

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

- 1 De bewoner centraal
- 2 Toekomstbestendige woningvoorraad
- 3 Sterke bewoners, sterke wijken
- 4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
- 5 Goed ouder worden
- 6 Voldoende passende woningen
- 7 Onze partners
- 8 De organisatie
- 9 Risicomanagement
- 10 Financieel
- 11 Verlag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens



Jaarverslag 2024

bestuursverslag en jaarrekening



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

Inhoudsopgave

Over Intermaris

3

Voorwoord

4

Jaaroverzicht 2024

5

1 De bewoner centraal

6

- 1.1 Buurtgericht werken
- 1.2 Omgaan met klachten
- 1.3 Oordeel van onze huurders
- 1.4 Contact met onze huurders

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

8

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

3 Sterke bewoners, sterke wijken

11

- 3.1 Focus op de bestrijding van woonfraude
- 3.2 Versterken gemeenschappen in buurten en complexen
- 3.3 Samenwerken met actieve bewoners en vrijwilligers
- 3.4 Huurbeleid
- 3.5 Huurachterstanden
 - Programma Kersenboogerd
 - Programma Wheermolen-Oost

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

14

- 4.1 Woonvormen voor mensen met een zorgbehoefte
- 4.2 Pilot Housing First
- 4.3 BurenHulp
- 4.4 Woonschool Hoorn
- 4.5 Huisvesting bijzondere doelgroepen

5 Goed ouder worden

16

- 5.1 Regionale en lokale samenwerking aan de woonzorgopgave voor ouderen
- 5.2 Werken aan een veilige woonomgeving
- 5.3 Bijdragen aan ondersteuning en welzijn van oudere bewoners
- 5.4 Doorstroming

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

21

- 8.1 Ontwikkeling personeelsbestand
- 8.2 Kenmerken van ons personeelsbestand
- 8.3 Werkplezier: Intermaris als aantrekkelijke werkgever
- 8.4 Opleiding / training
- 8.5 Verzuim
- 8.6 Medezeggenschap: Ondernemingsraad en Leidende Coalitie Wonen
- 8.7 Integriteit-, compliance- en reputatiemanagement
- 8.8 ICT ontwikkelingen
- 8.9 Duurzaamheidsverslaggeving
- 8.10 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 2024
- 10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte
- 10.3 Vermogenspositie
- 10.4 Financiële ratio's
- 10.5 Financiële prognose 2024-2028

11 Verslag Raad van Commissarissen

30

Jaarrekening 2024

35

- 1 Balans per 31 december 2024
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2024
- 3 Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

78

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

79

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

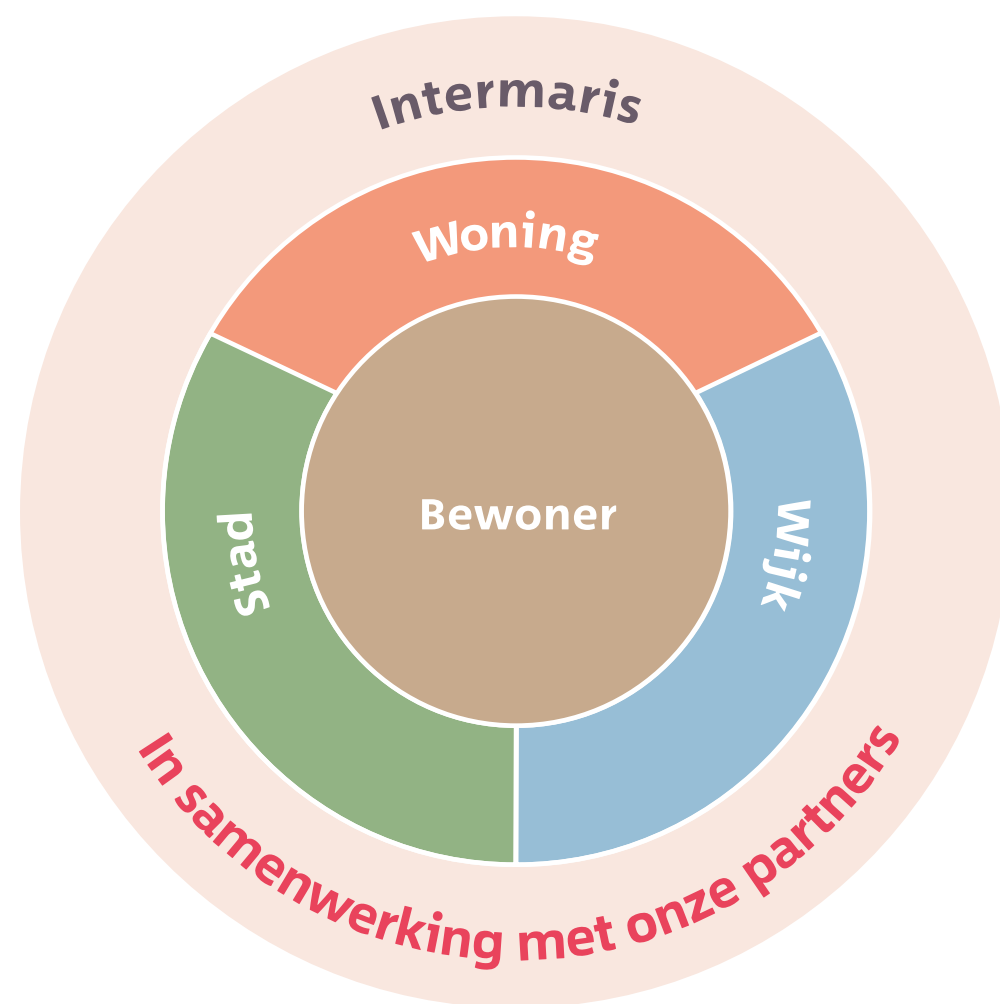
Jaarrekening 2024

Overige gegevens

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 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 Intermaris 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 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 2024 invulling hebben gegeven aan onze visie.

Goed om te weten: links naar webpagina's zijn geen onderdeel van het jaarverslag. Zij dienen slechts om meer informatie aan te bieden.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige
woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk)
kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

Voorwoord

Over wijsheid, moed en volkshuisvesting

We leven in een verandering van tijdperk

Na decennia van relatieve stabiliteit zijn de samenleving en de planeet op drift geslagen. Bondgenoten zijn opeens tegenstanders, egoïsme regeert ons land en we rijgen hittestructuur aan klimaatramp. Je zou er opstandig of depressief van worden. Maar gedoe is van alle tijden. Wijsheid is geboden.

Al duizenden jaren vragen mensen zich af wat wijsheid is

Franciscus van Assisi zegt hierover in de 12^e eeuw: *“Geef me de moed om te veranderen wat ik kan veranderen. Geef me de wijsheid om te accepteren wat ik niet kan veranderen. Geef me het inzicht om het verschil tussen beide te zien.”*

Bij Intermaris werken we hard aan dat inzicht

Daardoor weten we dat het bestrijden van de woningnood, gasloos worden en aandacht voor kwetsbare bewoners onze opdracht is. De laatste jaren komt daar het inzicht bij dat we een sleutelrol hebben in versterking van gemeenschappen en buurten. Door inzet op leefbaarheid en aandacht voor de samenstelling en ondersteuning van de groepen mensen die onze complexen bewonen. De gemeenschap komt steeds meer centraal te staan in ons handelen. Tegelijk komen we daarmee aan de randen van ons kunnen. Hoewel we er veel invloed op hebben, wordt een gemeenschap gemaakt en gebroken door de leden van die gemeenschap. En dat zijn wij niet. Maar zoals Assisi zegt: geef me de moed om te veranderen wat ik kan veranderen.

En wat is moed?

Aristoteles zegt daarover: *“Moed is het juiste midden tussen overmoed, hoogmoed en roekeloosheid enerzijds en lafheid, luiheid en angst anderzijds”*. Ik denk dat we dat midden redelijk in beeld hebben. Wij bouwen door ondanks de hoge bouwkosten. We gaan door met gasloos maken van onze woningen. Wij blijven ruimte maken voor kwetsbare mensen met onbegrepen gedrag en we zoeken de grenzen op van onze financiële mogelijkheden. En bij dat alles laten we ons niet door alles en iedereen van de wijs brengen.

Ook in het dagelijkse werk merk je dat collega's moed hebben

We gaan met iedereen het gesprek aan, blijven attent, maar kennen onze grenzen en trekken die ook. En als het spannend wordt met bewoners, aannemers of overheden houden we vol en laten doelen niet snel los. Tegelijk ontardt onze gedrevenheid niet in koppigheid en zijn we in staat tot verandering van mening en plan. Dan duren woningbouw en energietransitie soms iets langer. Pragmatisme is ook een uiting van moed. Ik wens ons allemaal toe dat we moedig voorwaarts gaan: niet bang, niet roekeloos.

Cees Tip,

Directeur-bestuurder Intermaris





Jaaroverzicht 2024

Bewoner centraal

9.786 huurders hebben een **Mijn Intermaris** account

122.452 klantcontacten, slechts **27%** verliep digitaal

22% van alle reparatieverzoeken gebeurt online

NIEUWS **15.057** abonnees op nieuwsbrief de **Digitale Maris**

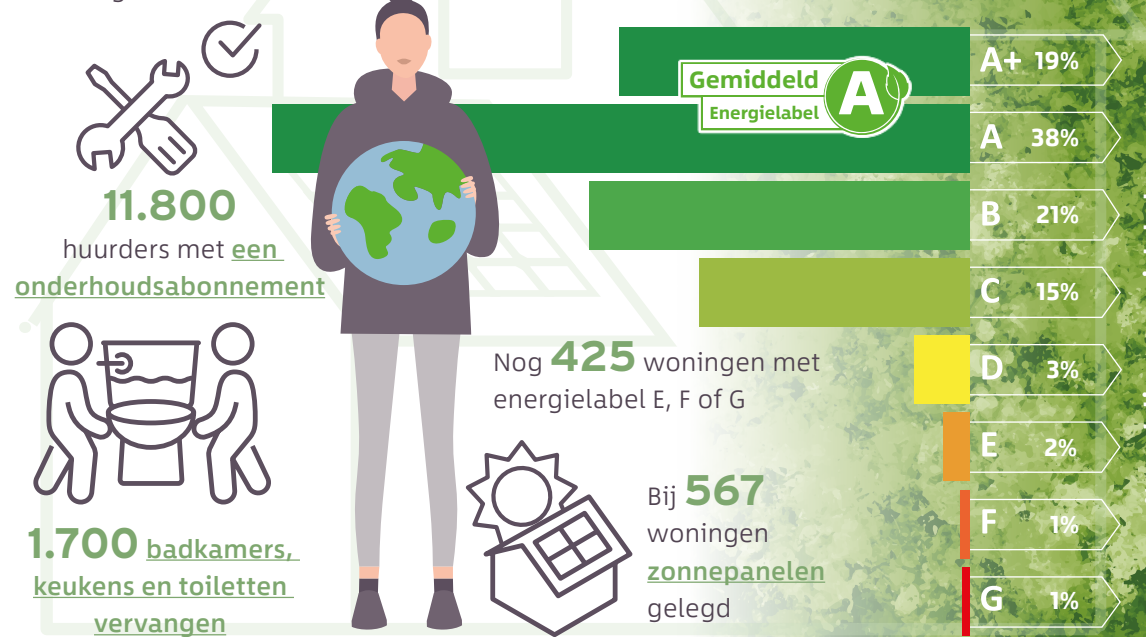
37 officiële klachten ontvangen. Ruim **70%** klachten gaan over (gebrek aan) contact na melding

180.819 keer is de **website** bezocht. De huurder geeft ons gemiddeld een **7,6**. **Dat moet beter!**

Toekomstbestendige woningvoorraad

Bijna **28.000** reparatieverzoeken uitgevoerd. De gemiddelde CO₂-uitstoot per woning per jaar is **2.009 kg**. Circulaire **sloop Zuiderkruisstraat** met slechts **1%** restafval!

293 woningen aangesloten op **warmtenet**. **D' Groene Citer flat** heeft de **grootste moswand** in Europa



Ondersteunen (tijdelijk) kwetsbare huurders

39 aanvragen voor huurverlaging werden toegekend. **3** bewoners succesvol een dak boven hun hoofd via **housing first**

3 **bijzondere woonvormen** opgestart voor Prinsinstichting en Esdégé

50 statushouders nemen deel aan **de Woonschool**

48 woningen toegewezen aan statushouders

262 woningen direct bemiddeld aan **bijzondere doelgroepen**

68 sloopwoningen tijdelijk verhuurd via **Gapph** of gemeente

Sterke bewoners, sterke wijken

236 meldingen van/onderzoeken naar **woonfraude**. **5** buurtteams voor Hoorn en Purmerend

Ruim **475** vrijwilligers zetten zich in voor onze bewoners

4 projecten voor **meer verbinding** tussen bewoners

Huurders geven **de veiligheid in de buurt** een **7,1**

18% hoge huur (boven € 697,07)

% verdeling huurwoningen naar betaalbaarheid

Meer lezen? Klik op het logo



75% betaalbare huur (tussen de € 454,47 en € 697,07)

7% lage huur (onder € 454,47)

Goed ouder worden

Samen met Zorgcirkel werken aan een nieuwe woonvorm

2.539 seniorenwoningen

Gemiddelde netto huur seniorenwoningen is **€ 639**

Leeftijd **doorstroomregeling Zaanstreek/Waterland** verlaagd naar **55+**

11 seniorencomplexen werken met Telelock voor veilige toegang

Voldoende passende woningen

1.205 huurders kregen een (nieuw) huurcontract

211 nieuwe woningen opgeleverd

De kwaliteit van de woning krijgt gemiddeld een **6,9**

70% woont in een passende woning. **16.936** totaal aantal huurwoningen

31 keer werd van **woning geruild**

544 **zorgwoningen** verhuurd

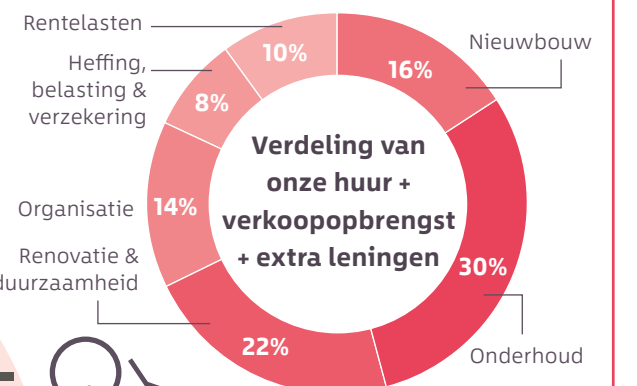
492 woningen in aanbouw

Onze organisatie

180 medewerkers in vaste dienst

3.930 volgers op **LinkedIn**

1 trainee via **NH Bouwstroom**. **7** medewerkers met afstand tot de arbeidsmarkt



29 vacatures vervuld, waarvan **14** via interne doorstroom. **4,7%** ziekteverzuim. **Wij zoeken**

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord4

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

- 1.1 Buurtgericht werken
- 1.2 Omgaan met klachten
- 1.3 Oordeel van onze huurders
- 1.4 Contact met onze 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 Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

1 De bewoner centraal



Vanzelfsprekend staat de bewoner centraal in de huisvesting en dienstverlening die we aanbieden en de komende jaren gaan ontwikkelen. Er bestaat geen 'typische huurder'. Verschillen in levensfase, inkomen, 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 willen 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 Buurtgericht werken

'De bewoner centraal' betekent niet alleen de individuele huurder centraal stellen, maar zeker ook de gemeenschap waar de huurder onderdeel van is. Wonen in een sterke buurt, een veilige leefomgeving en goed contact met de burens zijn belangrijke waarden voor het welbevinden van onze huurders. In de komende jaren willen we daar nog meer op inzetten dan we al deden. Om die reden zijn onze teams Bewoners & Leefbaarheid en Verhuur & Verkoop vanaf oktober 2024 gestart met buurtgericht werken.

Verschillende collega's uit beide teams zijn verdeeld over vijf buurtteams. Een buurtteam is verantwoordelijk voor alle leefbaarheids- en verhuur gerelateerde activiteiten in hun wijken. Op deze manier leren zij de buurt waarin zij werken nog beter kennen, en hebben bewoners meer dan voorheen een vast aanspreekpunt in hun buurt. Ook de opzichters dagelijks en planmatig onderhoud werken in vaste rayons, waardoor een hecht team ontstaat met veel kennis over een specifiek deel van het bezit van Intermaris.

Naast de vijf buurtteams zijn er twee teams met specialisten. In het team Verhuur & Contracten worden onder meer woningen aan bijzondere doelgroepen toegewezen en directe bemiddelingen gerealiseerd. Ook verkoop en VVE-beheer vindt vanuit dit team plaats. Het team Preventie & Woonfraude houdt zich hoofdzakelijk bezig met preventieve huurincasso en het tegengaan van onrechtmatig gebruik van woningen.

In 2025 ontwikkelen we het buurtgericht werken verder door. Zo worden buurtplannen opgesteld en gaan we meer het contact zoeken met partners in ons werkgebied. Werken aan gemeenschappen is een belangrijk speerpunt; ook daar gaan de buurtteams zich in 2025 meer voor inzetten.

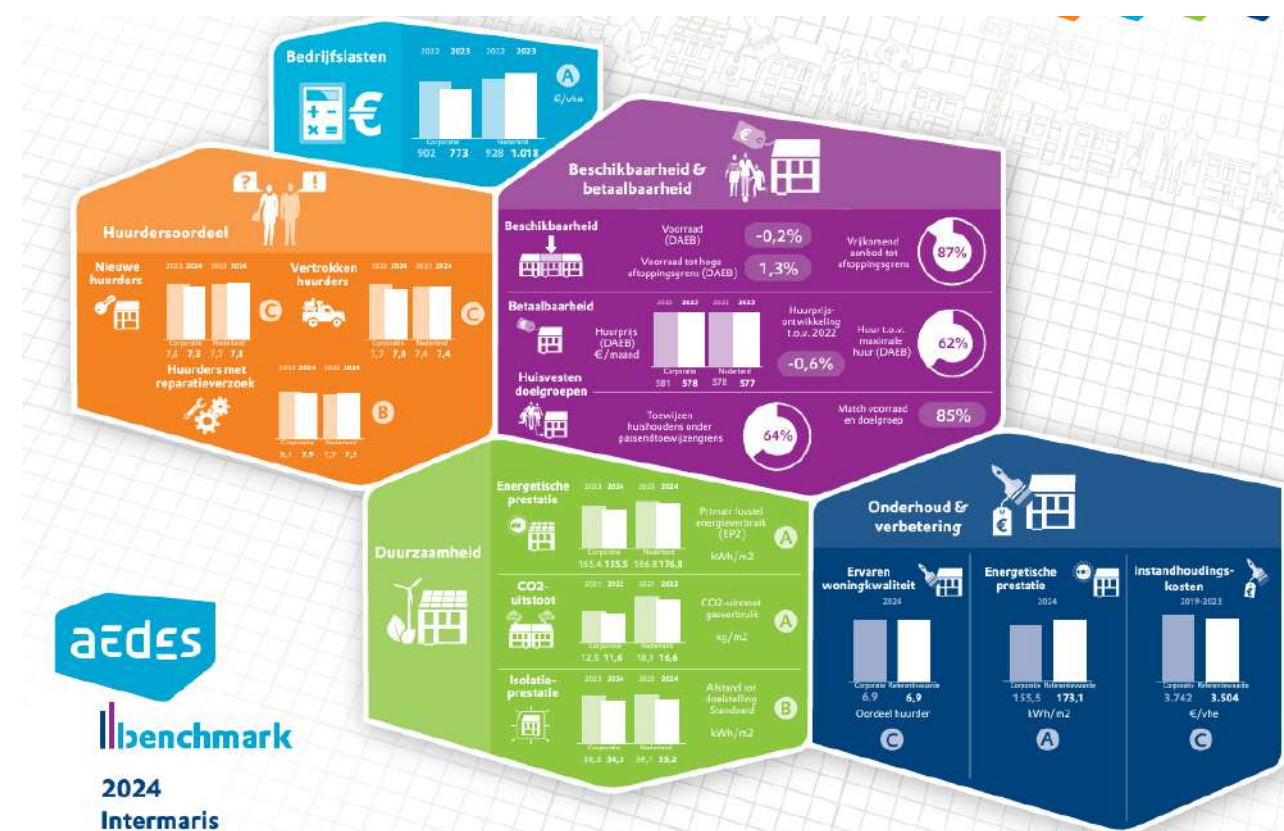
1.2 Omgaan met klachten

Vanaf eind 2023 werken we met zaakgericht werken voor het klachtenproces. Dit maakt het voor zowel huurders als collega's inzichtelijk wat de status van een klacht is. In 2024 hebben we 37 officiële klachten ontvangen. Ruim 70% van de officiële klachten gaat over (het gebrek aan) communicatie bij langdurige reparaties. We zijn wel bezig met het vinden van een oplossing, maar houden de bewoner niet of onvoldoende op de hoogte. Ook zien we regelmatig klachten over leveranciers die namens Intermaris werkzaamheden verrichten. Via deze partijen krijgt men geen, of amper gehoor waardoor ze bij ons komen.

1.3 Oordeel van onze huurders

In 2024 is het huurdersoordeel uitgekomen op een gemiddelde van een 7,6 (B-score in de **Aedes benchmark**). Dat is een ruime voldoende, maar ons streven is een 8 of hoger. Over de gehele linie is sprake van een afname van de huurderstevredenheid. Oorzaken liggen op het gebied van de overgang naar een nieuw klantvolgsysteem en personeelwisselingen. Dit heeft ertoe geleid dat met name het verhuur-mutatatieproces onder druk kwam te staan.

