting	
Vastgoedbezit (in NL niet primair voor eigen gebruik) <ul style="list-style-type: none">Bezit in werkgebied Intermaris: n.v.t.Bezit buiten werkgebied Intermaris: n.v.t.Risico met RvC-lidmaatschap: n.v.t.	Educatie	
	PE-punten (2018)	7
	PE-punten (2019)	16
	PE-punten (2020)	2
	PE-punten (2021)	4
	PE-punten (2022)	16
	PE-punten (2023)	6

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

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

- Balans per 31 december 2023
- Winst-en-verliesrekening over 2023
- Kasstroomoverzicht over 2023
- Toelichting op de jaarrekening
- Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
- Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- Financiële instrumenten en risicobeheersing
- Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
- Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
- Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
- Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

- Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
- Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Bijlage

Commissaris	Gegevens m.b.t. RvC	
Mevr. S.S. Lutchman (1958)	Benoeming	
	Aanvang 1e termijn	01-06-2022
	Einde 1e termijn	01-06-2026
	Herbenoembaar	Ja
Functie <ul style="list-style-type: none">DGA BestLife B.V.Partner bij Executive Search bureau Colourful People	Rol <ul style="list-style-type: none">Lid RvCVoorzitter Commissie Governance en Remuneratie Benoemd op voordracht van huurders.	
Nevenfuncties <ul style="list-style-type: none">Lid van de Remuneratiecommissie van de Haagse Hogeschool.Lid van de RvT van de Shell Nederland B.V.Lid RvT Afvalzorg	Specialisme <ul style="list-style-type: none">HuurdersbelangenGovernance & Maatschappij	
Vastgoedbezit (in NL niet primair voor eigen gebruik) <ul style="list-style-type: none">Bezit in werkgebied Intermaris: n.v.t.Bezit buiten werkgebied Intermaris: n.v.t.Risico met RvC-lidmaatschap: n.v.t.	Educatie	
	PE-punten (2022)	2
	PE-punten (2023)	12

Commissaris	Gegevens m.b.t. RvC	
Dhr. H.H. Bröring (1960)	Benoeming	
	Aanvang 1e termijn	01-07-2021
	Einde 1e termijn	01-07-2025
	Herbenoembaar	Ja
Functie Zelfstandig financieel adviseur	Rol <ul style="list-style-type: none">Lid RvCVoorzitter auditcommissie	
Nevenfuncties <ul style="list-style-type: none">Lid RvC Stichting Kleurrijk Wonen, Tiel (vanaf 1 januari 2021)Lid RvC Stichting Woonin (fusie van Mitros en Viveste), Houten (vanaf 1 januari 2023)	Specialisme Financiën & Governance	
Vastgoedbezit (in NL niet primair voor eigen gebruik) <ul style="list-style-type: none">Bezit in werkgebied Intermaris: n.v.t.Bezit buiten werkgebied Intermaris: n.v.t.Risico met RvC-lidmaatschap: n.v.t.	Educatie	
	PE-punten (2021)	6
	PE-punten (2022)	13
	PE-punten (2023)	18

Commissaris	Gegevens m.b.t. RvC	
-------------	---------------------	--

Dhr. W.F.P. Weide (1956)	Benoeming	
	Aanvang 1 ^e termijn	01-05-2017
	Aanvang 2 ^e termijn	01-05-2021
	Einde 2 ^e termijn op	30-04-2025
	Herbenoembaar	Nee
Functie Zelfstandig adviseur vastgoed	Rol <ul style="list-style-type: none">Lid RvCVoorzitter commissie wonen en vastgoed	
Nevenfuncties <ul style="list-style-type: none">Lid RvC Omnia Wonen (Harderwijk)Lid RvC HEEMwonen (Kerkrade)	Specialisme Vastgoed	
Vastgoedbezit (in NL niet primair voor eigen gebruik) <ul style="list-style-type: none">Bezit in werkgebied Intermaris: n.v.t.Bezit buiten werkgebied Intermaris: ja. (Amersfoort)Risico met RvC-lidmaatschap: n.v.t.	Educatie	
	PE-punten (reeds behaald in 2015-2016)	35
	PE-punten (2017)	2
	PE-punten (2018)	22
	PE-punten (2019)	18
	PE-punten (2020)	10
	PE-punten (2021)	15
	PE-punten (2022)	8
	PE-punten (2023)	28

Samenstelling bestuur van Intermaris in 2023 (jaarverslag 2023)

Bestuurder Intermaris	Gegevens m.b.t. Bestuurder	
Dhr. C.J. Tip (1971)	Benoeming	
	Aanvang 1e termijn	1 jan 2017 - 31 dec 2020
	Aanvang 2e termijn	1 jan 2021 - 31 dec 2024
	Einde tweede termijn	31 dec 2024
	Herbenoembaar	Ja
Functie Bestuurder stichting Intermaris	Rol Bestuurder	
Nevenfuncties <ul style="list-style-type: none">Voorzitter RvC Tinteltuyn, kinderdagverblijfVoorzitter RvT Stichting Marketing Zaanstreek	Specialisme De Stichting Intermaris kent een bestuur bestaande uit één statutair bestuurder.	
Vastgoedbezit (in NL niet primair voor eigen gebruik) <ul style="list-style-type: none">Bezit in werkgebied Intermaris: n.v.t.Bezit buiten werkgebied Intermaris: n.v.t.Risico met RvC-lidmaatschap: n.v.t.	Educatie	
	Voldaan aan vereisten:	Ja
	PE-punten 2023:	20

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2023

- 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
 - Overige gegevens
 - Bijlage

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 2024