In 2025 streven we weer naar een 8,0 van onze nieuwe huurders die een woning betrekken en van de huurders die een woning verlaten, maar ook (weer) van onze huurders die een reparatieverzoek laten uitvoeren. In 2025 willen we een aantal wijzigingen doorvoeren in ons verhuurmutatieproces, zoals de 'happy call', waarbij de verhuisadviseur na twee weken de nieuwe huurder belt om te vragen of hij naar tevredenheid woont of dat er nog vragen/zaken zijn die spelen. En het uitvoeren van de relatief kleine opleverpunten die er eventueel nog zijn door onze eigen vakmannen, zodat deze sneller opgelost worden. We willen ons verhuurmutatieproces verder (blijven) optimaliseren. Ook willen we nagaan hoe we de respons bij onze huurders, op onze enquêtes over onze dienstverlening kunnen verhogen en aan de hand van de uitkomsten onze dienstverlening blijven verbeteren.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord4

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

- 1.1 Buurtgericht werken
- 1.2 Omgaan met klachten
- 1.3 Oordeel van onze huurders
- 1.4 Contact met onze 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

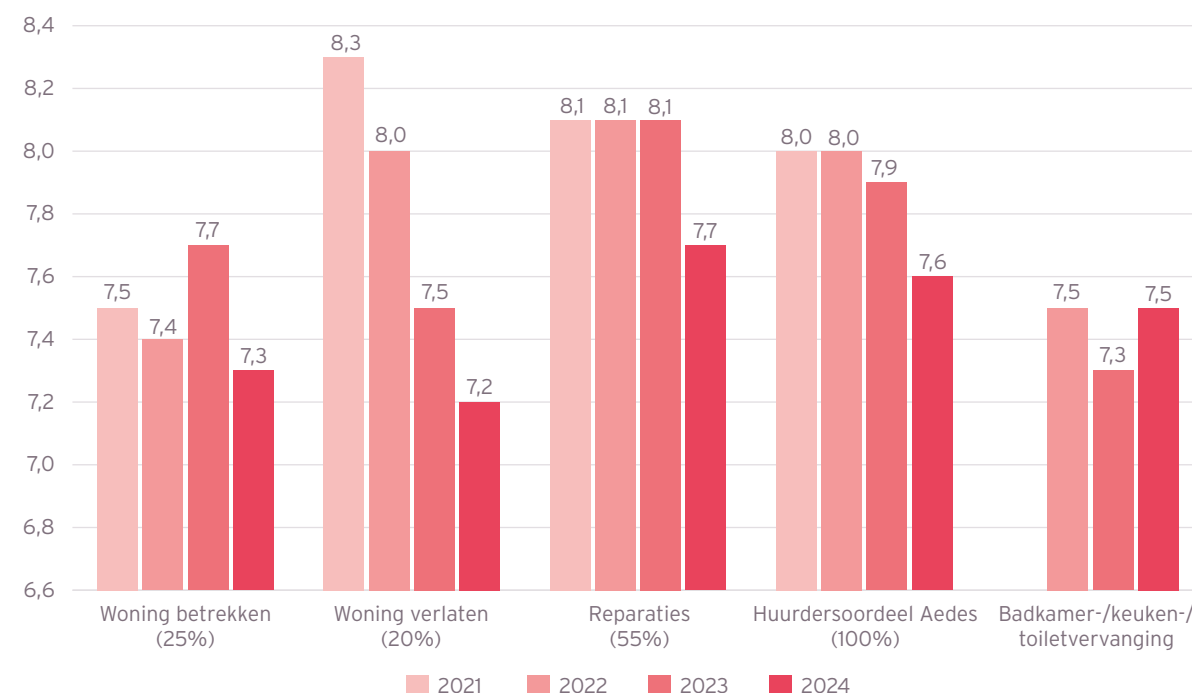
11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens



Huurderstevredenheid



De waardering voor de vervanging van badkamer, keuken en/of toilet (BKT) is weer toegenomen van een 7,3 naar een 7,5. Hier liggen de aandachtspunten vooral op duidelijke communicatie en op de uitvoering en het resultaat van de werkzaamheden. In 2024 is een projectleider/inkoper aangetrokken die de resultaten periodiek bespreekt met onze vijf huisaannemers. In 2025 zetten we deze gesprekken voort en kijken we ook naar de verschillen tussen de huisaannemers (benchmarks).

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. Het percentage hoe goed de woning past bij de bewoner is iets gestegen naar bijna 70%. Opvallend is dat het deel van de huurders dat aangeeft dat de huur niet passend is, na een daling door het gematigd huurbeleid van de afgelopen jaren, in 2024 weer is gestegen naar 26% (vergelijkbaar met het niveau van 2021).

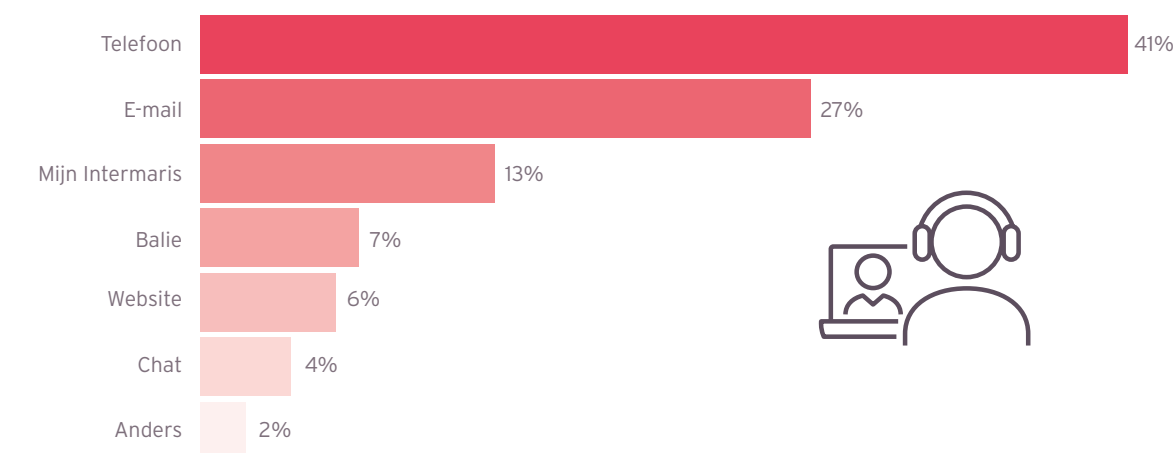
1.4 Contact met onze huurders

In 2024 heeft het klantcontactcentrum (KCC) 122.452 klantcontacten gehad. Waarvan 82.978 (68%) telefonisch. Met name in de eerste vier maanden van 2024 zien we een stijging in het telefonisch contact vanwege regen en stormen. Door problemen met de bezetting van ons KCC is er begin van het jaar minder via de chat afgehandeld. De laatste maanden zien we weer een stijging naar gemiddeld 115 chatberichten per maand.

In het jaarlijkse klanttevredenheidsonderzoek onder onze huurders hebben wij ze deze keer ook gevraagd naar de wijze waarop ze het liefst contact hebben met Intermaris. De uitkomsten waren als volgt, waarbij bij 'Anders' vaak persoonlijk contact werd genoemd.

Het is belangrijk dat onze huurders de berichtgeving vanuit Intermaris goed begrijpen. Dit voorkomt onbegrip en misverstanden. Daarom hanteren wij een schrijfwijze die is afgestemd op onze huurder. In 2024 hebben wij deze schrijfwijze opgefrist en bestendigd. Een volgende stap is om alerter te zijn op laaggeletterdheid en onze communicatie-uitingen daar (in toenemende mate) op te toetsen.

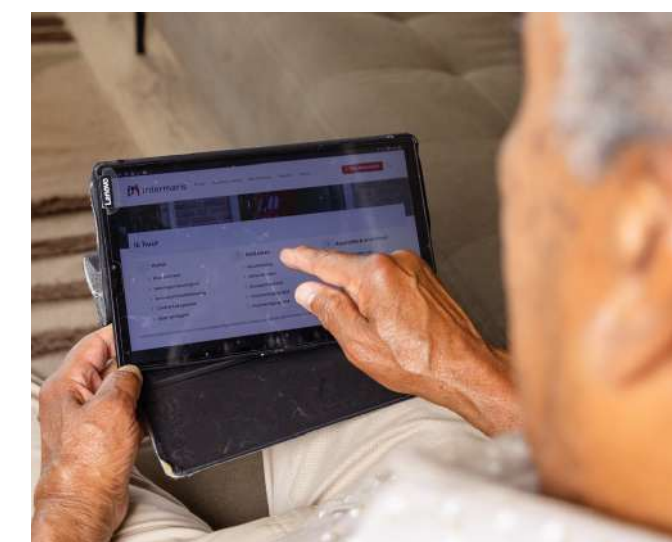
Liefst contact met Intermaris via



Digitale vooruitgang

In 2024 heeft ruim 27% van onze klantcontacten digitaal plaatsgevonden, voornamelijk via e-mail (14%) en via zelfservice scenario's (12%) op **onze website**. Ons ambitieuze streven is om dit percentage te verhogen naar 80% digitaal.

In 2024 hebben we ook weer een aantal verbeteringen doorgevoerd op de website. Zo kan een bewoner nu via de website een sleutel voor de algemene toegangsdeur aanvragen. Ook zijn de WWS-punten (woningwaardering) zichtbaar in het Klantportaal. Het aantal **Mijn Intermaris-accounts** is goed gegroeid naar 9.786.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

1 De bewoner centraal

Bestuursverslag

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

- 2.1 Energietransitie
- 2.2 Circulariteit
- 2.3 Klimaatadaptatie
- 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 Raad van Commissarissen

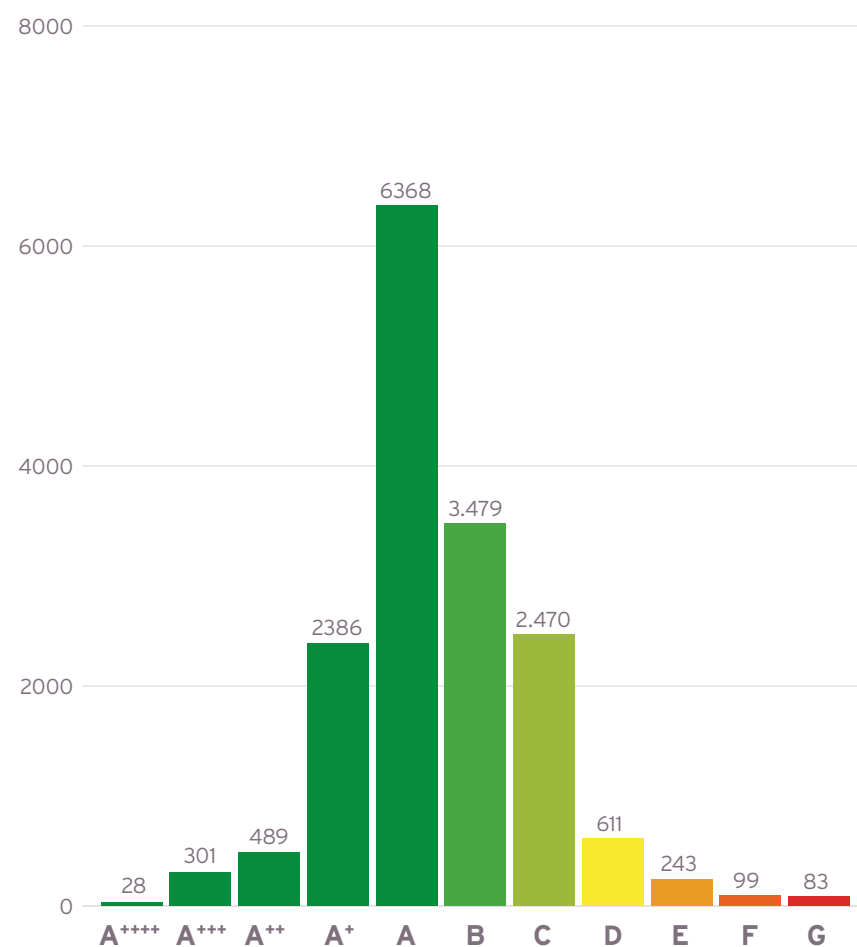
Jaarrekening 2024

Overige gegevens

2 Toekomstbestendige woningvoorraad



Energielabel (VABI)



2.1 Energietransitie

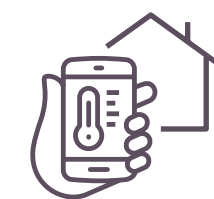
Om de energietransitie te realiseren en CO₂-uitstoot te verminderen, zorgen we er in de eerste plaats voor dat onze woningen voldoende geïsoleerd zijn om ze vervolgens aan te sluiten op een duurzame warmtebron. De keuze voor de beste duurzame warmtebron is locatieafhankelijk en kan een collectieve oplossing zijn (warmtenet of WKO), maar ook individueel is mogelijk (warmtepomp). Daarnaast voorzien we zo veel mogelijk woningen van zonnepanelen om de energievraag zoveel als mogelijk te compenseren. We stemmen het aantal benodigde panelen zo goed mogelijk af op het verbruik omdat de salderingsregeling in 2027 komt te vervallen.

Om een goed beeld te hebben van de energieprestaties van de woningen, is het van belang dat energielabels up-to-date zijn. Door het opnieuw labelen én door uitgevoerde onderhouds-, PO+- en renovatiewerkzaamheden hebben eind 2024 nog 425 woningen een label E of slechter. Dit is slechts 2,5% van onze woningen.

In de Nationale prestatieafspraken (NPA) zijn onder andere concrete afspraken gemaakt over het verduurzamen van het woningcorporatiebezit; In 2028 mogen er geen woningen meer met een energielabel E, F en G zijn. Van de 425 woningen met een E/F/G-label hebben we bij 108 woningen het voornemen om te slopen en 73 woningen zijn onderdeel van een VVE of hebben een monumenten status. Voor de meeste overige woningen hebben we al verduurzamingsplannen, voor 43 woningen moeten we nog een plan maken. We streven ernaar om al deze woningen uiterlijk in 2028 verduurzaamd te hebben.

Warmtenet

In 2024 troffen we voorbereidingen om 195 woningen in Purmerend aan te sluiten op een warmtenet. In Hoorn werden in het vierde kwartaal van 2024 de eerste 200 woningen in de Kersenboogerd aangesloten op een nieuw warmtenet. Ook zijn de voorbereidende werkzaamheden hiervoor bij de woningen in de volgende buurt (Patio/Pergola) in volle gang en hebben we in deze buurt de eerste woningen kunnen aansluiten. De rest van de woningen aan de Patio en Pergola sluiten we in 2025 aan. De werkzaamheden in de Kersenboogerd hebben om verschillende redenen forse vertraging opgelopen, hierdoor komt het tempo waarin we onze duurzaamheidsambitie realiseren onder druk te staan.



In Hoorn worden de woningen nu nog aangesloten op een tijdelijke, minder duurzame, warmtevoorziening. Om over te kunnen stappen op de meest duurzame warmtevoorziening (geothermie) is een groot aantal aansluitingen nodig. De gemeente onderzoekt samen met warmteleverancier HVC op welke manier het warmtenet kan worden uitgebreid. Op basis van de uitkomsten daarvan kunnen wij een besluit nemen over het verder aardgasvrij maken van ons bezit.

We waren voornemens om in 2024 hybride warmtepompen te plaatsen. Dat is niet gebeurd, omdat we niet meer overtuigd zijn van deze tussenoplossing. Intermaris blijft zoeken naar kostenefficiënte en verantwoorde manieren van CO₂-besparing op natuurlijke momenten.

Intermaris heeft er medio 2023 voor gekozen om PV-panelen op individuele basis aan te brengen. Door het afschaffen van de salderingsregeling is de animo voor zonnepanelen verder gedaald. Wij hebben hierop bijgestuurd door de bewoner meer keuze te geven in het aantal panelen, waardoor huishoudens dit beter op hun gebruik kunnen afstemmen. Ook maakten wij goede prijsafspraken met onze leverancier waardoor de servicekosten voor bewoners lager zijn dan in eerdere jaren. We bereikten daardoor een mooi resultaat en brachten bij 567 woningen PV-panelen aan.



Ondanks dat we niet al onze plannen (op tijd) hebben kunnen realiseren, liggen we nog altijd op koers met onze doelstellingen. De gemiddelde CO₂-uitstoot per woning is in 2024 verder afgenomen van 2.101 naar 2.009 kg per jaar en de gemiddelde EP2¹ verbeterde van 163,0 kWh/m₂ naar 153,7 kWh/m₂. De doelstelling die we nastreven voor 2030 is een gemiddelde CO₂-uitstoot per woning van 1.600 kg per jaar en een EP2 van 118 kWh/m².

¹ EP2 geeft het primair fossiel energieverbruik van de woning aan. Het energielabel wordt bepaald op basis van deze EP2 waarde. Hoe lager de EP2 waarde hoe beter het energielabel.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

1 De bewoner centraal

Bestuursverslag

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

- 2.1 Energietransitie
- 2.2 Circulariteit
- 2.3 Klimaatadaptatie
- 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 Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

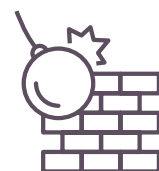
Overige gegevens

2.2 Circulariteit

In de meeste inkooptrajecten wordt aandacht besteed aan circulariteit en materiaalgebruik. Toch blijven de effecten nog 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. Toch wil Intermaris de impact mee laten wegen in haar investeringsbeslissingen. In het investeringsstatuut, dat in 2024 is herijkt, weegt circulariteit voortaan mee in onze investeringsbeslissingen.

Ook hebben we in 2024 onze ambities in relatie tot dit thema verder uitgewerkt. We hebben circulaire principes benoemd en hier vervolgens acties aan gekoppeld. De komende jaren zullen er verschillende pilots en onderzoeken plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld het toepassen van circulair isolatieglas bij één van onze projecten. In 2025 gaan we biobased materialen toepassen bij een onderhoudsproject. We monitoren de uitkomsten en kijken of we de werkwijze willen voortzetten.

Circulaire principes Intermaris



Een succesvolle pilot is de circulaire sloop van ons bezit aan de Zuiderkruisstraat. Als exploitatie van onze woningen echt niet meer mogelijk is en sloop de enige verantwoorde optie, dan willen we zo veel mogelijk materialen hergebruiken. De pilot was een groot succes en heeft voor slechts 1% afval gezorgd. Hierdoor hebben we 67 ton CO₂ bespaard!

2.3 Klimaatadaptatie

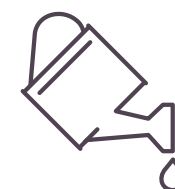
Klimaatverandering heeft impact op ons vastgoed, en dat brengt risico's met zich mee. In de meest recente klimaatscenario's van het KNMI komt naar voren dat Nederland zich moet voorbereiden op zwaardere weersextremen. Heftigere en aanhoudende neerslag zorgt voor wateroverlast, en langere perioden van warmte leiden tot hittestress. Met klimaatadaptieve maatregelen beperken we de negatieve gevolgen van klimaatverandering. Daarbij zetten we specifiek in op de voorkoming van hittestress en wateroverlast, en houden we rekening met overstromingsrisico's bij het realiseren van nieuwbouw.



We werken samen met de gemeente in gebieden met verhoogde klimaatrisico's. Voorbeelden hiervan zijn het integraal plan klimaatadaptatie voor **Centrumgebied Kersenboogerd** en de ambitie om NL Greenlabel A te behalen in **Wheermolen-Oost**. Daarnaast heeft Intermaris voor Purmerend de intentieovereenkomst klimaatbestendige nieuwbouw ondertekend.

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 zal plaatsvinden nadat de woningen op het warmtenet zijn aangesloten.

In Purmerend hebben we onderzoek gedaan naar de manier waarop het complex **d' Groene Citer** in Wheermolen-Oost maximaal vergroend kan worden. Naar aanleiding van dit onderzoek leveren we in 2025 de grootste moswand van Europa op!



Voor de nieuwbouw aan de **Lage Gouwzee** in Purmerend voldoen we aan de normen met betrekking tot de intentieovereenkomst klimaatbestendige nieuwbouw, het gebied behaalt zelfs NL Greenlabel A.

In Zwaag hebben we bij de seniorenwoningen van de Perelaar een groen dak aangebracht, de dakbedekking was aan vervanging toe waardoor dit een logisch moment was om klimaatadaptieve maatregelen mee te nemen. Vanaf nu blijft het koeler in de woningen in de zomer.



In 2024 zijn wij gestart met het inventariseren van klimaatrisico's voor ons bezit en de omgeving. Daarbij maken wij gebruik van het Framework Climate Adaptive Buildings. Eerst brengen we de risico's in ons werkgebied in kaart met de omgevingscore, waarbij de klimaateffecten voor de directe omgeving in beeld zijn gebracht. Vervolgens schatten wij de kwetsbaarheid van ons bezit in voor de verschillende klimaateffecten, de gebouwscore. Dit leidt tot een klimaatrisico score, op basis waarvan wij gerichte maatregelen kunnen treffen die de risico's mitigeren.



2.4 Onderhoud

In 2024 zijn in totaal zo'n 1.700 badkamer, keuken en/of toiletten gerenoveerd. Er is onderhoud uitgevoerd aan de gevels van ongeveer 1.000 woningen. We hebben onderhoudswerkzaamheden zoals schilderwerk, voegherstel en vervangen van enkelglas zoveel mogelijk samengevoegd en in één jaar uitgevoerd. Door deze werkzaamheden te bundelen, beperken we de overlast en hoeven bewoners minder vaak thuis te blijven.



Door het uitvoeren van planmatig onderhoud houden we onze woningvoorraad op peil: we gaan voor minimaal conditiescore 3 volgens de NEN2767, waarbij 1 een uitstekende conditie is en 6 een zeer slechte conditie. Ons bezit heeft nu een gemiddelde score van 2,4.

Op het Stan Kentonhof is een mooi resultaat behaald met het vervangen van de gevelafwerking. De isolatiewaarde is verhoogd en lekkage problemen zijn verholpen, maar vooral de frisse uitstraling die dit het complex geeft valt op.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

1 De bewoner centraal

Bestuursverslag

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

- 2.1 Energietransitie
- 2.2 Circulariteit
- 2.3 Klimaatadaptatie
- 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 Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens



Tijdens renovatiewerkzaamheden bij de Ooster- en Westervenne bleek het nodig om de galerijen te verstevigen. Na tijdelijke ondersteuning van de galerijen zijn de verstevigingswerkzaamheden bij de Westervenne gestart. In 2025 gebeurt dit bij Oostervenne.



Er zijn in 2024 bijna 28.000 reparatieverzoeken uitgevoerd, 6% meer dan in 2023. Vooral de extreme weersomstandigheden hebben tot meer reparatieverzoeken geleid.

Het aantal bewoners met een onderhoudsabonnement nam toe met 600 tot 11.800. Ruim 70% van onze huurders heeft eind 2024 een onderhoudsabonnement.

2.5 Van renovatie naar groot onderhoud/PO+ & verduurzaming

In 2024 werkten we volop door aan het verduurzamen van onze woningen en we combineren dit steeds vaker met planmatig onderhoud. We voerden projectmatig werkzaamheden uit bij grote en kleine complexen, van losse woningen in de binnenstad tot grotere flats. In totaal zijn bij deze projecten bij ruim 500 woningen energetische maatregelen uitgevoerd, hierdoor hebben deze woningen nu minimaal een A-label.

De uitvoering van groot onderhoud en verduurzaming bij de 105 eengezinswoningen van **de Juniusstraat**, **Vredenhofstraat** en **Hogerbeetsstraat** is afgerond. Door het verbeteren van dak- en gevelisolatie is het wooncomfort toegenomen en zijn de woningen voorbereid op een gasloze toekomst. De bewoners ontvingen een aanbod voor het plaatsen van zes of acht zonnepanelen en ruim 70% van de bewoners koos ervoor hieraan mee te doen. De panelen liggen 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.

Verder is de verduurzaming van de Alexanderstraat afgerond. Het dak, gevel en vloer zijn geïsoleerd. Ook tocht- en koude klachten van de bewoners zijn aangepakt en de brandveiligheid van deze 54 seniorenwoningen is verbeterd. Aan de Westervenne ronden we in juni de renovatie van de 130 galerijwoningen af. De flat kreeg een luxe uitstraling met bijbehorend wooncomfort: we realiseerden hier een labelstap van D naar A/A+.



In Wheermolen-Oost werden de 144 woningen van **D'Groene Citer** opgeleverd, de laatste van totaal vier gerenoveerde Ringvaartflats

Verderop in Purmerend verduurzaamden we de 70 woningen van de Rivierenlaan. We haalden ruim 70% instemming op voor het plaatsen van pv-panelen, waardoor we deze voor alle woningen konden plaatsen.

Eind 2024 werden onderhoudswerkzaamheden bij 1.172 woningen uitgevoerd, verdeeld over negen complexen. Aan het Zuideinde in het centrum van Monnickendam worden tien woningen verduurzaamd. Er zijn onderhouds- en isolerende werkzaamheden uitgevoerd aan de gevel en het dak. De karakteristieke uitstraling van deze woningen maakt dit project bijzonder. De laatste puntjes worden in januari 2025 op de i gezet.

In de Proeftuin in Purmerend maken we 107 Purmerend gasloos. Bij de 14 flatwoningen aan de Van Balenstraat ging het om verduurzamen en het verwijderen van kookgas. De 93 eengezinswoningen in blok 2 werden op het warmtenet aangesloten en kregen een elektrische kookaansluiting. Beide projecten worden in januari 2025 afgerond.

Even verderop staan de complexen aan de Kolfstraat met 128 woningen. Drie van de vier flats hebben onderhoud gehad en zijn energetisch verbeterd. De vierde flat wordt in 2025 uitgevoerd. Tijdens de uitvoering bleek de isolatie achter de gevelbekleding niet meer op orde. We hebben ervoor gekozen dit te herstellen maar ook gelijk de complete gevelbekleding te vervangen. Het complex heeft hiermee een nieuwe moderne uitstraling gekregen. In de wijk Purmer-Noord verduurzamen we 213 eengezinswoningen. In de eerste maanden van 2025 wordt dit project afgerond.

In Hoorn sloot HVC complex Betsy Perk aan op het warmtenet. In 2023 is dit complex verduurzaamd, in 2025 vindt de afronding plaats door het dak deels te voorzien van groen en deels door pv-panelen. Bij de 293 woningen van Patio Pergola voerden we onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden uit. De aansluiting op het warmtenet startte in december en vindt verder in 2025 plaats. Bij complex Groef Stijl Messing startten de werkzaamheden eind 2024. In 2025 wordt dit voortgezet en worden ook deze 179 woningen aangesloten op het warmtenet.

In het laatste kwartaal startte bij de 40 arbeiderswoningen van complex Drieboomlaan de verduurzamingstrein. Per vier woningen wordt de vloer vervangen, onderhoud uitgevoerd en aanvullende isolatiemaatregelen uitgevoerd. De huishoudens verblijven om de beurt in de vier wisselwoningen. Eind 2025 zijn alle woningen gereed.

Ook in de voorbereiding van projecten hebben we in 2024 voortgang geboekt. Het renovatieproject van het gemeentelijk monument **de Truymannhof** is tot in detail uitgewerkt. De aanbesteding is doorlopen en het project staat klaar om in 2025 te starten met de uitvoering. Hetzelfde geldt voor het project de drie Franken. Het onderhoud en verduurzaming van de 253 galerijwoningen gaat ook in 2025 van start. De voorbereiding van het project Jozefhuis is opgestart. Bij dit rijksmonument gaan we naast regulier onderhoud ook ingrijpend funderingsherstel uitvoeren. Voor deze werkzaamheden hebben we een bijdrage ontvangen van de provincie Noord-Holland. Samen met architectenbureau TPAHG zijn meerdere gesprekken gevoerd met de bewonersvereniging en stichting stadsherstel.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

3.1 Focus op de bestrijding van woonfraude

3.2 Versterken gemeenschappen in buurten en complexen

3.3 Samenwerken met actieve bewoners en 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 Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

3 Sterke bewoners, sterke wijken

De afgelopen 10 jaar is er sprake van een groeiende tweedeling tussen buurten die steeds sterker worden en buurten die steeds slechter scoren op gebied van 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 Focus op de bestrijding van woonfraude

Om buurten te versterken is het noodzakelijk om strenger te handhaven op **woonfraude**. Denk aan hennepkwekerij, onderhuur, leegstand, prostitutie en bedrijfsmatig gebruik. Dit zorgt voor gevaarlijke situaties, overlast en een onveilig gevoel bij buurtbewoners. Door woonfraude op te sporen en aan te pakken, komen meer woningen vrij die verhuurd kunnen worden aan huurders die een toegevoegde waarde kunnen leveren aan hun buurt of woongebouw.



3.2 Versterken gemeenschappen in buurten en complexen

In 2024 zijn verschillende projecten uitgevoerd om te werken aan het versterken van gemeenschappen. In het buurtje rond de G.J. Henninkstraat, Gerritsland en de Gasfabriekstraat, in de binnenstad in Hoorn, is onderzoek uitgevoerd onder alle huurders over hun behoefte qua wonen en woonbeleving. De vervolgaanpak wordt zoveel mogelijk samen met de bewoners opgesteld en opgepakt.

In de woongebouwen van Noorderlicht is een communitybuilding project opgezet met de app **Area of People**. Hiermee wordt beoogd om de bewoners meer met elkaar in contact te brengen zodat ze elkaar kunnen ondersteunen en helpen en eventueel ook activiteiten kunnen opzetten. Zo vragen ze elkaar om hulp bij problemen met de warmtepomp of om gereedschap te lenen. Ook is een participatietraject opgestart om het gemeenschappelijke groen gezamenlijk te ontwerpen. Samen met een aantal enthousiaste huurders is het gelukt om een aantal mooie ontwerpen tot stand te brengen.

In het laatst opgeleverde complex Nova wordt nog extra ingezet op gemeenschapsvorming; bij de nieuwe verhuur zijn per verdieping gangmakers geselecteerd. Dit zijn huurders die voorrang hebben gekregen op een woning met als tegenprestatie dat zij een bijdrage leveren aan de community. Met hen houdt Intermaris regelmatig voortgangsgesprekken om ze daarbij te ondersteunen.

3.3 Samenwerken met actieve bewoners en vrijwilligers

In 2024 werkten we in Hoorn met 178 vrijwilligers en in Purmerend met 298 vrijwilligers samen. Zij hielpen onder andere met tuinonderhoud, deden boodschappen voor hun burens of namen plaats in een bewonerscommissie. Om onze waardering te tonen, organiseerden we een uitje naar de Broekerveiling. 193 Vrijwilligers maakten gebruik van deze uitnodiging. Als organisatie staken we zelf ook weer onze handen uit de mouwen tijdens **Intermaris Doet!**



Bewoners die hun tuin bijzonder netjes houden of op een andere manier een bijdrage leveren aan de buurt hebben we **in het zonnetje gezet** met een bosje tulpen en een complimentenkaartje. Hun bijdrage aan een sterke buurt en wijk is belangrijk en dat waarderen we enorm.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

3.1 Focus op de bestrijding van woonfraude

3.2 Versterken gemeenschappen in buurten en complexen

3.3 Samenwerken met actieve bewoners en 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 Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens



3.4 Huurbeleid

In ons woningaanbod streven we naar een spreiding over verschillende huurprijsklassen die aansluit bij de vraag. Momenteel heeft 65% van onze woningen een streefhuur onder de 1^e aftoppingsgrens¹ en 80% onder de 2^e aftoppingsgrens. In 2025 veranderen we dit omdat we zien dat de woningen onder de aftoppingsgrenzen niet bij de juiste doelgroep terecht komen. Huurders met een lager inkomen krijgen daarom vanaf medio 2025 voorrang bij woningen onder de aftoppingsgrenzen.



In 2024 volgden wij de nationale prestatieafspraken voor onze reguliere huurverhoging. De reguliere huurverhoging was 5,3% voor onze sociale woningen. Voor de vrijesectorwoningen en overige vastgoedeenheden hebben wij onze huren met 3,1% verhoogd. Dit was overeenkomstig de contractuele afspraken.

Per 31 december 2024 had 71% van onze huurders een netto huur onder de 1^e aftoppingsgrens (< € 650,43) en 82% onder de 2^e aftoppingsgrens (< € 697,07). Ongeveer 16% van alle woningen heeft een huur tussen de 2^e aftoppingsgrens en de sociale huurgrens. De laatste 2% van onze huurders betaalt een netto huur > € 879,55.



3.5 Huurachterstanden

Eind 2024 was sprake van een betalingsachterstand van 0,88% (2023: 0,87%) onder onze zittende en vertrokken huurders. Ten opzichte van vorig jaar is de huurachterstand dus vrijwel gelijk gebleven. De ontwikkelingen rondom de betalingsachterstanden worden strak gemonitord. Zo zijn samen met de gemeente in 2024 zo'n 115 huisbezoeken aan huurders met betalingsachterstanden afgelegd. De samenwerking met de gemeente en deurwaarders verloopt goed.

In 2024 zijn zeventien woningen ontruimd, voornamelijk vanwege overlast of woonfraude in combinatie met huurachterstanden. Dit zijn er meer dan in 2023, wat vooral komt door de intensievere aanpak van woonfraude.

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'



Warmtenet

Na ruim een jaar werken aan het warmtenet was het in november zover. De appartementen in het woonzorgcomplex Betsy Perk kregen warm water en verwarming van het warmtenet. Aan het eind van diezelfde maand werden ook 5 beneden-/bovenwoningen en 6 eengezinswoningen in de Pergola als proef aangesloten. In 2025 gaan we verder met aansluiten volgens de planning en de verduurzaming van de woningen.

Sociaal renoveren Lijster, Ekster en Koolmees

In 2024 is het haalbaarheidsbesluit genomen voor de Lijster, Ekster en Koolmees. Daarmee konden we starten met de huisbezoeken. We passen hier de sociale buurtaanpak toe. Ruim van tevoren informeren we de bewoners over de werkzaamheden en bezoeken elke woning persoonlijk. Dit is een belangrijk moment om contact te maken met bewoners en inzicht te krijgen in hun behoeften. Het is daarvoor belangrijk dat we begrijpen welke vragen en thema's er spelen om mensen beter te kunnen helpen. Die vragen en thema's zijn het afgelopen jaar in kaart gebracht door ons samen met gemeente Hoorn, 1.Hoorn en stichting Netwerk. Het beoogde resultaat met deze aanpak is zorgen dat bewoners de juiste voorzieningen, zorg en ondersteuning kunnen vinden. Zo bieden we bijvoorbeeld bij bewoners de potjescheck aan. Als we bij een huisbezoek merken dat een bewoner geen gebruik maakt van regelingen en toeslagen, waar deze wel recht op heeft, dan vragen we of een vrijwilliger van Schuldhulpmaatje mag langskomen. Deze bekijkt dan samen met de bewoner welke mogelijkheden er zijn. Verder willen we bewoners (waar nodig) helpen om anderen te helpen of hun buurt te verbeteren. Uiteindelijk moet dit alles leiden tot een sterkere buurt.

Hulp bieden aan bewoners die dit nodig hebben

Naast het sociaal renoveren bieden we bewoners die dit nodig hebben ook hulp op maat. In eerste instantie voelen bewoners schaamte en zich gedwongen om mee te werken aan bijvoorbeeld het opruimen van de woning. Als dit eenmaal achter de rug is zien ze in en accepteren ze dat ze hulp nodig hebben om verdere stappen te zetten. Hulp bestaat uit praktische hulp (schoonmaak), maar ook psychische begeleiding of begeleiding op financieel vlak.

Verbeteren bewonerscontact

Op het gebied van bewonerscontacten kan er nog het een en ander verbeterd worden. Het is niet niks wat de bewoners voor hun kiezen krijgen. Daar bewust van zijn helpt betrokken partijen om tijdig en vaker te communiceren. Een goede samenwerking tussen Intermaris en Hemubo is van belang om bij bewoners binnen te komen. Met elkaar krijgen we sneller inzicht en meer grip op adressen die onbereikbaar lijken.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige
woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

- 3.1 Focus op de bestrijding van woonfraude
- 3.2 Versterken gemeenschappen in buurten en complexen
- 3.3 Samenwerken met actieve bewoners en 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 Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

Programma Wheermolen-Oost

Samen met bewoners en de gemeente Purmerend werken we de komende jaren aan een nieuw Wheermolen-Oost. We renoveren woningen, slopen de lage flats en bouwen nieuwe woningen. Ook pakken we het groen en de straten aan en versterken we de sociale structuur in de wijk. Zo wordt de wijk gezond, gemengd en nóg gezelliger.



Renovatie

4 hoge flats klaar

In oktober vierden we samen met bewoners bij **D' Groene Citer** dat de renovatie van de woningen was afgerond.

De bewonerscommissie heeft met veel inzet voor de bewoners opgetreden rond de renovatie en een creatief en goed bezocht opleverfeest georganiseerd. Naast de renovatie blijven ze zich voor de flat inzetten. Zo blijven ze zich ook actief inspannen op het gebied van sociale veiligheid rond de flat.

Moswand

D' Groene Citer kreeg een unieke koppevel die voor een groot gedeelte bedekt is met mos. Dit ziet er niet alleen mooi uit, maar heeft ook een isolerende werking. Mos is nog nooit eerder op deze manier, op zo'n grote muur, in Nederland geplaatst. Ook komen er klimplanten aan de voorzijde van de flat. Daarmee doet de groene flat zijn naam eer aan.



De Drie Franken

We zijn met de bewonerscommissies van het Achterhuis, de Otto Frank en het Dagboek, het sociaal plan en het addendum overeengekomen en we hebben de inrichting van de begane grond (de plint) van de flats afgestemd

De garages verdwijnen en we kijken naar een goede invulling van de plinten onder in de woongebouwen. Zo maken we de entree groter en alle woongebouwen krijgen een ruimte voor het stallen van scootmobiels.

Sloop/nieuwbouw

Gouwzeestraat

De lage flat aan de **Gouwzeestraat** maakt plaats voor twee nieuwe woongebouwen. Hierin komen 23 meer woningen dan in de oude flat. Het ontwerp is definitief en op het planologische deel van de omgevingsvergunning zijn geen bezwaren gekomen.

Henri Dunantstraat

We voerden samen met de gemeente een vergaande participatie aanpak met belangengroepen uit met bijeenkomsten onder leiding van een onafhankelijke gespreksleider. We hadden meerdere scenario's van de plaatsing van de nieuwbouw uitgewerkt. In december nam de gemeenteraad een besluit over de plek van de nieuwbouw in de Henri Dunantstraat.

Intermaris gaat verder met een ontwerp voor de gebouwen. De sloop van de flat staat gepland eind 2025. Al onze huurders hebben inmiddels een andere woning gevonden.

Boeierstraat

In de Boeierstraat, Pluutstraat en Schokkerstraat sloopt Intermaris 60 eengezinswoningen. Hier komen in totaal 277 nieuwe koop- en huurwoningen voor terug. Intermaris bouwt ongeveer 168 sociale en middenhuurwoningen met een bijzonder woonconcept. In november ondertekenden Intermaris en De Zorgcirkel daarvoor een intentieovereenkomst. Samen onderzoeken we of het mogelijk is om een gemengd complex te realiseren waar mensen met en zonder zorgvraag zelfstandig wonen en naar elkaar omzien.

Hannie Schaft- en Citerstraat

De lage flats aan de Hannie Schaft- en Citerstraat maken plaats voor meerdere nieuwe woongebouwen. We slopen 96 appartementen en bouwen er ongeveer 190 voor terug. We hebben met de bewonerscommissie een akkoord voor het sociaal plan getekend en meer dan 15 bewoners hebben inmiddels een andere woning gevonden.

Sociaal

Tienerontmoetingsplek Kenjedia

We hebben de tijdelijke Tienerontmoetingsplek aan de achterzijde van het Makado een jaar in gebruik en dat is een groot succes. We gaan komend jaar op zoek naar een permanente plek in de wijk.

Weggeefwinkel

We hebben voor de Weggeefwinkel in de Pampusstraat een nieuwe plek gevonden in de plint van de Drie Frankenflats bij de Otto Frank.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

4.1 Woonvormen voor mensen met een zorgbehoefte

4.2 Pilot Housing First

4.3 BurenHulp

4.4 Woonschool Hoorn

4.5 Huisvesting bijzondere doelgroepen

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders



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

4.1 Woonvormen voor mensen met een zorgbehoefte



Intermaris vindt het belangrijk om bij te dragen aan passende woonvormen voor mensen met een zorgbehoefte. In veel gevallen wonen mensen met een zorgbehoefte in een reguliere woning als onderdeel van een inclusieve samenleving. Aanvullend hierop is behoefte aan beschutte tussenvormen waarbij mensen wel een zelfstandige woning hebben in een beschutte omgeving, waarbij cliënten van een zorgorganisatie geclusterd bij elkaar wonen waarbij de zorgorganisatie zorgt voor de dagelijkse aanwezigheid van de begeleiding. Tenslotte kan het in specifieke gevallen zo zijn dat wij specifiek zorgvastgoed realiseren dat wij langdurig verhuren aan een zorgorganisatie.



In 2024 hebben we gewerkt aan drie bijzondere woonvormen voor mensen met een zorgbehoefte. In **Kop West** tekenden we de koopovereenkomst voor de grond met de gemeente Purmerend voor de bouw van een geclusterde woonvorm met 18 zelfstandige appartementen, vier flexkamers en gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen opgeleverd ten behoeve van cliënten van de Prinsenstichting. Ook voor de Prinsenstichting zijn twee woningen in Kwadijkerpark aangekocht die door de zorgorganisatie worden ingericht ten behoeve van de huisvesting van kinderen met een WLZ-indicatie met 24 uren begeleidingsbehoefte.



In Hoorn is begin 2024 een appartementencomplex aan **de Saffier** in Hoorn opgeleverd met 60 zelfstandige sociale huurappartementen, waarvan er 20 worden verhuurd aan Esdégé Reigersdaal. In het complex is de begeleiding van Esdégé Reigersdaal dagelijks aanwezig in het kantoor in de plint van het complex, waar de bewoners ook altijd terecht kunnen voor inloop. Deze appartementen stellen de cliënten van Esdégé Reigersdaal in staat om zo zelfstandig mogelijk te wonen, met hulp en ondersteuning in de nabijheid.

4.2 Pilot Housing First

Intermaris vindt het belangrijk om bij te dragen aan het voorkomen en het bestrijden van dakloosheid. In dat kader heeft Intermaris deelgenomen aan de **Pilot Housing First**. In de pilot werd onderzocht of Housing First een goede methode is om mensen die al lange tijd dakloos en zorgmijndend zijn met een woning en intensieve begeleiding aan hun herstel te laten werken. Doel van de pilot was ook om te kunnen beoordelen of de pilot breder ingezet kan worden in West-Friesland. De zorgbegeleiding vond plaats door een Housing First team samengesteld uit medewerkers van drie verschillende zorgorganisaties. Uit de evaluatie is gebleken dat drie van de vijf bewoners langdurig in hun woning konden blijven wonen en stappen maken in het hun herstel. Voor twee deelnemers is het niet gelukt omdat zij - of hun bezoekers - zorgden voor ernstige woonoverlast waardoor de basisvoorwaarden voor deelname niet gehaald werden (op tijd de huur betalen, geen overlast veroorzaken en accepteren van woonbegeleiding). De uitkomsten van de evaluatie zijn aanleiding geweest voor de West-Friese gemeenten om de Housing First methodiek op te nemen in hun aanbesteding van Wonen met Ondersteuning voor West-Friesland vanaf 1 januari 2025. Er zijn voor de komende vier jaar vijf plekken geregeld. In Hoorn en andere gemeenten. Naar aanleiding van de pilot roept Intermaris de gemeenten op om prikkelarme woningen (zogenaamde Skaeve Huse) te realiseren. Deze zijn dringend nodig voor mensen die niet in een reguliere woonomgeving kunnen functioneren.

4.3 BurenHulp



In 2024 zijn er weer ruim 100 hulpvragen opgepakt via het **BurenHulp** platform van Intermaris. De hulpvragen komen van veel verschillende huurders maar daar zitten ook een paar hulpvragers tussen die regelmatig een beroep doen op BurenHulp. De hulpvragen die binnenkomen gaan veel over klusjes in en om huis. In Hoorn komen vooral tuin-aanvragen binnen. Verder zien we een toename in vragen rond sociale hulp: samen koffiedrinken, wandelen, de hond uitlaten. Er komen ook regelmatig hulpvragen binnen zoals tuin, schilder- en behangklussen die te groot zijn voor BurenHulp. De vraag om ondersteuning bij deze grote klussen zien we ook bij andere vrijwilligersorganisaties binnenkomen. In 2025 bouwen we het BurenHulp platform van Intermaris af en gaan we onze huurders doorverwijzen naar de vrijwilligersorganisaties zodat er een duidelijk kanaal is waar bewoners terecht kunnen met een kleine hulpvraag.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

4.1 Woonvormen voor mensen met een zorgbehoefte

4.2 Pilot Housing First

4.3 BurenHulp

4.4 Woonschool Hoorn

4.5 Huisvesting bijzondere doelgroepen

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

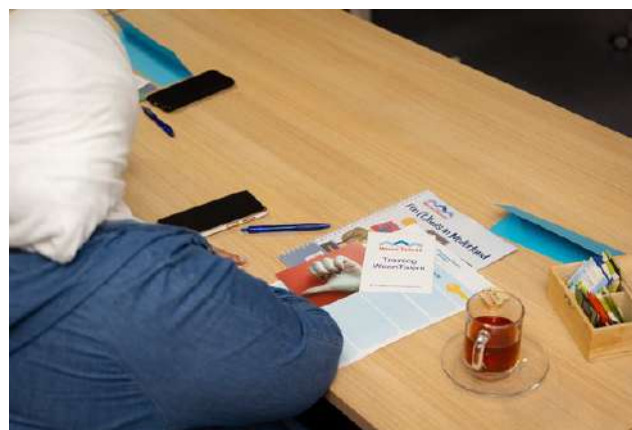
11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

4.4 Woonschool Hoorn

Woningcorporatie Intermaris, huurdersvereniging De Boog en de gemeente Hoorn hebben in 2024 de handen ineengeslagen om statushouders beter voor te bereiden op hun nieuwe leven in Nederland. In mei 2024 startte de eerste training van **de Woonschool**. De training richt zich op het aanleren van belangrijke woonvaardigheden, het omgaan met buurtbewoners en het wegwijs maken in de diverse organisaties die actief zijn binnen de gemeente Hoorn. Tijdens de Woonschool leren de deelnemers over verschillende onderwerpen. Bijvoorbeeld over brandveiligheid, afval scheiden en onderhoud van de tuin. Dit helpt hen niet alleen om zich sneller thuis te voelen, maar draagt ook bij aan een betere integratie in de buurt. De Woonschool is onderdeel van het inburgeringstraject voor statushouders. Intermaris draagt hier graag aan bij omdat we ernaar streven dat statushouders zich snel thuis voelen in hun nieuwe huis. Uit een evaluatie is naar voren gekomen dat ongeveer 50 statushouders de training hebben gevolgd en dat de deelnemers de trainingen als goed, nuttig en leerzaam beoordelen. Ook komen er aanvullende behoeftes ter sprake bijvoorbeeld ten aanzien van financiën en gezondheid, en wordt ook aangegeven dat er behoefte is aan een overzicht van sociale voorzieningen in de wijk en meer activiteiten in de wijk.



Om onze bewoners centraal te stellen, helpt het ook als we hun achtergrond kennen en snappen. De theatervoorstelling **'Hoe is 't met ons' van Op Roet** heeft hieraan bijgedragen. Statushouders vertelden ons over hun hun ervaringen, de start in onze regio en de praktische zaken waar zij tegenaan lopen in hun nieuwe thuisland.



4.5 Huisvesting bijzondere doelgroepen

In 2024 hebben wij 1.205 woningen toegewezen, waarvan 805 woningen (67%) via Woonmatch zijn geadverteerd en de overige woningen bestemd waren voor bijzondere doelgroepen.

Wij ontvingen 385 aanvragen voor huurverlaging. 39 Aanvragen zijn toegekend in het jaar 2024.

	Hoorn	Purmerend	Waterland	Totaal	%
Regulier (Woonmatch)	525	269	10	804	67%
Directe bemiddeling	222	37	2	261	22%
Woningruil	15	15	1	31	3%
Tijdelijk i.v.m. sloop	16	52	0	68	6%
Rechtspersonen	40	1	0	41	3%
Totaal	818	374	13	1.205	100%
Overig	69	15	0	84	

In Hoorn zijn 222 huurwoningen direct bemiddeld (27%) en in Purmerend lag dit percentage op 10% en waren dit 37 huurwoningen. Deze in totaal 261 huurwoningen zijn o.a. toegewezen aan regionaal urgenten, stadsvernieuwers, woonzorg kandidaten, kamers met kansen, statushouders en doorstromers.

In 2024 hebben we in het kader van de uitstroomregeling West-Friesland aan 23 huurders 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 2024 is in Purmerend huisvesting geboden aan 147 statushouders en in Hoorn aan 127 statushouders. Daarmee is in samenwerking met andere corporaties de taakstelling van 147 voor 2024 voor Purmerend behaald. In Hoorn is de taakstelling van 164 niet gerealiseerd omdat er te weinig geschikte woningen beschikbaar kwamen. De 37 nog te plaatsen statushouders worden bij de taakstelling van 2025 opgeteld.

In totaal zijn 68 woningen die op de nominatie staan om gesloopt te worden tijdelijk verhuurd via Gapph Vastgoedbeheer en/of de gemeenten.



In 2024 hebben wij net als voorgaande jaren in samenwerking met de gemeenten, Gapph Vastgoedbeheer en partners uit het sociaal domein, zowel in Hoorn als in Purmerend 15 sloopwoningen beschikbaar gesteld voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. In beide gemeenten wordt samengewerkt om te komen tot goede vervolgo oplossingen voor de langere termijn zoals het realiseren van tijdelijke woningen.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

5.1 Regionale en lokale samenwerking aan de woonzorgopgave voor ouderen

5.2 Werken aan een veilige woonomgeving

5.3 Bijdragen aan ondersteuning en welzijn van oudere bewoners

5.4 Doorstroming

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

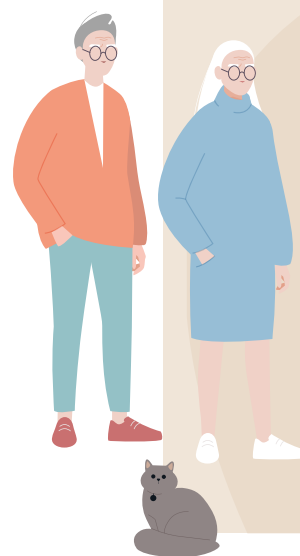
10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

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 Regionale en lokale samenwerking aan de woonzorgopgave voor ouderen

In 2024 heeft Intermaris zich ingespannen om de planning voor de realisatie van voldoende geschikte woningen richting 2030 op te stellen samen met lokale en regionale gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen. In West-Friesland is via het **Woonzorgpact West-Friesland** de opgave tot 2030 in beeld gebracht en is een inventarisatie van kansrijke locaties opgesteld waar deze geclusterde en zorggeschikte woonvormen voor ouderen gerealiseerd kunnen worden. In de gemeente Hoorn heeft Intermaris deelgenomen aan de begeleidingscommissie voor de woonzorgvisie 2025-2030 met bijbehorend uitvoeringskader welke in 2025 definitief vastgesteld wordt.



Ook in de gemeenten Purmerend en Waterland heeft Intermaris actief bijgedragen aan het opstellen van een regionale woonzorganalyse en lokale woonzorgvisies. Intermaris neemt deel aan G'Oud, een netwerk van organisaties die actief zijn op het gebied van wonen, welzijn en zorg en gemeenten in de regio Zaanstreek-Waterland. Binnen G'Oud wordt samengewerkt aan verschillende initiatieven op het gebied van wonen voor senioren.

Ten aanzien van verschillende nieuwbouwontwikkelingen werd in 2024 gewerkt aan de voorbereiding van geclusterde en zorggeschikte wooncomplexen voor ouderen. Concreet is in Purmerend eind 2024 een intentieovereenkomst opgesteld voor **een geclusterde woonvorm** in samenwerking met de Zorgcirkel. In dit complex in Wheermolen-Oost streven we een inclusieve zorgzame woonvorm naast waar starters, doorstromers en ouderen met en zonder een zorgbehoefte naar elkaar omzien. We ondersteunen de vorming van een gemeenschap door een gemeenschappelijke ruimte te bieden, ondersteuning bij de opzet van een bewonersvereniging en het opstarten van de activiteiten. In het hele complex komen rollatorgeschikte woningen en komen mensen gemengd door elkaar te wonen. In 2025 wordt toegewerkt naar een samenwerkingsovereenkomst en wordt afgestemd met de gemeente en de huurdersvereniging over de samenwerking en toewijzingsafspraken.



5.2 Werken aan een veilige woonomgeving

In het kader van een veilige toegang voor zorgaanbieder tot onze complexen waar veel senioren wonen hebben wij in samenwerking met zorgpartijen een pilot uitgevoerd met het systeem Telelock. Hiermee wordt op een eenvoudige en veilige manier toegang verleend tot de algemene toegang. Naar aanleiding van een evaluatie is dit toegangssysteem inmiddels op meerdere plekken toegepast. Hiermee kunnen we afscheid nemen aan de wirwar van sleutelkluisjes bij de ingang van onze complexen.

In het kader van de **brandveiligheid** zijn informatiebijeenkomsten voor de huurdersverenigingen en de bewonerscommissies gehouden over de veranderingen in de wetgeving over brandveilig gebruik van algemene ruimten. Eind 2024 is er ook gecommuniceerd naar bewoners van complexen wat de nieuwe regels zijn.



5.3 Bijdragen aan ondersteuning en welzijn van oudere bewoners

In 2024 is verder invulling gegeven aan de huiskamer voor de buurt in het Betsy Perk complex in Hoorn. Deze huiskamer is een laagdrempelig toegankelijke plek voor bewoners van het complex zelf maar ook voor oudere bewoners uit de buurt waarbij gezelligheid en ontmoeting voorop staat. Ook kan er samen gegeten worden en worden er door bewoners zelf activiteiten georganiseerd.

De huiskamer wordt grotendeels gerund door bewoners zelf met op de achtergrond ondersteuning vanuit Stichting Netwerk. De inzet van St. Netwerk is 2 jaar lang bekostigd met een subsidie vanuit de provincie Noord-Holland en de gemeente Hoorn, om te helpen de huiskamer op te zetten. De huiskamer draait nog niet helemaal zelfstandig en kan op een aantal punten nog verder versterkt worden. Daarvoor is in 2024 opnieuw met de gemeente Hoorn gesproken met de vraag om bij te dragen aan de inzet van het welzijnswerk. Helaas heeft dit eind 2024 nog niet geleid tot een vervolgbijdrage. In 2025 zal het gesprek hierover met de gemeente Hoorn worden voortgezet, omdat wij voorzien dat buurthuiskamers een deel van het antwoord kunnen vormen op de maatschappelijke opgave ten aanzien van de dubbele vergrijzingsopgave in combinatie met het langer zelfstandig wonen van enorme toename van het aantal alleenstaande ouderen de komende jaren. Voor de ondersteuning van de individuele oudere huurder bieden we abonnementen op wonen plus diensten aan in samenwerking met onze maatschappelijke partners en vrijwilligers.

5.4 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 ervoor 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 39 woningen van Intermaris in West-Friesland die in 2024 dit label kregen, zijn er ook 39 woningen daadwerkelijk naar huurders gegaan die een sociale huurwoning achter lieten. Bijna de helft (14) daarvan waren seniore doorstromers (55+).

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 in 2024 nog een jaar voortgezet om ouderen van 65 jaar en ouder te stimuleren te verhuizen van hun relatief ruime sociale huurwoning naar een seniorenwoning. Vanwege het succes van de pilot met de 65+doorstroomberegeling in Z/W is ervoor gekozen deze regeling om te zetten naar een definitieve regeling met een aantal aanpassingen. Zo heet het nu de 55+ regeling waarbij ook het aanbod wordt gedaan gebruik te maken van een klusjesdienst.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

6.1 Woningvoorraad

6.2 Nieuwbouw

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

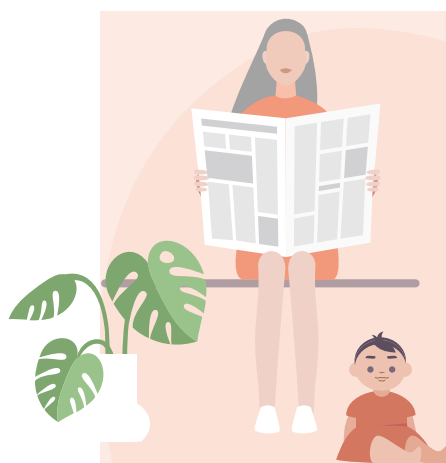
10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

6 Voldoende passende woningen



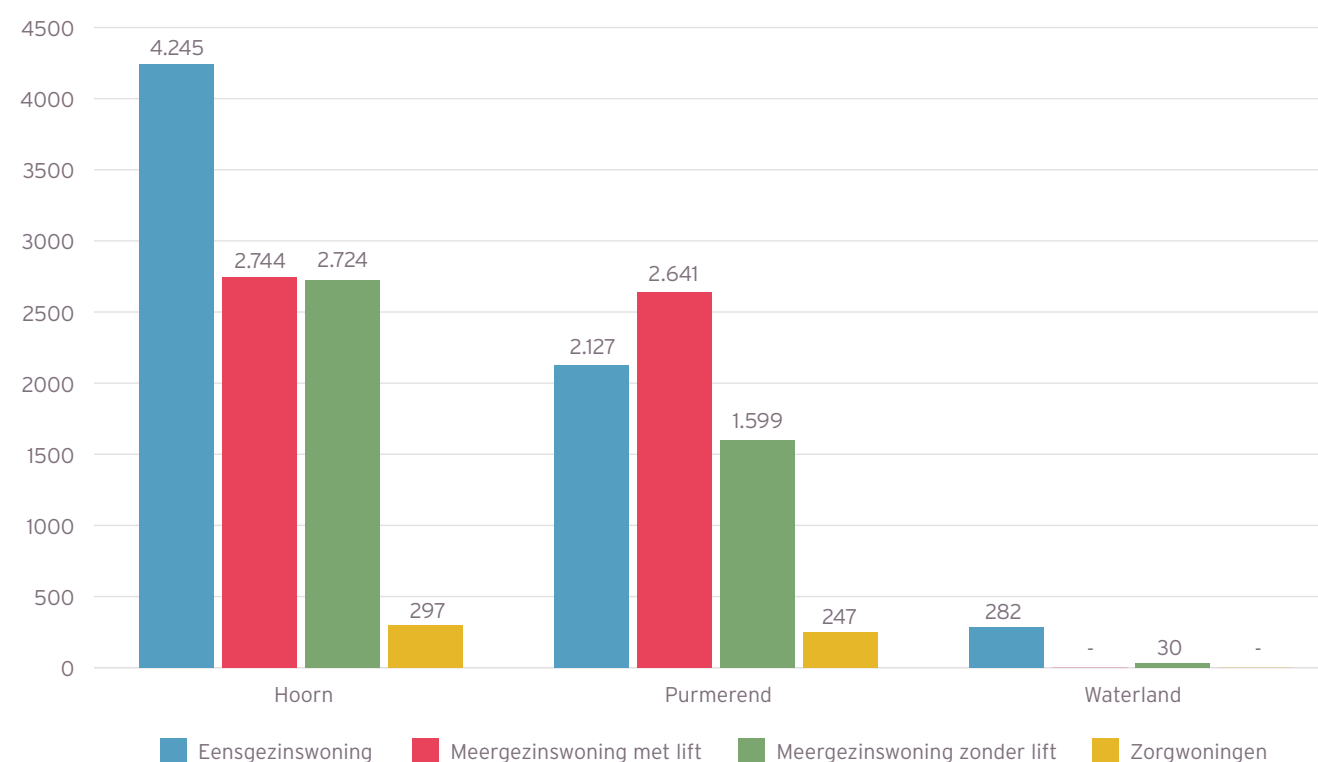
De kernopgave van Intermaris bestaat uit het bouwen, onderhouden en verhuren van betaalbare woonruimte aan mensen die niet op een andere manier in hun huisvesting kunnen voorzien.

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

6.1 Woningvoorraad

Het huidige reguliere woningbezit van totaal 16.936 woningen, bestaat uit een mix van woningtypen; eengezinswoningen en meergezinswoningen met en zonder lift. Deze zijn verdeeld over drie gemeenten, namelijk Hoorn (9.713), Purmerend (6.367) en Waterland (312). Daarnaast verhuurt Intermaris nog 544 zorgwoningen. In onderstaande grafiek wordt de woningvoorraad per type per gemeente weergegeven.

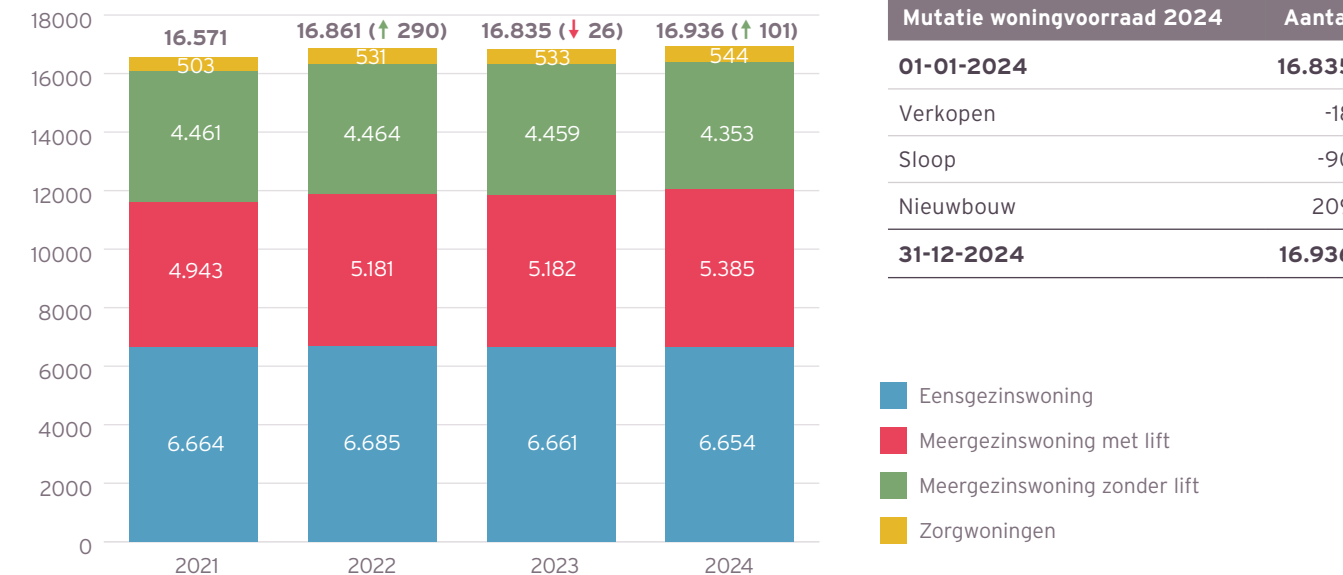
Woningvoorraad per type per gemeente



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 vier jaren de volgende ontwikkeling zien:

Ontwikkeling woningvoorraad 2021-2024



Mutatie woningvoorraad 2024	Aantal
01-01-2024	16.835
Verkopen	-18
Sloop	-90
Nieuwbouw	209
31-12-2024	16.936

6.2 Nieuwbouw

De vraag naar woningen blijft. Intermaris wil in de periode 2025 tot en met 2034 in totaal ongeveer 3.000 nieuwe woningen bouwen. Deze opgave is ambitieus, maar lijkt realistisch en uitvoerbaar. De samenwerking met gemeente en omwonenden zal van essentieel belang zijn om deze doelstelling te kunnen realiseren omdat de nieuwbouw deels wordt gerealiseerd door sloop/nieuwbouw. De sloop/nieuwbouw is ook nodig om ons aanbod aan te laten sluiten bij de behoefte aan kleinere en voor senioren geschikte woningen. 60% van de actief woningzoekenden betreft immers een 1-persoons huishouden en 25% een 2-persoons huishouden.

Met trots kunnen wij vertellen dat wij in 2024 goedkeuring gaven voor de bouw of aankoop van 355 woningen. Samen met de 137 woningen waarvoor we al eerder het investeringsbesluit namen, betekent dit dat we in 2025 bouwen aan 492 woningen.

Nieuwbouw in uitvoering 2025	Aantal	Oplevering
Gorslaan	57	2025
Bangert Oosterpolder Stolptuin	14	2026
Holenkwartier blok 14	60	2026
Oude Hockeyvelden (Zonnesteen)	80	2026
Pelmolenpad fase 1	58	2026
Rozenbuurt	62	2026
Lage Gouwzeestraat	71	2026
Tarwestraat	21	2026
Galgeriet	69	2027
Totaal	492	

Versnellen nieuwbouw

In de versnellingsopgave voor nieuwbouw zoekt Intermaris op verschillende manieren de samenwerking. Intermaris heeft een leidende rol gehad in **Woningmakers Westfriesland**. Dat heeft geleid tot de eerste succesvolle versnellingsafspraken van Nederland. Aan deze tafel leveren we een bijdrage om samen met overheid en marktpartijen de **Woondeal NHN** tot stand te brengen. Van de benodigde 40.000 woningen in Noord-Holland Noord zijn voor zo'n

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige
woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk)
kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

6.1 Woningvoorraad

6.2 Nieuwbouw

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

6.000 woningen locaties in Hoorn aangewezen. En in acht van de tien betekenisvolle locaties van de Woondeal speelt Intermaris in Hoorn een rol. In Purmerend is begin 2024 het Bouwberaad Purmerend van start gegaan. Ook daar zit Intermaris in de kopgroep die dit Bouwberaad leidt. Het initiatief van Intermaris om deel te nemen in de NH-Bouwstroom begint haar eerste vruchten af te werpen. Eind 2024 zijn de eerste palen in de grond geslagen in Hoorn en zijn in Purmerend de eerste opdrachten verstrekt om te starten met nieuwbouw.



Intermaris kijkt ook naar korte(re) termijn kansen voor nieuwbouw in de vorm van turnkey-aankopen die worden aangeboden door ontwikkelaars. De ontwikkeling van sloop/nieuwbouw projecten op onze eigen locaties of in nieuwe wijken vergt een lange adem. Een gemiddeld binnenstedelijk nieuwbouwproject heeft een doorlooptijd tussen de zes en tien 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 daarom bij Intermaris niet alleen bezig met de vraag van vandaag, maar we zijn ook bezig met voorbereidingen van plannen die pas in 2030 of zelfs nog later worden opgeleverd. In de NH-Bouwstroom kijken we met woningcorporaties, bouwers, VRO, RVO en gemeenten hoe we dit kunnen versnellen. Wij hebben deelgenomen aan een hackaton over parallel plannen. Dit kan jaren besparen in de ontwikkelfase.

Hoorn

De Gemeente Hoorn heeft de nodige ambitie om invulling te kunnen geven aan de bevolkingsgroei. Tot 2030 zet deze nog door, waarna een lichte bevolkingsdaling wordt verwacht. Een belangrijke uitdaging is de (onevenredige) groei van het aantal senioren. Intermaris zal tot en met 2030 netto ongeveer 300 woningen 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. De verkoop is beperkt. Dit komt door de groeiopgave en de afspraak met de gemeente om de portefeuille in Hoorn tussentijds niet te laten krimpen.

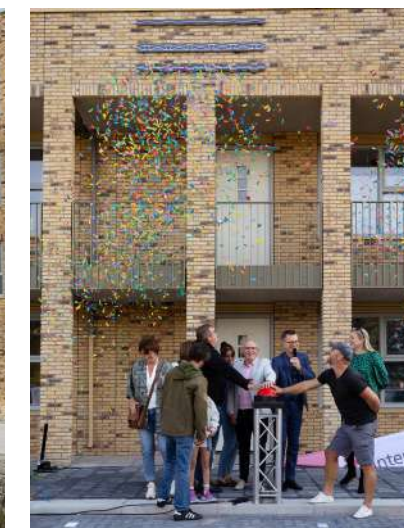
Nieuwbouw opgeleverd in 2024

2024 zijn we goed begonnen met de oplevering van drie locaties in Hoorn met totaal 209 woningen. De appartementen Gaander & Staander in Bangert & Oosterpolder met ieder 25 woningen en de Saffier aan de Nieuwe Steen met 60 appartementen. In de Saffier worden 20 woningen aan Esdégé Reigersdaal verhuurd. Door de oplevering van de 99 appartementen in blok 5 Nova/Noorderlicht in de Grote Waal rondten we de herontwikkeling van de Siriusstraat af.



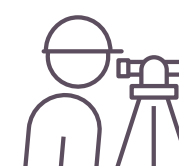
Nieuwbouw in uitvoering

De eerste palen zijn eind 2024 geslagen voor het realiseren van 80 appartementen aan de **Zonnestein (Oude Hockeyvelden)**. Ook in **Blok 14, Holenweg**, een ontwikkeling van 60 appartementen is de bouw in volle gang. En bij de Stolptuin werden in december de palen geslagen voor 14 grondgebonden jongerenwoningen.



Voor **het Pelmolenpad** bereikten we in december overeenstemming over de aanneemsom voor de eerste fase waarin wij 58 appartementen realiseren. Intermaris zal de komende jaren gezamenlijk met BPD hier in 3 fases in totaal 121 sociale huurappartementen realiseren. Samen met de gemeente en ontwikkelaar BPD realiseren we een hoog stedelijke, autoluwe wijk met in totaal bijna 600 woningen.

Voor de turnkey aankoop van 62 appartementen in de **Rozenbuurt** is de koopovereenkomst gesloten. Start bouw staat gepland voor januari 2025.



Nieuwbouw in voorbereiding

In de wijk Bangert & Oosterpolder werkten we aan de voorbereiding van onze laatste kavel in deze uitbreidingswijk: 15 rug-aan-rug woningen in houtbouw. Om het gewenste beeld op de hoek van het gebouw te realiseren is een extra architect ingezet en vond veel overleg met de afdelingen Welstand & Stedenbouw plaats. De omgevingsvergunning is aangevraagd.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

6.1 Woningvoorraad

6.2 Nieuwbouw

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens



Op de sloop-nieuwbouw locatie Steenbokstraat werken we aan een woonconcept voor senioren. Op basis van massastudies en scenario's voerden we gesprekken met verschillende zorgpartijen en verkenden we mogelijke programma's van 60 appartementen. De uitkomsten zijn bekrachtigd in een initiatiebesluit en we presenteerden het project op de intaketafel van de gemeente Hoorn. Ook voor de Dorpel doorliepen we deze stappen. Met de architect en een houtbouwspecialist verkenden we aan de hand van massastudies de mogelijkheden van deze sloop-nieuwbouwlocatie, die mogelijkheden biedt om het aantal woningen uit te breiden naar zeker 45 woningen. Ook hier presenteerden we het plan op de intaketafel, waarop we begin 2025 een reactie verwachten.

Met De Nijs voerden we gesprekken over de aankoop van 81 woningen in project Buitenstad. Binnen de hoofddopzet van de gebouwen zijn onze wensen ten aanzien van woningplattegronden en kwaliteit verwerkt. Begin 2025 verwachten we een definitief aanbod op basis waarvan we een aankoopbesluit willen nemen.

Overzicht ontwikkelingen in voorbereiding

	Aantal	Oplevering
Bangert Oosterpolder OMH	15	2025
Steenbokstraat	60	2027
Buitenstad LVS de Nijs	81	2028
Kersenboogerd de Dorpel	45	2028
Pelmolenpad fase 3	32	2028
Noord van Noord	146	2029

Wijk- en gebiedsontwikkeling

In **Hoorn-Noord** werkten we samen met huurders en gemeente aan een integraal sloop/nieuwbouwplan waarbij we naast extra sociale huurwoningen ook andere type woningen toevoegen. In 2024 heeft er een verdere uitwerking van de plannen plaatsgevonden. De voorkeursvariant waarbij middeldure en dure woningen worden toegevoegd laten nog een negatief resultaat op de GREX zien. Ook is er weerstand uit de buurt tegen bouwen in hoge dichtheid in deelgebied **Noord van Noord**. In het laatste kwartaal keken we daarom samen met de gemeente naar mogelijkheden om het plan in beweging te krijgen, waaronder aanpak in deelgebieden en start met de sociale bouwvelden in Noord van Noord. Voor Intermaris gaat het om sloop van 255 woningen waarvoor we zo'n 325 sociale woningen terugbouwen. Met Omring voeren we constructieve gesprekken over het realiseren van 48 zorgappartementen binnen het sociale segment. Het streven is om in 2025 meer duidelijkheid te krijgen zodat er een nieuw bestemmingsplan vastgesteld kan worden, waarna de plannen voor sloop/nieuwbouw verder kunnen worden uitgerold. Met de bewoners van de complexen in **Hart van Noord** bereikten we overeenstemming over het sociaal plan waardoor op 1 oktober de stadsvernieuwingsurgentie kon ingaan.

Purmerend en Waterland

Purmerend maakt onderdeel uit van de Metropool Regio Amsterdam (MRA), de regio met de grootste woningtekorten in Nederland. 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. 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 in samenspraak met de gemeente (flex)woningen plaatsen op tijdelijke locaties.



Nieuwbouw opgeleverd in 2024

Aan het Kwadijkerpark kochten wij twee geschakelde woningen aan voor de Prinsenstichting. Deze woningen verbouwden wij als woon-opvanglocatie voor de doelgroep Kind en Jeugd. Het samengevoegde pand biedt ruimte aan 12 jeugdige cliënten met 24-uurs toezicht, begeleiding en zorg. Naast individuele slaapkamers zijn er gemeenschappelijke en zorg-ondersteunende ruimten gecreëerd.

Nieuwbouw in uitvoering

De oplevering van de verbouwing van het kantoorpand aan de **Gorslaan** met appartementen voor jongeren staat gepland voor begin 2025.

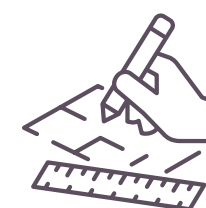
Met de sloop van het bestaande gebouw aan de **Gouwzeestraat** is al gestart. Medio 2025 wordt gestart met de bouw van 71 appartementen. De geplande sloop van de appartementen aan de **H. Dunantstraat** loopt enige vertraging op. Zodra de definitieve locatie van de nieuwe appartementen bekend is kunnen we starten. Gemeente, belanghebbende en Intermaris bestuderen enkele varianten, waarna de definitieve locatie vastgesteld wordt.

Ultimo 2024 is gestart met de bouw van 69 woningen in Waterland (**Galgeriet**). Naast 49 woningen voor reguliere huurders realiseren we hier 20 woningen voor jongvolwassenen met autisme in samenwerking met Stichting Boeglijn. De gemeente heeft een ambitie geformuleerd om totaal 2.000 woningen te gaan bouwen. Intermaris is bereid in de 30% sociale huur haar aandeel te nemen.

Nieuwbouw in voorbereiding

Voor de ontwikkeling van 21 appartementen in de **Tarwestraat** namen we eind 2024 het investeringsbesluit. In 2025 starten de bouwwerkzaamheden. Voor de 36 appartementen in de **Van Balenstraat** heeft er een aannemersselectie plaatsgevonden. Intermaris en de aannemer gaan nu gezamenlijk de plannen verder uitwerken.

In **Kop-West** hebben we een uitvraag gedaan bij een drietal aannemers. Begin 2025 worden de reacties van de geselecteerde aannemers verwacht. We realiseren hier een appartementengebouw met 18 appartementen, 3 extra kamers en gemeenschappelijke ruimten voor bewoners met een lichte verstandelijke beperking. De Prinsenstichting zal dit gebouw gaan huren.



Nieuwbouw in voorbereiding in Purmerend	Aantal	Oplevering
Kop West	22	2026
Van Balenstraat	36	2026
Henri Dunantstraat	64	2027
Boeierstraat	168	2028
Hannie-Schaftstraat/Citerstraat	193	2028



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige
woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk)
kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

7.1 Huurdersverenigingen

7.2 Gemeenten

7.3 Maatschappelijke partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

7 Onze partners

In de samenwerking en gesprekken met stakeholders stelt Intermaris het belang van haar bewoners centraal. Onze maatschappelijke doelen worden in samenspraak met primair (vertegenwoordigers van) bewoners, en secundair de gemeenten, vastgesteld en neergelegd in prestatieafspraken. Om de doelen van Intermaris te verwezenlijken, werken we nauw samen met verschillende partners en belanghebbenden. In regionaal en lokaal verband. We staan open voor feedback en discussie over onze keuzes ten aanzien van de inzet van maatschappelijke middelen. In de afgelopen hoofdstukken is veel van onze gerichtheid op samenwerking zichtbaar.

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 **VH De Boog**. De huurdersverenigingen zijn belangrijke sparringpartners als het gaat om nieuw beleid en om de strategische koers die Intermaris inzet. In 2024 hebben Intermaris en de huurdersverenigingen op regelmatig overleg gevoerd. Dit jaar lag de nadruk in de samenwerking op bewonersparticipatie. Samen hebben we gewerkt aan draagvlak en goede afspraken over ingrijpende renovaties en sloop/nieuwbouw. Beide huurdersverenigingen beheren een budget dat zij inzetten voor bewonersinitiatieven. Dit is in 2024 succesvol gebleken, wat blijkt uit een groeiend aantal bewonerscommissies en bewonersactiviteiten. In 2025 bouwen we dit samen uit.



7.2 Gemeenten

In Hoorn, Purmerend en Waterland zijn de gemeentes en Intermaris partners. Samen met de gemeentes hebben we een buurtaanpak voor kwetsbare buurten waarin fysieke ingrepen in ons vastgoed afgestemd zijn op investeringen in de openbare ruimte. Maar ook naar onze bewoners toe treden we samen op wanneer zij in de knel zitten, bijvoorbeeld bij schuldenproblematiek, maar ook bij overlast en ondermijning. We werkten in 2024 mee aan het vormgeven van bouwberaden, woondeals, versnellingstafels en bijvoorbeeld woonzorgvisies.

De samenwerking is op alle niveaus intensief. Zowel bestuurlijk als ambtelijk en wij waarderen de openheid die over en weer wordt geboden. Met respect voor ieders rol is de gedeelde wens om de publieke zaak te dienen sterker dan de deelbelangen. Richting de gemeenteraadsverkiezingen wordt nog wel eens populistische retoriek gehoord die de relaties onder druk zet. Toch merken we dat de verbondenheid aan de opgaven wederzijds zo groot is dat de relaties hiertegen kunnen.

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.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

- 1 De bewoner centraal
- 2 Toekomstbestendige woningvoorraad
- 3 Sterke bewoners, sterke wijken
- 4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
- 5 Goed ouder worden
- 6 Voldoende passende woningen
- 7 Onze partners
- 8 De organisatie
 - 8.1 Ontwikkeling personeelsbestand
 - 8.2 Kenmerken van ons personeelsbestand
 - 8.3 Werkplezier: Intermaris als aantrekkelijke werkgever
 - 8.4 Opleiding / training
 - 8.5 Verzuim
 - 8.6 Medezeggenschap: Ondernemingsraad en Leidende Coalitie Wonen
 - 8.7 Integriteit-, compliance- en reputatiemanagement
 - 8.8 ICT ontwikkelingen
 - 8.9 Duurzaamheidsverslaggeving
 - 8.10 Verbindingen

9 Risicomanagement

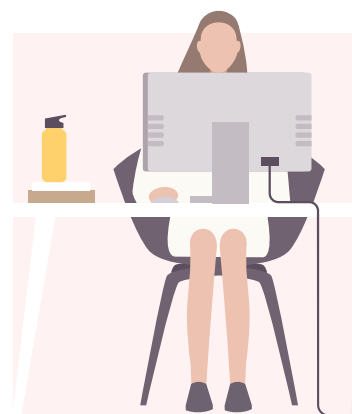
10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

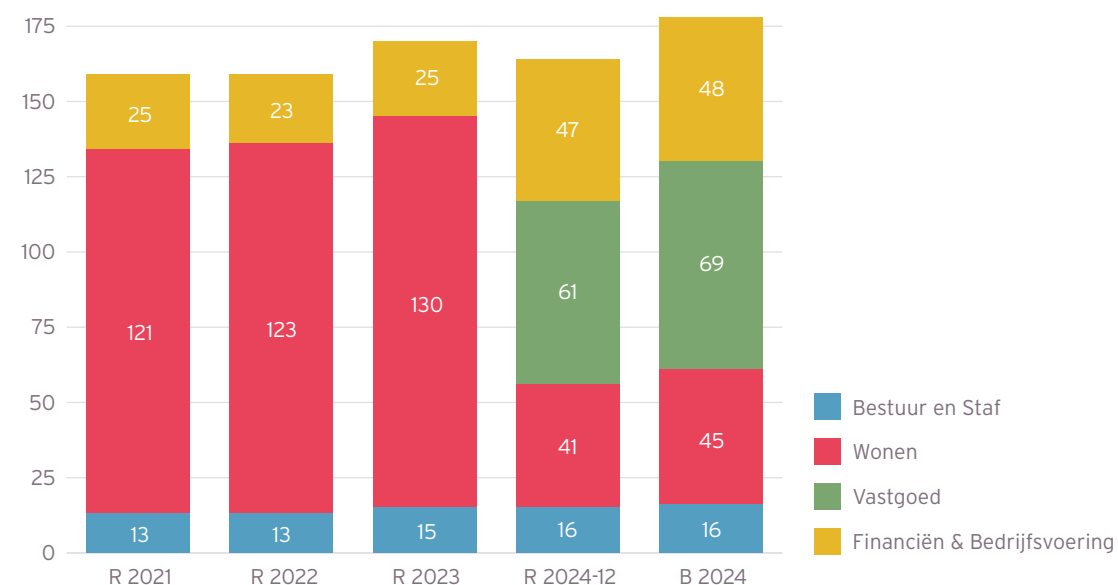
8 De organisatie



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

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

Ontwikkeling aantal fte's vast exclusief trainees



8.1 Ontwikkeling personeelsbestand

De totale formatie is in 2024 stabiel en bedraagt 164 fte, dit zijn totaal 178 medewerkers. Daarnaast wordt 12 fte opgevuld door flexmedewerkers. De forse reductie van het aantal flexmedewerkers die in 2023 is ingezet, is daarmee in 2024 vastgehouden.

Vanaf 1 januari 2024 is het domein Wonen & Vastgoed gesplitst. De werkzaamheden rondom verhuur, mutaties en leefbaarheid zijn ondergebracht in het nieuwe domein Wonen. Het KCC is toegevoegd aan Financiën & Bedrijfsvoering en het nieuwe domein Vastgoed houdt zich bezig met het dagelijks- en planmatig onderhoud, groot onderhoud en ontwikkeling van nieuwbouw.

Het percentage personeelsverloop is 18,5%. Dit is een hoger verloop dan in voorgaande jaren. Het grootste deel van de uitstroom heeft plaatsgevonden binnen het domein Wonen ten tijde van de transitie naar het werken in buurtteams.

In 2024 zijn in totaal 29 vacatures vervuld. Dat Intermaris doorstroomkansen biedt aan collega's met ambitie en talent, blijkt uit het feit dat bijna de helft van deze vacatures (14) met doorstroom van een collega binnen Intermaris is vervuld, de overige vacatures (15) zijn ingevuld van buiten onze organisatie. Ook zijn twee vacatures vervuld via het eigen netwerk van één van onze eigen medewerkers. De grote interne doorstroom en de inzet van collega's in het werven van nieuwe medewerkers zijn in de huidige krappe arbeidsmarkt belangrijke bronnen om goede mensen te vinden en te behouden voor onze vacante functies.

8.2 Kenmerken van ons personeelsbestand

Het aantal mannen en vrouwen in onze organisatie is in fte ongeveer gelijk verdeeld. Doordat meer vrouwen dan mannen parttime werken is het aantal vrouwen in aantal circa 54% tegenover 46% mannen.

Aantal	2024		2023	
	FTE	Medewerker	FTE	Medewerker
Mannen	80	82	83	85
Vrouwen	84	96	87	100
Totaal	164	178	170	185

Ook de managementposities zijn bij Intermaris nagenoeg gelijk verdeeld tussen mannen en vrouwen. Dit betreft teamleiders en directie. De directie bestaat uit een statutair bestuurder en drie niet-statutaire directeuren.

Verdeling managementposities	2024		Totaal
	Man	Vrouw	
Directie	2 (50%)	2 (50%)	4
Teamleiders	5 (56%)	4 (44%)	9
Totaal	7 (54%)	6 (46%)	13



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

- 8.1 Ontwikkeling personeelsbestand
- 8.2 Kenmerken van ons personeelsbestand
- 8.3 Werkplezier: Intermaris als aantrekkelijke werkgever
- 8.4 Opleiding / training
- 8.5 Verzuim
- 8.6 Medezeggenschap: Ondernemingsraad en Leidende Coalitie Wonen
- 8.7 Integriteit-, compliance- en reputatiemanagement
- 8.8 ICT ontwikkelingen
- 8.9 Duurzaamheidsverslaggeving
- 8.10 Verbindingen

9 Risicomanagement

10 Financieel

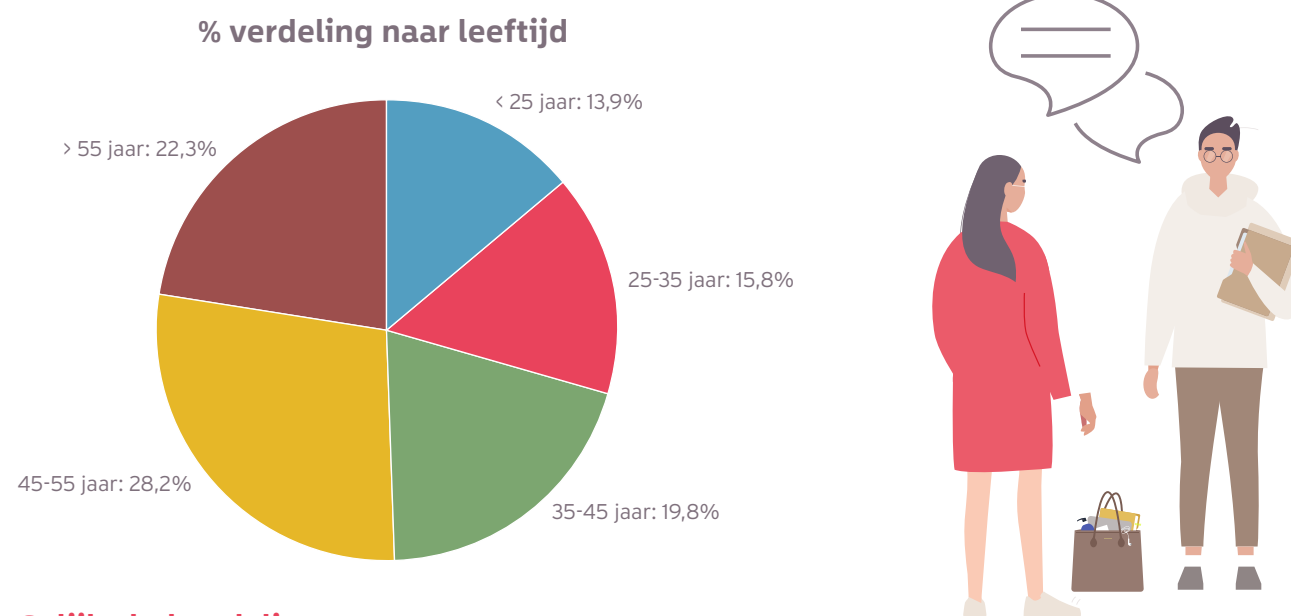
11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

De meeste van de 178 medewerkers zijn in vaste dienst. Een klein aantal medewerkers (11) heeft een tijdelijk contract. De verdeling naar leeftijd is evenwichtig. Het aantal medewerkers jonger dan 45 jaar is nagenoeg even groot als het aantal medewerkers ouder dan 45 jaar.

Dienstverband	2024	
	Vast	Tijdelijk
Mannen	76	6
Vrouwen	91	5
Totaal	167	11



Gelijke behandeling

In 2024 is een onderzoek naar onze loonkloof uitgevoerd. Conclusie was dat er geen significant onderscheid is in salaris tussen mannen en vrouwen binnen Intermaris. De wijze van functie indeling en inschaling van nieuwe medewerkers ondersteunt gelijke beloning. Indeling van functies in functiegroep vindt namelijk plaats via de CATS systematiek overeenkomstig afspraken in de CAO.

Wel kwam uit het onderzoek naar voren dat er significant meer vrouwen dan mannen in schaal F en G werken. Daartegenover staat dat er meer mannen dan vrouwen in de schalen K en M werken. Dat heeft z'n weerslag in de gemiddelden. Verder heeft leeftijd invloed op de hoogte van het salaris.

8.3 Werkplezier: Intermaris als aantrekkelijke werkgever

Bij Intermaris vinden we het belangrijk dat collega's met plezier werken. Hier is aandacht voor in de contacten tussen medewerkers en hun leidinggevende. Daarnaast zijn er gedurende het jaar verschillende momenten met ruimte voor informeel contact. Om meer te weten over de beleving van vele facetten van het werken bij Intermaris, is dit jaar gekozen voor een uitgebreid Medewerkers Tevredenheids Onderzoek door SKB. De resultaten van het onderzoek zijn in een benchmark te vergelijken met de resultaten van andere vergelijkbare corporaties. In dit onderzoek was, overeenkomstig afspraken in de CAO, speciale aandacht voor de psychosociale arbeidsbelasting. De resultaten bevestigden dat Intermaris door medewerkers als goede werkgever wordt ervaren, waar met plezier wordt gewerkt. Medewerkers waren bijvoorbeeld positief over de sociale veiligheid, toonden zich bevlogen in het werk en ervoerden over het algemeen een goede samenwerking binnen de teams. Daarnaast waren er ook ontwikkelpunten. Zo is er bij een groep collega's sprake van een te grote werkdrukbeleving. Agressie in het werk speelt hierin een rol. Per team en functiegroep is er aandacht voor de resultaten. Daarnaast zijn de aandachtspunten uit het onderzoek onderdeel van de teamplannen. Op die wijze kan gericht worden gewerkt aan het verstevigen van het werkplezier en belemmeringen worden weggenomen.

Arbeidsmarktcommunicatie

Om onze vacatures te kunnen blijven vervullen, is naast bijvoorbeeld goede arbeidsvoorwaarden als basis, ook de inzet van een goede arbeidsmarktcommunicatie belangrijk. Aandacht voor diversiteit en inclusie maakt daar onderdeel van uit. In 2024 hebben we onze positionering hierop verder verbeterd. Het aantrekken van jong talent is een ander belangrijk onderdeel van onze arbeidsmarktcommunicatiestrategie. Intermaris heeft daarom een belangrijke rol vervuld in het ontwerpen van een traineeship vanuit de NH Bouwstroom. Eind 2024 zijn acht trainees met dit traject gestart.

Herijking P&O visie en strategie

Eind 2024 zijn de P&O visie en strategie geactualiseerd. Deze sluit hiermee weer aan op de doorontwikkeling van de organisatie. Persoonlijk leiderschap, ontwikkeling naar het bezitten van de juiste vaardigheden, een passende stijl van leidinggeven en Intermaris als aantrekkelijke werkgever zijn hierin belangrijke strategische thema's. Jaarlijks zal 'het hoe' van de strategische thema's worden geëvalueerd om er zo voor zorg te dragen dat vanuit het P&O vakgebied een voortdurende bijdrage geleverd kan worden aan de doorontwikkeling van Intermaris.



8.4 Opleiding / training

Intermaris hanteert een opleidingsbudget van 3% van de loonsom. Dit budget in 2024 was € 350.000,- en is volledig ingezet voor opleiding en training van medewerkers.

Persoonlijk leiderschap

Een kernwaarde in alles wat we doen, is persoonlijk leiderschap. Enige jaren geleden zijn alle medewerkers van Intermaris daarin getraind. Dit jaar heeft een inhaalslag hierin plaatsgevonden. Er is hiervoor een nieuwe training ontwikkeld waarin meteen de koppeling wordt gemaakt met onze verzuimvisie (aangezien deze veel raakvlakken heeft met persoonlijk leiderschap) en aan het goede gesprek tussen medewerker en leidinggevende. Doel is dat door deze combinatie in training medewerkers meteen handvatten krijgen om gewenst persoonlijk leiderschap in de praktijk toe te passen. Deze training is met zes van de deelnemers geëvalueerd, waarna aanpassingen zijn doorgevoerd. Vanaf 2025 volgen alle nieuwe collega's deze training als onderdeel van de onboarding.

8.5 Verzuim

Het verzuimpercentage laat in 2024, net als in 2023 een daling zien. Eind 2024 bedraagt het verzuim 2,9%. 2024 kent een cumulatief verzuimpercentage van 4,7%. De meldingsfrequentie was in 2024 laag met 0,75. Daartegenover staat een gemiddelde verzuimduur van bijna 44 dagen per melding. In 2024 zijn alle leidinggevenden en de P&O collega's (opnieuw) getraind in het *eigen regie verzuimmodel*. De verwachting is dat we door verdere toepassing van dit model het verzuim duurzaam kunnen verlagen. In 2024 heeft er een bedrijfsongeval plaatsgevonden met kortdurend verzuim tot gevolg.

8.6 Medezeggenschap: Ondernemingsraad en Leidende Coalitie Wonen

Binnen Intermaris is medezeggenschap allereerst ingeregeld via de Ondernemingsraad. De leden van de OR en de bestuurder voeren meerdere keren per jaar overleg met elkaar. In 2024 is de ontwikkeling binnen Wonen een belangrijk bespreekpunt geweest. Hiervoor is een adviesaanvraag aan de OR gedaan. De OR heeft hierin een mooie rol vervuld, bijvoorbeeld in het samen met de bestuurder en het team P&O opstellen van een sociaal kader. Dit document biedt collega's binnen het domein Wonen duidelijkheid over hun rechten en mogelijkheden binnen de doorontwikkeling van dit bedrijfsdeel. Daarnaast is actief samengewerkt met de OR bij de opzet van het onderzoek Werk en Welzijn en zijn de resultaten uitvoerig besproken. Ook wordt regelmatig stilgestaan bij aspecten rondom toenemende agressie in de maatschappij: het vergroten van de meldingsbereidheid bij incidenten en de opvolging na een incident. Tot slot heeft de OR een positief advies gegeven in het proces rondom de herbenoeming van de bestuurder.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

- 8.1 Ontwikkeling personeelsbestand
- 8.2 Kenmerken van ons personeelsbestand
- 8.3 Werkplezier: Intermaris als aantrekkelijke werkgever
- 8.4 Opleiding / training
- 8.5 Verzuim
- 8.6 Medezeggenschap: Ondernemingsraad en Leidende Coalitie Wonen
- 8.7 Integriteit-, compliance- en reputatiemanagement
- 8.8 ICT ontwikkelingen
- 8.9 Duurzaamheidsverslaggeving
- 8.10 Verbindingen

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

Naast de vormgeving van medezeggenschap vanuit de ondernemingsraad, is er in 2024 binnen het domein Wonen ook een Leidende Coalitie opgericht. Deze groep collega's denkt mee over de ontwikkeling binnen dit domein en levert zodoende een belangrijke bijdrage aan de stappen die binnen dit domein worden gezet om de toekomst van het werken in buurtteams vorm te geven.

8.7 Integriteit-, compliance- en reputatiemanagement

Integriteit is en blijft een belangrijk onderwerp binnen onze organisatie. In onze integriteitscode "Ons gedrag - onze reputatie" koppelen we gedrag direct aan onze reputatie. In de integriteitscode staan voorbeelden van gewenst gedrag benoemd. We screenen medewerkers - maar uiteraard ook toezichhouders en anderen die met of voor ons werken - op integriteit. Screening van medewerkers bij indiensttreding en regulier na indiensttreding maakt onderdeel uit van ons personeelsbeleid. Op toezichhouders en bestuurders is bovendien een apart (wettelijk) regime van kracht. En voor leveranciers geldt ons inkoopbeleid.

Integriteit komt binnen Intermaris regelmatig onder de aandacht. Doel daarvan is integer gedrag en de dialoog daarover te stimuleren en onderdeel te laten zijn van de dagelijkse praktijk. Onze groep integriteitsambassadeurs vormt samen een actieve werkgroep die ontwikkelingen en signalen bespreekt en daarnaast initiatieven onderneemt om het thema integriteit breed levend te houden binnen de organisatie.

Speciale aandacht kreeg het KPMG-rapport waarin onderzoek is gedaan naar ondermijning binnen de belastingdienst. Bij woningcorporaties is men ook gericht op ondermijning - maar dan vaak primair 'buiten de deur'. Bijvoorbeeld gericht op frauduleus gebruik van woningbezit met criminele oogmerken (hennepplantages, prostitutie). Het rapport van KPMG biedt Intermaris handvatten waar je juist ook intern alert op moet zijn. Immers is de informatie die woningcorporaties bezitten (wie woont waar, welke huurders heeft huurachterstanden) uitermate interessant voor mensen buiten de deur met foute bedoelingen.

In 2024 heeft de Autoriteit Woningcorporaties (AW) een handreiking gepubliceerd, waarin speciale aandacht wordt gevraagd voor (vermoedens van) fraude in de samenwerking met ontwikkelaars, bouwers, (onder) aannemers en installateurs. Intermaris heeft hierop nog eens extra actie ondernomen. Met ingang van 1 januari 2024 heeft Intermaris een nieuwe externe vertrouwenspersoon. Zij is in overleg met de OR benoemd. In 2024 zijn vijf meldingen bij de vertrouwenspersoon gedaan. Deze zijn als volgt verdeeld:

- Verstoorde arbeidsverhoudingen / bejegening 2
- Integriteitskwestie / misstand 1
- Intimidatie / bejegening 1
- Overig 1

8.8 ICT ontwikkelingen

Na een intensieve en gedegen voorbereiding hebben we in maart 2024 de overstap gemaakt van Tobias AX naar Tobias 365. Tobias 365 is ons ERP systeem waarin zowel de vastgoed- en verhuuradministratie is opgenomen als de financiële administratie. Tobias 365 werkt vanuit de cloud omgeving van Microsoft. De livegang is succesvol verlopen.

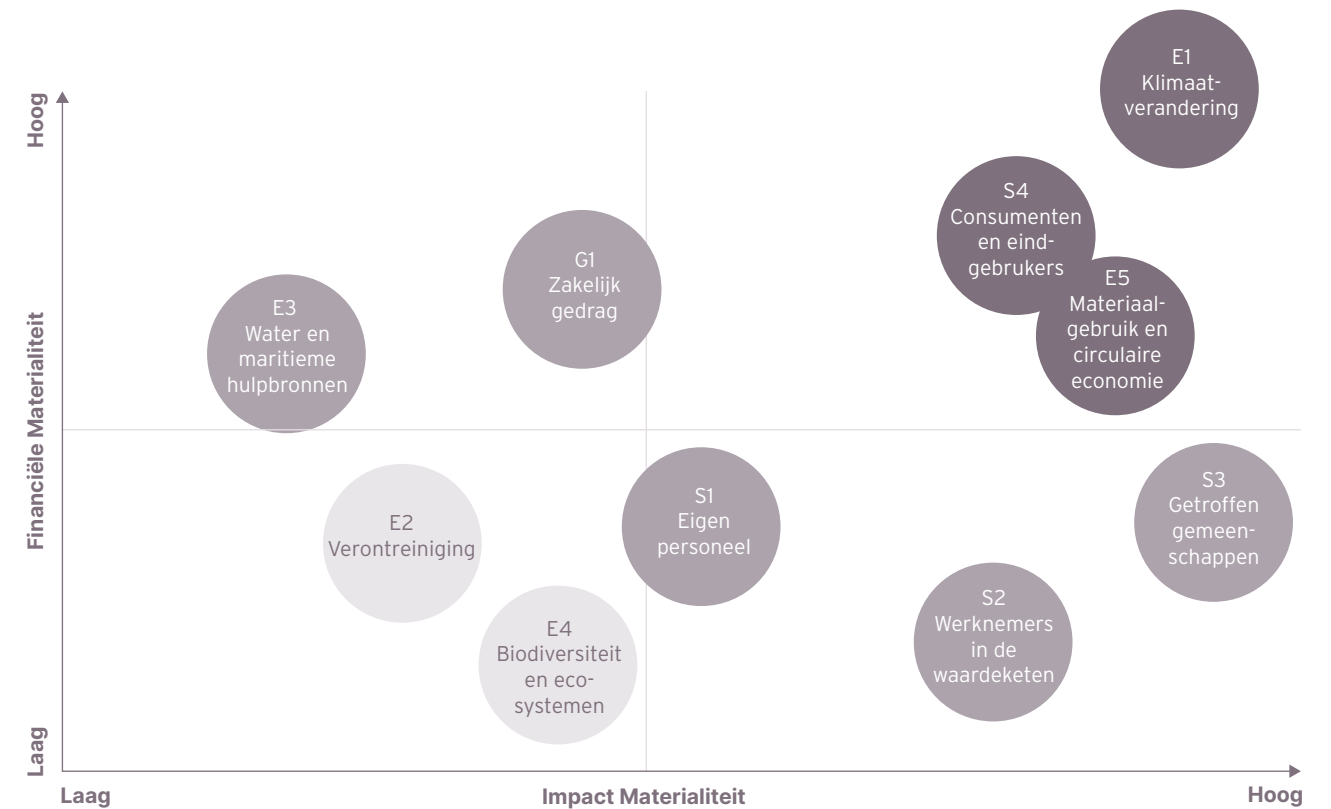
De aandacht voor informatiebeveiliging is onveranderd. Woningcorporaties zijn ook dit jaar een doelwit geweest van cyberaanvallen en Intermaris ziet deze trend ook. Wij zetten ons in om cyberaanvallen te voorkomen en, mocht het toeslaan, de impact zo klein mogelijk te houden

8.9 Duurzaamheidsverslaggeving

Duurzaamheid is vanuit onze visie een randvoorwaarde waarbinnen we willen werken aan onze volkshuisvestelijke opgave. Daarbij streven we naar een beperking van de CO₂-uitstoot, verduurzamen we woningen en gaan we de negatieve gevolgen van klimaatverandering tegen. Bij deze doelstellingen hoort ook dat we onze prestaties in kaart brengen en monitoren. Hierbij zoeken we aansluiting bij de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en de European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Deze regelgeving geeft standaarden voor het rapporteren over niet-financiële prestaties op het gebied van ESG, dat staat voor Environmental (Milieu), Social (Maatschappij) en Governance (Goed Bestuur).

Intermaris is als woningcorporatie niet verplicht deze regelgeving te volgen. Vanuit onze maatschappelijke rol zien we het echter als onze taak om op een transparante en kwalitatief goede manier te rapporteren over onze impact op mens, maatschappij en klimaat. Deze regelgeving biedt daarvoor goede kaders en een gestructureerde aanpak.

Wij zijn aangesloten bij het initiatief van Aedes en de Vernieuwde Stad om een model te ontwikkelen voor ESG-rapportages in de sector. In 2024 is in dit verband gestart met het in kaart brengen van de materiële thema's. Dit houdt in dat er is gekeken naar de invloed van woningcorporaties op de omgeving (van binnen naar buiten perspectief) en de invloed van de omgeving op woningcorporaties (van buiten naar binnen perspectief). Uit de sectorbrede materialiteitsanalyse komt naar voren dat klimaatverandering (E1), materiaalgebruik en circulaire economie (E5), en consumenten en eindgebruikers (S4) de meest materiële onderwerpen zijn. Verontreiniging (E2) en biodiversiteit en ecosystemen (E4) komen als minst materieel naar voren.



In 2025 gaan wij de sectorbrede dubbele materialiteitsanalyse verder uitdiepen en specifiek maken voor Intermaris. Per onderwerp beschrijven we de risico's en kansen. We formuleren prestatie-indicatoren, acties en doelstellingen die we willen bereiken. Op het gebied van Milieu brengen we in 2025 in beeld wat onze huidige CO₂ voetprint is en inventariseren we onze klimaatrisico's. In 2025 werken wij ook aan onze nieuwe meerjarenvisie en strategie. Relevante thema's die naar voren komen uit de huidige dubbele materialiteitsanalyse en de lokale uitwerking daarvan nemen wij mee in de actualisatie. Op deze wijze wordt onze duurzaamheidsopgave integraal onderdeel van onze strategie en onze Planning & Control cyclus met verantwoording over onze prestaties in het jaarverslag.

8.10 Verbindingen

Per 31 december 2024 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 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

9.1 Risico's in 3 categorieën

9.2 Risicomanagement bij Intermaris

9.3 Risicobereidheid

9.4 De belangrijkste risico's

9.5 Audits

9.6 Financiële instrumenten

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

9 Risicomanagement

Om onze doelstellingen te realiseren, moeten we risico's nemen om kansen te kunnen benutten.

Intermaris doet het risicomanagement op een gestructureerde wijze. We identificeren de belangrijkste risico's en beoordelen ze op basis van onze risicobereidheid. Dit doen we regelmatig zodat het beeld van onze risico's actueel is.



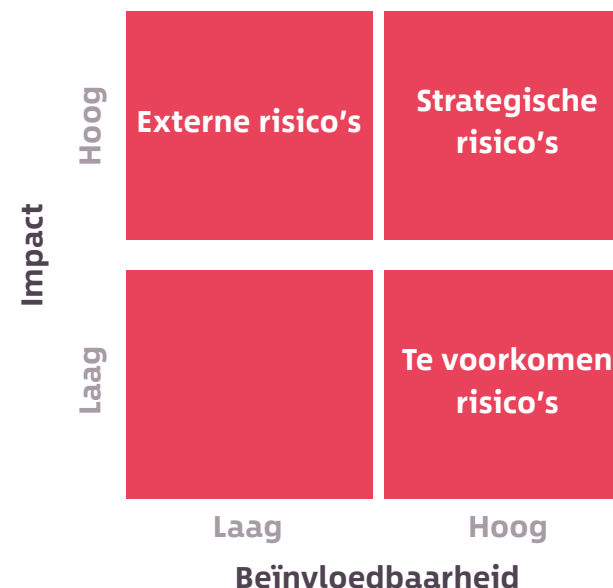
9.1 Risico's in 3 categorieën

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

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

Te voorkomen risico's 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 onderstaand 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.



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 onze besluiten waarbij kansen en risico's tegen elkaar afgewogen worden.
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.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

9.1 Risico's in 3 categorieën

9.2 Risicomanagement bij Intermaris

9.3 Risicobereidheid

9.4 De belangrijkste risico's

9.5 Audits

9.6 Financiële instrumenten

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

9.4 De belangrijkste risico's

Risico's beoordelen we bij Intermaris op regelmatige basis. In het najaar van 2024 hebben wij in het kader van de meerjarenbegroting 2025-2034 onze strategische risico's geactualiseerd. Hierbij zijn risico's opnieuw geformuleerd, samengevoegd of nieuwe risico's toegevoegd. De nieuwe risico's zijn onze CO₂ voetafdruk, de arbeidsmarkt, het realiseren van CO₂ neutrale- en volledig circulaire woningen in 2050 en ondermijning zijn 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 voorgaande jaren zien wij jaarlijks dat onze risico's groter zijn geworden. De maatschappelijk verwachtingen ten aanzien van het beperken van onze CO₂ voetafdruk en het realiseren van CO₂ neutrale woningen neemt toe, de rente en bouwkosten blijven hoog en de leefbaarheid komt steeds meer onderdruk door ondermijning en incidenten. De belangrijkste risico's met de hoogste kans en/of impact zijn voor ons als volgt.



Realisatie van projecten & programma's

Dit risico blijft een groot strategisch risico. De realisatie van programma's en projecten staat onder druk door hoge bouwkosten, toenemende eisen van gemeenten op het gebied van beeldkwaliteit en natuurinclusief bouwen en vertragingen door bezwaren van omwonenden. Ook het gebrek aan grondposities en schaarste in de keten zoals netwerkcongestie of bouwmaterialen zorgen ervoor dat we minder (snel) nieuwe woningzoekenden kunnen huisvesten dan we zouden willen.

Overlastgevers en leefbaarheid

Wij merken een toename op van structurele overlastgevers in de wijk. Deze hebben een negatieve impact op de leefbaarheid die ertoe kan leiden dat juist sterke bewoners de wijk verlaten en het relatieve aandeel van overlastgevers of minder sterke bewoners toeneemt.

Bovendien neemt de mutatiegraad af. In combinatie met de toenemende vraag naar woningen voor bijzondere doelgroepen zijn er steeds minder woningen beschikbaar zijn voor reguliere woningzoekenden. Het risico bestaat dat wijken relatief veel kwetsbare bewoners huisvesten, waarvoor de leefbaarheid in een wijk onder druk kan komen te staan.

Informatiebeveiliging en cybercriminaliteit

Het belang van informatiebeveiliging neemt toe door cybercriminaliteit en onze toenemende afhankelijkheid van informatietechnologie, connectiviteit en geautomatiseerde processen. Het risico bestaat dat essentiële IT kan uitvallen, data niet meer betrouwbaar zijn of worden ontvreemd.

Arbeidsmarkt

Wij constateren dat het invullen van vacatures moeizamer gaat, daardoor lopen wij het risico dat wij als gevolg van de krapte op de arbeidsmarkt niet in staat zijn voldoende talent aan te trekken en te behouden.

Klimaatrisico's

De gevolgen van klimaatverandering worden steeds duidelijker zichtbaar bij extreme weersomstandigheden met bijvoorbeeld lekkages als gevolg. De klimaatrisico's (zoals wateroverlast en hittestress), klimaatschades en de kosten voor klimaatadaptatie die daaruit voortvloeien worden steeds groter. In 2025 brengen wij de klimaatrisico's voor ons bezit in kaart.

9.4.1 Strategische risico's

Strategische risico's	Omschrijving risico	Kans & Impact	Beheersing
Realisatie projecten & programma's	Projecten en/of programma's worden niet tijdig gerealiseerd door gebrek aan locaties, schaarste in de keten, doorlooptijd van interne processen en/of beperkte investeringscapaciteit als gevolg van ongunstige economische ontwikkelingen ten aanzien van rente, kosten, inflatie en koopprijzen		We zijn samenwerkingen aangegaan met bouwpartners in de NH Bouwstroom. Gemeenten, bouwpartners en Intermaris doorlopen gezamenlijk het ontwerptraject. We bereiden projecten zoveel mogelijk voor en voeren uit op een financieel geschikt moment.
Samenwerken in externe netwerken	Partners in de breedste zin (keten, zorg- en welzijn-organisaties) kunnen onze ambities niet volgen en leveren niet de prestaties passend bij onze ambities		Overleg met netwerkpartners is steeds meer gestructureerd. We zorgen voor een duidelijke rolopvatting, een heldere rolverdeling en goede afstemming. Verder ontwikkelen we het responsieve vermogen van Intermaris.
Chronisch overlast gevende	Sprake van een toename van chronisch overlast gevende in de wijk, deze hebben negatieve invloed op de leefbaarheid, en kunnen er toe leiden dat ook sterke bewoners vertrekken en het relatieve aandeel overlast gevende verder toeneemt		Wij hanteren een integrale, wijkgerichte aanpak waarbij wij met Anders Toewijzen en een maximum percentage directe bemiddeling sturen wij op de gewenste mix in wijken en buurten.
Ondermijning	Het aantal ernstige incidenten in woningen neemt toe. Criminelen gebruiken deze om anoniem te blijven en illegale praktijken (drugs, wapens) uit te voeren waardoor het risico op kortsluiting, ontplofingsgevaar en kans op schietpartijen toeneemt		Wij hebben in onze voorwaarden expliciete verboden opgenomen ten aanzien van oneigenlijk gebruik of illegale activiteiten in onze woningen. Onze wijkteams zijn onze ogen en oren in de wijk om misstanden te signaleren en wij acteren hier op, onder andere de nieuwe functie consultant woonfraude en bieden wij bewoners in de omgeving de mogelijkheid verdachte situaties te melden.
Leefbaarheid	De polarisatie neemt toe, en de mutatiegraad daalt sterk, waardoor steeds minder woningen beschikbaar zijn voor de reguliere woningzoekende en de leefbaarheid gaat achteruit		Wij hanteren een integrale, wijkgerichte aanpak waarbij wij met Anders Toewijzen en een maximum percentage directe bemiddeling sturen wij op de gewenste mix in wijken en buurten. Daarnaast participeren wij in de Woonschool voor nieuwkomers en streven wij verdere community building na.
Informatie-beveiliging & Cyber	Het belang van informatiebeveiliging neemt toe en gelijktijdig neemt cybercriminaliteit ook toeneemt waarbij ook het risico bestaat dat essentiële IT uit kan vallen. Cyber is een breed risico waarmee wij te maken hebben vanwege onze toenemende afhankelijkheid van informatietechnologie, connectiviteit en geautomatiseerde processen		Informatiebeveiliging wordt een belangrijk onderdeel van onze bedrijfsvoering waarvoor meer capaciteit en geld beschikbaar komt. Wij mitigeren onze risico's door ons actuele informatiebeveiligingsbeleid en cybersecurity maatregelen in zowel beheersmaatregelen en bewustzijn onder onze medewerkers.
Samenwerken in een matrixorganisatie	Complexe opgaven kunnen we niet vanuit 1 proces of vanuit 1 team oplossen. Dat betekent dat we steeds vaker team overstijgend aan het werk zullen zijn in een matrixorganisatie		Wij werken in sprints van 6 maanden waarin wij onze activiteiten vaststellen. Daarmee zorgen we voor focus in het realiseren van onze opgaven
CO ₂ voetafdruk	Financiële instellingen beginnen (strengere) eisen te stellen aan de voortgang voor reductie CO ₂ voetafdruk. Daarbij betreft een risico dat financiële instellingen een hoger rente percentage vragen voor projecten of in zijn geheel niet meer willen financieren.		We zien het als onze rol om de schade die wij aanbrengen aan de planeet te beperken en zetten in op o.a. CO ₂ besparing in de gehele keten en vergroening van de leefomgeving. We brengen onze eigen CO ₂ voetafdruk in kaart (eerst scope 1 en 2, daarna scope 3), bepalen onze doelstelling en verkennen samen met onze stakeholders de mogelijkheden om de CO ₂ voetafdruk in de keten (leveranciers, aannemers, huurders) te verminderen
CO ₂ neutrale woningen en circulariteitsdoelstellingen	Haalbaarheid van onze doelstellingen t.a.v. het streven naar volledig CO ₂ neutrale woningen en volledig circulair, voor 2030 zijn tussendoelstellingen van 49% reductie CO ₂ t.o.v. 1990 en 50% circulariteit geformuleerd		In onze investeringsbeslissingen nemen wij de bijdrage in de realisatie van aan onze doelstellingen mee en kijken wij vooruit of wij op koers liggen, indien nodig sturen wij. Wij verkennen hiervoor de mogelijkheid om de CO ₂ routekaart van Aedes te hanteren.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

10.1 Jaarresultaat 2024

10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte

10.3 Vermogenspositie

10.4 Financiële ratio's

10.5 Financiële prognose 2024-2028

11 Verslag Raad van Commissarissen

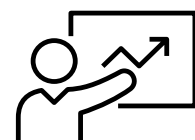
Jaarrekening 2024

Overige gegevens

10 Financieel

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

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



10.1 Jaarresultaat 2024

Het jaarresultaat van Intermaris over 2024 bedraagt € 255,0 miljoen positief en kan worden gesplitst in 3 posten:

- Operationeel resultaat van het bestaande bezit: € 19,7 miljoen;
- Verkoopresultaat: € 1,9 miljoen;
- Waardeverandering en vennootschapsbelasting van € 233,4 miljoen

Jaarresultaat overzicht

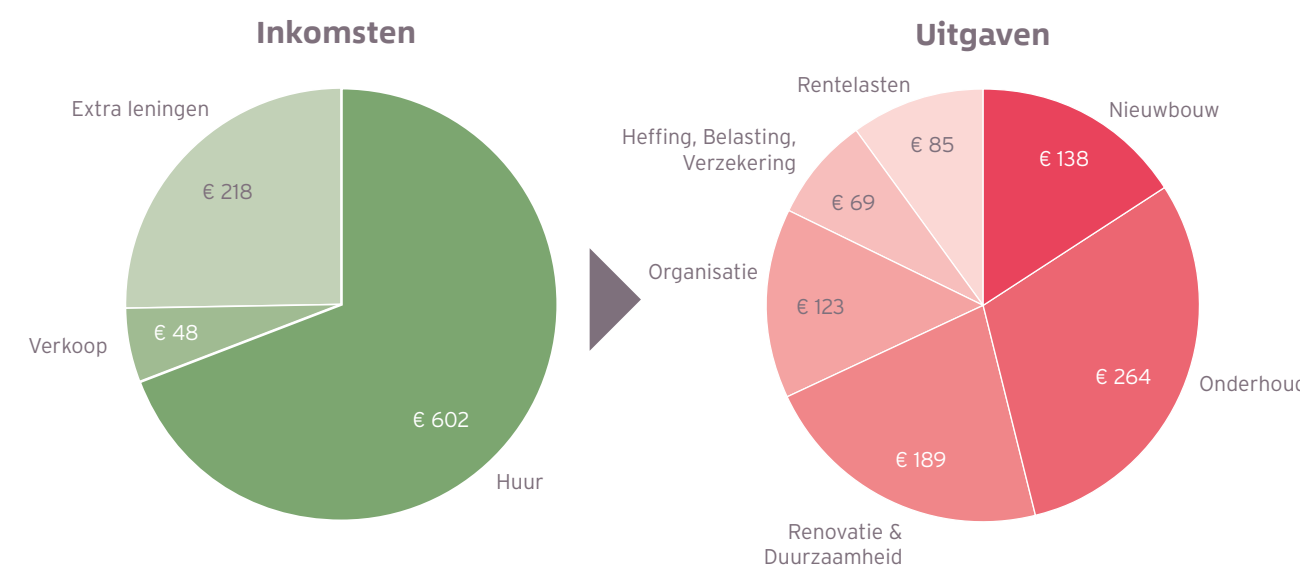
	2024		2023	
Huuropbrengsten	123.672	98,8%	119.810	98,7%
Overige bedrijfsopbrengsten	1.498	1,2%	1.523	1,3%
Opbrengsten	125.170	100,0%	121.333	100,0%
Personeelskosten	-14.191	-11,3%	-12.898	-10,6%
Onderhoudskosten	-52.999	-42,3%	-40.568	-33,4%
Leefbaarheid	-787	-0,6%	-912	-0,8%
Organisatiekosten	-10.444	-8,3%	-10.043	-8,3%
Afschrijvingen mva eigen gebruik	-789	-0,6%	-697	-0,6%
Belastingen en verzekeringen	-9.126	-7,3%	-8.382	-6,9%
Sectorspecifieke heffingen	-272	-0,2%	-865	-0,7%
Financiële baten en lasten	-16.909	-13,5%	-15.543	-12,8%
<i>Kosten</i>	<i>-105.517</i>	<i>-84,3%</i>	<i>-89.908</i>	<i>-84,3%</i>
Operationeel resultaat	19.653	15,7%	31.425	25,9%

	2024		2023	
Operationeel resultaat	19.653	15,7%	31.425	25,9%
Verkoopresultaat	1.926		2.462	
Waardeveranderingen vastgoed	235.680		-228.688	
Waardeveranderingen embedded derivaten	-75		-661	
Vennootschapsbelasting	-2.190		-5.960	
Waardeveranderingen en VPB	233.415		-235.309	
Jaarresultaat na belastingen	254.994		-201.422	

Waar besteedden wij de huur aan in 2024?

Elke maand ontvingen wij gemiddeld per woning € 602 huur. Dit vulden wij aan met extra leningen (€ 218) en het verkopen van woningen (€ 48). Dat is samen € 868 per woning per maand.

68% van deze inkomsten gaven wij uit aan investeringen en onderhoud van bezit, dat is ongeveer gelijk aan 2023 (67%). 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 2023 afgenomen met € 11,8 miljoen tot € 19,6 miljoen.

De huuropbrengsten zijn met 3,2% gestegen. Ongeveer 0,7% van deze toename komt door de oplevering van nieuwe woningen in 2024 en 2,5% is het gevolg van gestegen huurprijzen. De huren zijn per 1 juli 2024 verhoogd met 5,3%.

In 2024 zijn de onderhoudsuitgaven met bijna € 12,5 miljoen toegenomen. Het ging hierbij vooral om de onderhoudskosten in specifieke onderhouds- en verduurzamingsprojecten. Toch lukte het niet om alle geplande onderhoudsuitgaven te doen in 2024, een deel van de werkzaamheden schuift door naar 2025.

De kosten voor belastingen zien we verder toenemen door stijgende WOZ-waarden en OZB-tarieven. Ook de rentelasten nemen langzaam toe omdat meer geld geleend wordt voor investeringen en door de stijging van rentetarieven.

Waardeveranderingen vastgoed

Intermaris waardeert haar vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Deze waarderingssystematiek leidt in 2024 tot een positieve waardemutatie van totaal € 236 miljoen. In 2023 was dit nog € 229 miljoen negatief. Een nadere toelichting hierop staat in paragraaf 10.3.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

10.1 Jaarresultaat 2024

10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte

10.3 Vermogenspositie

10.4 Financiële ratio's

10.5 Financiële prognose 2024-2028

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte

In 2024 is een bedrag van € 66,5 miljoen geïnvesteerd. Dit bedrag is voor bijna 30% gefinancierd vanuit onze operationele kasstromen en verkoopopbrengsten. Het restant is gefinancierd vanuit een toename van de leningenportefeuille met € 47,4 miljoen.



	2024	2023
Investerings	66.448	67.424
Financiering vanuit:		
- Operationele kasstroom	11.871	26.051
- Verkoopopbrengsten	9.529	8.260
- Aantrekken geldleningen	47.453	29.956
- Ontvangsten verbindingen	171	1.500
- Mutatie liquide middelen	-2.576	1.657
Totaal	66.448	67.424

Ontwikkeling leningenportefeuille

Eind 2024 was de nominale waarde van onze langlopende geldleningen € 628,7 miljoen (2023: € 581,2 miljoen). Van dit bedrag wordt € 24,1 miljoen gebruikt voor de financiering van vastgoed in ontwikkeling en resteert € 604,6 miljoen voor de financiering van het bestaande bezit. Door een toename van de leningen steeg de lening per vastgoedeenheden naar gemiddeld € 35.326 (2023: € 31.511). De gemiddelde rente steeg naar 3,00% (2023: 2,94%) 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 juni 2024 heeft WSW met terugwerkende kracht het borgingsplafond voor 2024 vastgesteld op € 650,3 miljoen. De omvang van de geborgde leningenportefeuille per 31 december 2023 bedraagt ongeveer € 629,6 miljoen; dit is € 20,7 miljoen onder het genoemde borgingsplafond.

In juni 2024 heeft het WSW het voorlopige borgingsplafond bekend gemaakt voor het jaar 2025. Dit plafond bedraagt € 803,1 miljoen en is toereikend voor de in 2025 geplande investeringen.

10.3 Vermogenspositie

	2024	2023		2024	2023
DAEB vastgoed	2.882.715	2.563.026	Eigen vermogen	2.320.959	2.065.965
Niet-DAEB vastgoed	119.854	111.031	Voorzieningen	57.493	46.080
Overig vastgoed	43.030	63.369	Langlopende schulden	665.469	604.183
Financiële vaste activa	14.040	14.920	Kortlopende schulden	36.390	49.300
Voorraden	3.179	2.915			
Vorderingen	8.552	3.902			
Liquide middelen	8.941	6.365			
Totaal activa	3.080.311	2.765.528	Totaal passiva	3.080.311	2.765.528

Marktwaaarde in verhuurde staat

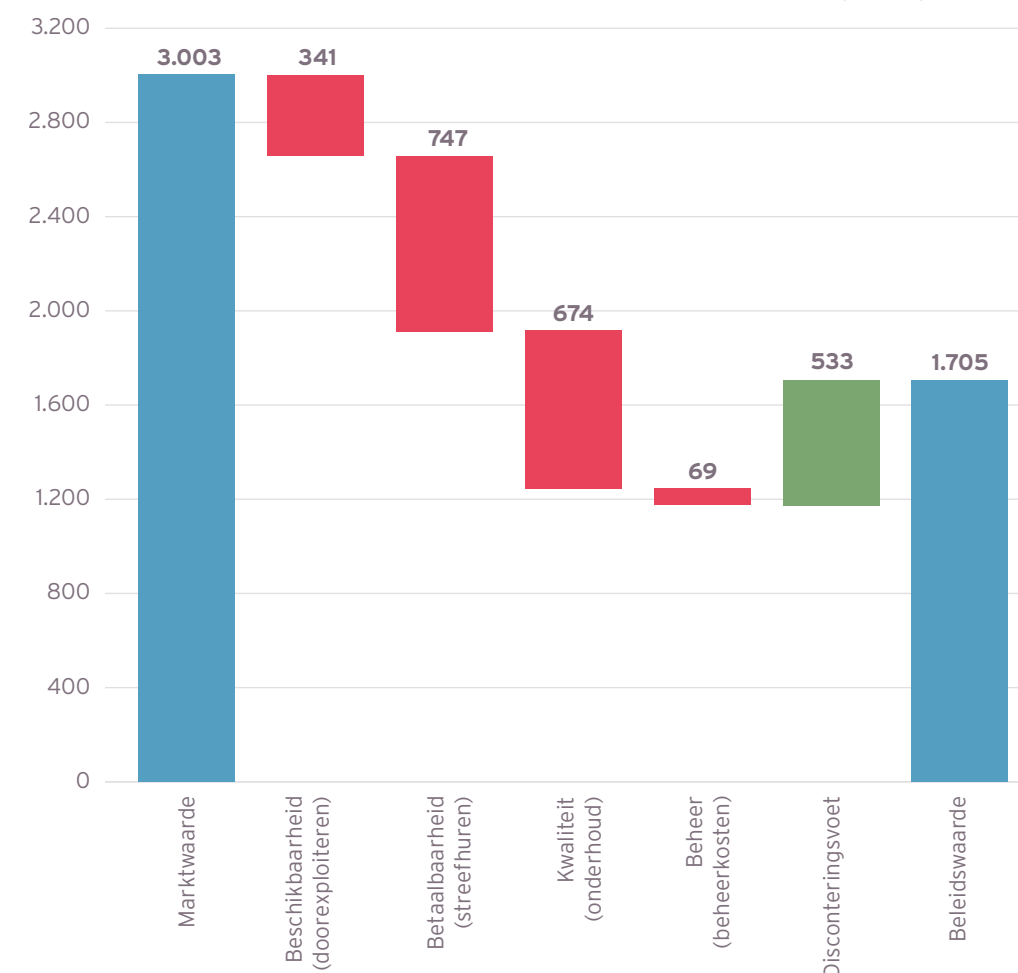
De marktwaaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2024 € 3.003 miljoen (2023: € 2.674 miljoen). Dit is € 329 miljoen meer dan voorgaand boekjaar. De toename is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de toename van de leegwaarde en de verwachte leegwaardestijging in toekomstige jaren. Door de gestegen disconteringsvoet wordt de toename van de marktwaaarde gedempt.

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 vijf afslagen gehanteerd op de marktwaaarde in verhuurde staat. Deze vijf afslagen geven duiding aan de maatschappelijke opgave van Intermaris en worden hieronder nader toegelicht.



Van marktwaaarde naar beleidswaarde (2024)



De marktwaaarde van het vastgoed bedraagt per 31 december 2024 totaal € 3.003 miljoen, de beleidswaarde is totaal € 1.705 miljoen. De gehanteerde afslagen zijn als volgt:

Beschikbaarheid - € 341 miljoen

De marktwaaarde in verhuurde staat is de hoogste waarde van de scenario's doorexpluiten en uitponden. Het beleid van Intermaris is echter gebaseerd op doorexpluiten van het vastgoed. Door alleen uit te gaan van het scenario doorexpluiten neemt de waarde met € 461 miljoen af.

In 2024 is de methodiek voor het bepalen van de beleidswaarde gewijzigd en wordt gerekend met een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde. In de marktwaaarde werd gerekend met een looptijd van 15 jaar met een eindwaarde. Door de nieuwe methodiek van de beleidswaarde toe te passen neemt de waarde af met € 142 miljoen.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

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

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

In beide scenario's wordt rekening gehouden met een afslag op de marktwaarde van 11,4% overdrachtskosten (kosten koper) en 9,0% overdrachtskosten in de eindwaarde. Omdat het beleid van Intermaris gericht is op doorexploiteren worden de overdrachtskosten op nihil gesteld waardoor de waarde € 262 miljoen hoger uitkomt. Per saldo neemt de waarde in deze stap af met € 341 miljoen.

Betaalbaarheid - € 747 miljoen

Bij het bepalen van de marktwaarde van het vastgoed wordt verondersteld dat de huur na een mutatie gelijk kan worden gesteld aan de (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 het jaar 2025 met 4,5% worden verhoogd en vanaf 2026 met de gemiddelde prijsinflatie van de drie voorgaande jaren. Het huurbeleid van Intermaris sluit hiermee aan op de Nationale Prestatieafspraken.

Kwaliteit - € 674 miljoen

In de berekening van de marktwaarde van het bezit wordt voor instandhoudingsonderhoud een normbedrag van gemiddeld € 1.029,- per woning gehanteerd. De werkelijke onderhoudslasten van Intermaris over een periode van 60 jaar liggen op een hoger niveau. Door rekening te houden met deze hogere lasten neemt de waarde van het vastgoed af met € 674 miljoen.

Beheer - € 69 miljoen

In de berekening van de marktwaarde van het bezit wordt voor beheerlasten een normbedrag van gemiddeld € 949,- 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 € 69 miljoen.

Disconteringsvoet + € 533 miljoen

In de berekening van de marktwaarde bedraagt de gemiddelde disconteringsvoet voor de woningen 7,5%. Met ingang van 2024 wordt voor de beleidswaarde een andere disconteringsvoet toegepast. Dit is 4,2% voor DAEB-woningen en 4,7% voor niet-DAEB woningen. Door de lagere disconteringsvoet neemt de waarde toe met € 533 miljoen.

De beleidswaarde is ten opzichte van 2023 met € 346 miljoen toegenomen: van € 1.359 miljoen naar € 1.705 miljoen. Deze toename wordt vooral veroorzaakt door het effect van de lagere disconteringsvoet. Daarnaast hebben hogere streefhuren een positief effect op de beleidswaarde en hogere onderhoudslasten juist een negatief effect.

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 2024 aan de normstellingen van Aw en WSW.

	Interest Coverage Ratio (DAEB)	Loan to Value (DAEB)	Solvabiliteit (DAEB)	Dekkingsratio (totaal)	Onderpandratio (totaal)
Intermaris	1,6	38%	58%	23%	23%
Ontwikkeling (t.o.v. '23)	-0,9 ▼	-6% ▲	+6% ▲	-1% ▲	-1% ▲
Norm Aw/WSW	Min.1,4	Max.70%	Min.30%	Max.70%	Max.70%
Score	✓	✓	✓	✓	✓

10.5 Financiële prognose 2025-2029

In onderstaande tabel zijn de financiële ontwikkelingen voor de komende 5 jaar op basis van onze meerjarenbegroting aangegeven. Hierin is zichtbaar dat we 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 2025 stellen we weer een nieuwe begroting op en beoordelen of er meer of minder ruimte is voor de realisatie van onze plannen.

	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
Investerings						
- Nieuwbouw	54.890	116.603	137.714	149.647	190.980	649.834
- Bestaand bezit	48.754	55.672	45.763	30.462	16.750	197.401
- Overig	346	200	500	200	200	1.446
Totaal	103.990	172.475	183.977	180.309	207.930	848.681
Financieringen vanuit						
- Operationele kasstroom	25.888	20.583	20.157	24.522	23.641	114.791
- Verkoopopbrengsten	10.702	4.053	6.054	7.136	6.921	34.866
- Groei leningportefeuille	67.400	147.839	157.766	148.651	177.368	699.024
Totaal	103.990	172.475	183.977	180.309	207.930	848.681
ICR (DAEB)	2,25	1,87	1,71	1,71	1,58	
LTV (DAEB)	36%	41%	47%	50%	55%	
Score t.o.v. norm	✓	✓	✓	✓	✓	

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

11 Verslag Raad van Commissarissen

De maatschappelijke opdracht voor woningcorporaties is onverminderd groot. Woningcorporaties zien dagelijks de uitdagingen in de praktijk. En Intermaris kan, wil en moet daar voor Purmerend, Hoorn en Waterland naar ons oordeel een rol van betekenis in spelen. Vanuit een heldere door ons getoetste visie, strategie en begroting geeft Intermaris hier invulling aan. Wij toetsen of Intermaris zich voldoende inzet en maatschappelijke afspraken waarmaakt. In dit beknopte verslag benoemen we een aantal aspecten die een goed beeld geven over hoe wij in 2024 invulling hebben gegeven aan onze rol.

Koers houden in roerige tijden

2024 was een onstuimig jaar. Politieke onrust in een wereldwijd geopolitieke instabiliteit. En landelijk, vooral ook op het terrein van de woningmarkt. De landelijke politiek heeft samen met gemeenten en woningcorporaties Nationale Prestatieafspraken (NPA) geformuleerd. De NPA moeten een antwoord geven op de aanpak van de woningnood en de huurprijzen. Door alle ontwikkelingen staan de redelijk recent gemaakte afspraken onder druk waardoor er in 2024 herziene afspraken zijn gemaakt. Daarbij blijft het veld op alle fronten sterk in beweging. Dat geldt landelijk maar ook lokaal. En dat kan in de praktijk van een woningcorporatie knap lastig zijn. Aangezien woningcorporaties opereren in een veld met vele partijen en vele – soms tegengestelde – deelbelangen. In deze sterkt veranderende context is het doel van Intermaris om vanuit haar vastgestelde visie en strategie koers te houden. En dat ondersteunen wij vanuit onze rol en positie van harte. Want de huidige en toekomstige bewoners moeten op Intermaris kunnen rekenen.

Bouwen voor de toekomst

Afgelopen jaar zijn wederom een hoop activiteiten verricht door Intermaris. Intermaris mag trots zijn op de bijdrage die zij levert aan fijn wonen in Purmerend, Hoorn en Waterland. We hebben in 2024 een groot aantal investeringen mogen goedkeuren. Onder andere voor 355 nieuwe woningen, 433 te renoveren woningen en 180 nieuwe warmtenet aansluitingen. Het totaalbedrag aan goedgekeurde investeringen bedraagt in 2024 €149,7 miljoen. Los daarvan wordt dagelijks ook veel werk verzet aan onderhoud, verhuur en leefbaarheid. Intermaris wil er vanuit haar strategie zijn voor de (toekomstige) bewoners die tot de doelgroep behoren met betaalbare, toekomstbestendige en passende woningen. Tegelijk delen wij de zorgen van het bestuur als het gaat om het gebrek aan mogelijkheden die geboden worden door gemeenten om te voorzien in (tijdelijke) huisvesting van statushouders, Oekraïners en andere urgenten. Dit komt naar ons oordeel traag van de grond en zet mede daardoor het systeem nog meer onder druk. Met gevoelens van zorg zien we hoe hierdoor ook de kans op een woning voor alle andere woningzoekenden voorlopig niet verbetert.

Purmerend

In Purmerend investeert Intermaris fors in de renovatie van de Ringvaartflats, de Drie Franken, de bouw aan de Tarwestraat en de Van Balenstraat. Dat geldt ook voor de realisatie van een woon-zorgcomplex in de Voorbuurt (Kop West) voor de Prinsenchurching. Wij hebben de investeringsvoorstellen beoordeeld en goedgekeurd. Het Programma Wheermolen-Oost biedt een prachtig voorbeeld van een gezamenlijke integrale visie en samenwerking op de gebiedsaanpak. Met alle weerbaarheid die daarbij hoort. Wij laten ons daarover regelmatig informeren.

Eind december 2024 werden we opgeschikt door een aanslag op woningen aan de Maasstraat. Eerder in de tijd is de parkeergarage aan de Triton bij hevige neerslag ondergelopen. Dit zijn trieste voorbeelden van maatschappelijke effecten die naar ons idee meer en meer zullen gaan plaatsvinden. In onze periodieke besprekingen van risico's, scenario's en beheersings-maatregelen komt dit terug. We hebben ook kennisgenomen van een issue bij de oorspronkelijke aanleg van het warmtenet in de consoles van de flats in Wheermolen Oost. Dit zijn zaken in de bedrijfsvoering waarover het Bestuur ons met regelmaat informeert.

Hoorn

In Hoorn volgen we de ontwikkeling van het centrumgebied Kersenboogerd en de aanleg van het warmtenet. Wij hebben goedkeuring verleend aan de investeringen in de Patio-Pergola. Deze zijn inmiddels ook als eerste buurt op het warmtenet aangesloten. Voor de Lijster-Ekster-Koolmees buurt is het haalbaarheidsbesluit goedgekeurd. Het programma voor Hoorn-Noord staat nu in de steigers, maar hier is ook de gemeente nog aan zet. Elders in Hoorn is Intermaris ook zeer actief met substantiële investeringen in vooral bouwen. Aan het – inmiddels circulair gesloopte – Pelmolenpad (stationsgebied) hebben wij het aankoopbesluit goedgekeurd. Dat geldt ook voor het Holenkwartier Blok 14 (op het voormalige Philipsterrein). In de Bangert en Oosterpolder investeert Intermaris in aankopen aan de Stolptuin en Rozenbuurt. Deze aankoopbesluiten zijn door ons beoordeeld en goedgekeurd.

Monnickendam

Een bijzondere locatie waar Intermaris gaat uitbreiden is aan het Galgeriet. Wij hebben het investeringsbesluit voor de aankoop van 49 woningen onder voorwaarden goedgekeurd. Daarbij komt een extra investering in 20 woningen voor bewoners die extra zorg nodig hebben. Intermaris sloot daarvoor een samenwerkingsovereenkomst met de stichting Boeglijn. Aan het Bestuur is gevraagd om extra onderzoek te doen naar de prijsvorming en de marktconformiteit van de aankoop. De RvC heeft hierna na hoor en wederhoor de investering goedgekeurd.

Feeling met de praktijk: gesprekken met huurders en bezoek aan locaties

Als RvC proberen wij ons een goed beeld te vormen van de context waarin Intermaris acteert. Dit doen we onder andere door in gesprek te zijn met belangenhouders en door de locaties waar Intermaris bezit heeft, te bezoeken. Met locatiebezoeken zien we de voortgang en resultaten in de praktijk en kunnen wij ons een oordeel vormen over hoe werkzaamheden zich verhouden tot de omgeving. Daarnaast zijn er goede contacten met de beide huurdersverenigingen De Boog (in Hoorn) en InterWhere (voor Purmerend en Waterland). Zij informeren ons over waar zij tegenaanlopen en hoe Intermaris reageert op vragen van bewoners. Met de beide HV's hebben we een inspirerend gesprek gevoerd over het vormen van (h)echte gemeenschappen. We hebben bewondering voor de betrokkenheid en de tijd die de HV-leden en actieve bewoners investeren in al deze activiteiten.



Investeren: duurzaam en snel

In 2024 is intensief gewerkt aan een nieuw investeringsstatuut. Op een aantal momenten zijn wij bij de ontwikkeling daarvan betrokken. Het nieuwe investeringsstatuut biedt naast een geactualiseerd financieel toetsingskader ook kaders op grond waarvan 'de zachte kant' van investeringen door ons beter getoetst en beoordeeld kan worden. Bovendien is tegelijk het besluitvormingsproces rondom investeringen vereenvoudigd.

De NH Bouwstroom biedt een samenwerkingsverband waarin de bouw versneld kan worden. Een aantal corporaties en marktpartijen maken hierin afspraken om de fabrieksmatige bouw van woningen te bevorderen. Intermaris is mede trekker van dit samenwerkingsverband. De eerste resultaten zijn inmiddels geleverd en wij hebben met de realisatie van woningen aan de Tarwestraat (Purmerend) en de Hockeyvelden (Hoorn) de eerste opdrachten vanuit Intermaris goedgekeurd. Als RvC zijn we groot voorstander van conceptueel bouwen omdat hiermee de bouwtijd aanzienlijk wordt verkort. Ook ondersteunen wij het samenwerkingsverband omdat wij het als kans zien om innovaties te versterken en investeringskracht te bundelen. Van de betrokken corporaties komen afgevaardigden van de RvC's tweemaal per jaar bijeen om zich te laten informeren over de ontwikkelingen.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

Kadernota en begroting 2025 – over risico’s en scenario’s

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

Ontwikkelingen in toezicht en de besturing van Intermaris

Nieuwe topstructuur

Per 1 januari 2024 is de topstructuur van Intermaris gewijzigd. Dit was het resultaat van een zorgvuldig proces rondom het – geplande – vertrek van de (voormalig) directeur Wonen & Vastgoed Han Leurink. Wij zien dat de taken op goede wijze zijn herverdeeld en door het directieteam worden uitgevoerd. Het huidige dagelijks bestuur van Intermaris bestaat nu uit vier directeuren, die samen de directieraad vormen:

- Cees Tip (directeur bestuurder)
- Judith Korse (directeur Financiën en bedrijfsvoering)
- Jurre Terhorst (directeur Wonen) en
- Iphigenia Westphal (directeur Vastgoed)

Wij hebben eind 2024 Cees Tip (statutair directeur) voor een volgende termijn van vier jaar per 1 januari 2025 herbenoemd. In het proces van herbenoemen hebben wij onder meer zienswijzen opgehaald bij de beide huurdersverenigingen, de ondernemingsraad en de autoriteit woningcorporaties. Wij zijn blij met de herbenoeming van Cees Tip voor een volgende periode.

Organisatieontwikkelingen

In 2024 vond de migratie plaats van het primaire systeem naar Tobias 365. Dergelijke ingrijpende trajecten krijgen vooral binnen de Auditcommissie (AC) speciale aandacht. Wij hebben kennisgenomen van de impact voor de hele organisatie die een dergelijke migratie met zich meebrengt. Tegelijkertijd zien we ook de kansen die de nieuwe digitale omgeving biedt in de dienstverlening aan bewoners.



Over de wijzigingen bij het Domein Wonen naar vijf teams die buurtgericht gaan werken zijn wij van tijd tot tijd geïnformeerd. Intermaris stelt meer-en-meer de gemeenschap centraal. Wij delen de visie van het bestuur dat een meer buurtgerichte aanpak passender is om gericht te kunnen bouwen aan gemeenschappen en de veranderende vraag uit de omgeving.

Naast de adequate informatie uit onder meer de tertiaal-rapportages spreken wij ook regelmatig met de leden van de ondernemingsraad. Daarnaast zien wij regelmatig adviseurs, projectontwikkelaars of andere medewerkers tijdens conferenties, locatiebezoeken of commissievergaderingen.

Audits, integriteit en governance

Wij stellen als RvC mede het auditjaarplan vast. In de Audit Commissie worden de belangrijkste resultaten door de auditor persoonlijk toegelicht. Dit jaar is met interesse kennisgenomen van de resultaten uit audits naar Integriteit (thema), datamanagement en digitale klantbediening.

Wij hebben kennisgenomen van de Handreiking van de AW over integriteit en fraude bij woningcorporaties en hebben de bestuurder ons daarover laten informeren. We hebben wederom de governancecode getoetst op juiste naleving en hebben uitgebreid kennisgenomen van de wijze waarop Intermaris haar Integriteitsmanagement integraal heeft ingericht.

Eind 2024 hebben wij met Ecorys teruggekeken op de door hen eerder uitgevoerde visitatie en de activiteiten die na afronden van de visitatie – mede in het licht van hun aanbevelingen – zijn geïnitieerd. Dit leidde voor ons niet tot nieuwe inzichten.

In 2024 is de Audit Commissie intensief betrokken geweest bij de uitkomsten van het duurzame businessmodel van Intermaris. Het voldoen aan beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid vraagt om scherpe keuzes. Samen met de directie hebben we uitgebreid stilgestaan bij verwachte ontwikkelingen en daarbij binnen de financiële randvoorwaarden passende beleidsvarianten. Zonder overheidsinvesteringen zal Intermaris haar maatschappelijke inzet op de middellange termijn zien krimpen.

Accountantszaken

In april heeft PWC haar bevindingen bij de jaarrekening 2023 bij zowel de Audit Commissie als de plenaire RvC toegelicht. Het jaarverslag 2023 is daarop door ons vastgesteld. Het functioneren van de accountant is door ons positief beoordeeld. En ook zijn de controleafspraken over 2024 vastgesteld. Parallel startte in 2024 feitelijk de werving en selectie voor de opvolging van PWC. In onze vergadering van november hebben wij BDO Audit & Assurance BV benoemd tot accountant van Intermaris met ingang van het boekjaar 2025.

Wij laten jaarlijks het Reglement Financieel Beleid en Beheer toetsen door de controller. Dit jaar is de toetsing door de directeur uitgevoerd. Wij onderschrijven de bevindingen dat de toepassing van het Reglement effectief is. De functie concern controller is in 2024 weer bemenst na het eerdere ontstaan van een vacature op deze positie.

Huishoudelijke zaken - Mutaties RvC

Per 1 maart 2024 is na de volle termijn van 8 jaar afscheid genomen van Paul Trip als voorzitter van onze Raad. Tom Kuijper is benoemd als zijn opvolger. De voorbereiding en uitvoering van het werving en selectieproces vond voornamelijk al in 2023 plaats en is begin 2024 met de benoeming afgerond.

Omdat in 2025 twee leden volgens rooster uit de Raad aftreden (Wim Weide en Annelinda van Dijck) is in het najaar een searchbureau geselecteerd, zijn profielen geactualiseerd en vastgesteld en zijn procesafspraken gemaakt over de werving en selectie. Een overzicht van de volledige bemensing van de Raad en informatie over bijvoorbeeld rooster en (neven)functies treft u aan als bijlage bij dit jaarverslag.

Wij hebben een (interne) handreiking bij herbenoemingen van commissarissen vastgesteld. Wij hebben ook een Handreiking voor nieuwe commissarissen vastgesteld.

Zoals ieder jaar gebruikelijk hebben we in 2024 een zelfevaluatie gehouden. Deze zelfevaluatie stond ditmaal in het licht van kennismaken, verbinden en verdiepen. De heer Kuijper was in de aanloop van zijn benoeming hierbij aanwezig als toehoorder.

Tot slot

Graag spreken wij hier onze dank uit naar bestuur en medewerkers van Intermaris. En uiteraard ook in de richting van alle vrijwilligers, leden van huurdersverenigingen, bewonerscommissies en flatteams en anderen die zich inzetten voor de leefbaarheid en het verbeteren van het woongenot voor vele mensen in Purmerend, Hoorn en Waterland.

Namens 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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

Samenstelling van de RvC

In dit Jaarverslag vindt u meer informatie over onze samenstelling, taakverdeling, rooster van aftreden, (neven)functies, PE-punten en eventueel commercieel vastgoed in bezit bij commissarissen. Het overzicht over de honorering voor topfunctionarissen dat volgt uit ons beleid treft u aan in het jaarrekeningdeel van dit verslag. Op de website van Intermaris vindt u - naast een aparte publicatie van onze Samenstelling en het Rooster van Aftreden - ook onze Visie op Toezichthouden en een uitgebreide beschrijving over de wijze waarop wij in de dagelijkse praktijk invulling geven aan onze taken en verantwoordelijkheden.

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

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

(status overzicht tot en met 31 december 2024)

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 Intermaris	
Dhr. T. Kuijper (1968)	Benoeming Aanvang 1 ^e termijn Einde 1 ^e termijn op Herbenoembaar	 01-03-2024 29-02-2028 Ja
Functie <ul style="list-style-type: none">• Directeur van Forbo Flooring Krommenie (sinds april 2002) / Business Director bij Forbo Flooring (sinds 2011)	Rol Voorzitter RvC <ul style="list-style-type: none">• Lid commissie Governance en Remuneratie	
Nevenfuncties <ul style="list-style-type: none">• Lid/voorzitter RvC Rabobank Zaanstreek (sinds mei 2018)• Lid Raad Advies algemeen/commercieel/bestuurlijk Freekids (sinds juni 2015). Kinderopvang organisatie met de Zaanstreek als focus werkgebied.	Specialisme Generalist, Governance, Commercieel, Toezicht en voormalig huurder	
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 (eerste jaar van benoeming) PE-punten (2024)	 5

Commissaris	Gegevens m.b.t. RvC	
Mevr. A. van Dijk-van Eck (1982)	Benoeming Aanvang 1 ^e termijn Aanvang 2 ^e termijn Einde 2 ^e termijn op Herbenoembaar	 01-05-2017 01-05-2021 30-04-2025 Nee
Functie <ul style="list-style-type: none">• Eigenaar Avandijck Consultancy en Interim management.• Ultimo 2023 werkzaam als Manager Vastgoed bij woningcorporatie Omthuis.	Rol <ul style="list-style-type: none">• Lid RvC• Lid Auditcommissie	
Nevenfuncties <ul style="list-style-type: none">• Lid RvC Bo-ex (Voorzitter AC)• Lid RvT SDW Zorg (lid AC)• Extern gecommiteerde Fontys Hogeschool• Voorzitter 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-vakantiewoning• Risico met RvC-lidmaatschap: n.v.t.	Educatie PE-punten (2017) PE-punten (2018) PE-punten (2019) PE-punten (2020) PE-punten (2021) PE-punten (2022) PE-punten (2023) PE-punten (2024)	 3 5 1 2 5 6 17 9

Commissaris	Gegevens m.b.t. RvC	
Dhr. H.J. van Schaik (1976)	Benoeming Aanvang 1 ^e termijn Aanvang 2 ^e termijn Einde 2 ^e termijn Herbenoembaar	 01-05-2018 01-05-2022 01-05-2026 Nee
Functie <ul style="list-style-type: none">• Lid Raad van Bestuur Amaris (per 1 september 2023)	Rol <ul style="list-style-type: none">• Vicevoorzitter RvC• Lid commissie Wonen & Vastgoed Benoemd op voordracht van huurders.	
Nevenfuncties Geen RvC/RvT lidmaatschappen elders	Specialisme Huurdersbelangen en volkshuisvesting Overheid, maatschappij en 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 (2018) PE-punten (2019) PE-punten (2020) PE-punten (2021) PE-punten (2022) PE-punten (2023) PE-punten (2024)	 7 16 2 4 16 6 2

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

Commissaris	Gegevens m.b.t. RvC	
Mevr. S.S. Lutchman (1958)	Benoeming Aanvang 1e termijn Einde 1e termijn Herbenoembaar	 01-06-2022 01-06-2026 Ja
Functie DGA BestLife B.V. Partner bij Executive Search bureau Colourful People	Rol • Lid RvC • Voorzitter Commissie Governance en Remuneratie Benoemd op voordracht van huurders.	
Nevenfuncties • Lid van de RvT van de Haagse Hogeschool. • Lid van de RvC van de Shell Nederland BV. • Lid RvC bij Afvalzorg	Specialisme Huurdersbelangen Governance & Maatschappij	
Vastgoedbezit (in NL niet primair voor eigen gebruik) • 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) PE-punten (2023) PE-punten (2024)	 2 12 5

Commissaris	Gegevens m.b.t. RvC	
Dhr. H.H. Bröring (1960)	Benoeming Aanvang 1e termijn Einde 1e termijn Herbenoembaar	 01-07-2021 01-07-2025 Ja
Functie Zelfstandig financieel adviseur	Rol • Lid RvC • Voorzitter auditcommissie	
Nevenfuncties 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) • 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) PE-punten (2022) PE-punten (2023) PE-punten (2024)	 6 13 18 25

Commissaris	Gegevens m.b.t. RvC	
Dhr. W.F.P. Weide (1956)	Benoeming Aanvang 1e termijn Aanvang 2e termijn Einde 2e termijn op Herbenoembaar	 01-05-2017 01-05-2021 30-04-2025 Nee
Functie • Zelfstandig adviseur vastgoed	Rol Lid RvC Voorzitter commissie wonen en vastgoed	
Nevenfuncties • Lid RvC Omnia Wonen (Harderwijk) • Lid RvC HEEMwonen (Kerkrade)	Specialisme Vastgoed	
Vastgoedbezit (in NL niet primair voor eigen gebruik) • 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) PE-punten (2017) PE-punten (2018) PE-punten (2019) PE-punten (2020) PE-punten (2021) PE-punten (2022) PE-punten (2023) PE-punten (2024)	 35 2 22 18 10 15 8 28 6

Samenstelling bestuur van Intermaris in 2024

Bestuurder Intermaris	Gegevens m.b.t. Bestuurder	
Dhr. C.J. Tip 1971, Nederlandse nationaliteit	Benoeming 1 ^e termijn 2 ^e termijn 3 ^e termijn Einde derde termijn Herbenoembaar	 1 jan 2017 - 31 dec 2020 1 jan 2021 - 31 dec 2024 1 jan 2025 - 31 dec 2028 31 dec 2028 Ja
Functie • Bestuurder stichting Intermaris	Rol Bestuurder	
Nevenfuncties • Voorzitter RvC Tinteltuyn, kinderdagverblijf • Voorzitter RvT Stichting Marketing Zaanstreek (is beëindigd per 1 juli 2024)	Specialisme De Stichting Intermaris kent een bestuur bestaande uit één statutair bestuurder.	
Vastgoedbezit (in NL niet primair voor eigen gebruik) • 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: PE-punten 2023 PE-punten 2024:	 Ja 20 24

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

**2 Toekomstbestendige
woningvoorraad**

3 Sterke bewoners, sterke wijken

**4 Ondersteunen van (tijdelijk)
kwetsbare huurders**

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

1 Balans per 31 december 2024

2 Winst-en-verliesrekening over 2024

3 Kasstroomoverzicht over 2024

4 Toelichting op de jaarrekening

5 Grondslagen voor de waardering van de activa
en passiva

6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering
en resultaatbepaling

9 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

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

11 Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

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

Overige gegevens



Jaarrekening 2024

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

1. Balans per 31 december 2024

(na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA		31-12-2024 € 000	31-12-2023 € 000
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	9.1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie		6.062	6.234
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	9.2	2.882.715	2.563.026
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.2	119.854	111.031
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	12.890	12.271
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.3	24.078	44.864
		3.039.537	2.731.192
Financiële vaste activa	9.4		
Deelneming groepsmaatschappijen		7	177
Andere deelnemingen		8	8
Overige effecten		14.025	14.735
		14.040	14.920
Som der vaste activa		3.059.639	2.752.346
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	9.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop		3.084	2.815
Overige voorraden		95	100
		3.179	2.915
Vorderingen	9.6		
Huurdebiteuren		748	539
Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.025	2.595
Overige vorderingen en overlopende activa		3.779	768
		8.552	3.902
Liquide middelen	9.7	8.941	6.365
Som der vlottende activa		20.672	13.182
TOTAAL ACTIVA		3.080.311	2.765.528

PASSIVA

		31-12-2024 € 000	31-12-2023 € 000
EIGEN VERMOGEN	9.8		
Herwaarderingsreserve		1.742.254	1.498.639
Overige reserves		578.705	567.326
		2.320.959	2.065.965
Voorzieningen	9.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		53.834	40.822
Latente belastingverplichtingen		3.195	4.845
Overige voorzieningen		464	413
		57.493	46.080
Langlopende schulden	9.10		
Leningen overheid		31.783	32.079
Leningen kredietinstellingen		610.405	549.421
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		11.671	11.242
Derivaten		6.276	6.200
Overige schulden		5.334	5.241
		665.469	604.183
KORTLOPENDE SCHULDEN	9.11		
Schulden aan overheid		296	348
Schulden aan kredietinstellingen		8.253	22.251
Schulden aan leveranciers		5.723	7.380
Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.245	4.111
Overige schulden en overlopende passiva		17.873	15.210
		36.390	49.300
TOTAAL PASSIVA		3.080.311	2.765.528

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

2. Winst-en-verliesrekening over 2024

		2024	2023
		€ 000	€ 000
Huuropbrengsten	10.1	123.672	119.810
Opbrengsten servicecontracten	10.2	5.839	5.814
Lasten servicecontracten	10.3	(6.225)	(5.892)
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.4	(8.729)	(8.263)
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	(64.349)	(50.994)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	<u>(9.197)</u>	<u>(8.442)</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		41.011	52.033
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.611	8.036
Toegerekende organisatiekosten		(101)	(88)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>(2.685)</u>	<u>(5.574)</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.7	1.825	2.374
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		(55.661)	(44.073)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		291.007	(184.807)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		334	192
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		<u>0</u>	<u>0</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.8	235.680	(228.688)
Opbrengsten overige activiteiten		179	83
Kosten overige activiteiten		<u>0</u>	<u>0</u>
Netto resultaat overige activiteiten	10.9	179	83
Overige organisatiekosten	10.10	(2.063)	(2.608)
Kosten omtrent leefbaarheid	10.11	(2.464)	(2.452)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		(75)	(661)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		240	59
Rentelasten en soortgelijke kosten		<u>(17.149)</u>	<u>(15.602)</u>
Saldo financiële baten en lasten	10.12	<u>(16.984)</u>	<u>(16.204)</u>
Resultaat voor belastingen		257.184	(195.462)
Belastingen	10.13	(2.190)	(5.960)
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	10.14	0	0
Resultaat na belastingen		<u>254.994</u>	<u>(201.422)</u>

3. Kasstroomoverzicht over 2024

(directe methode)

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	124.007	119.714
Vergoedingen	5.546	5.845
Overige bedrijfsontvangsten	427	400
Rente ontvangsten	<u>118</u>	<u>57</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	130.098	126.016
Personeelsuitgaven	13.892	13.015
Onderhoudsuitgaven	53.554	40.507
Overige bedrijfsuitgaven	27.129	23.720
Rente uitgaven	17.431	16.413
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	271	864
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	729	982
Vennootschapsbelasting	<u>5.221</u>	<u>4.464</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>118.227</u>	<u>99.965</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.871	26.051
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.615	7.643
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	835	614
Verkoopontvangsten grond en overig	<u>4.079</u>	<u>3</u>
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoed</i>	9.529	8.260
Uitgaven nieuwbouw huur	27.646	29.666
Uitgaven woningverbetering	38.045	37.158
Ontvangen subsidies woningverbetering	(447)	(325)
Aankoop (woon)gelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden VOV	616	304
Sloopuitgaven (woon)gelegenheden	0	0
Investerings overig	<u>588</u>	<u>621</u>
<i>Totaal van verwerving van vastgoed</i>	<u>66.448</u>	<u>67.424</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</i>	(56.919)	(59.164)
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	171	1.500
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>171</u>	<u>1.500</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	(56.748)	(57.664)

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	75.000	48.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	<u>0</u>	<u>0</u>
	75.000	48.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	26.491	16.988
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	<u>1.056</u>	<u>1.056</u>
	<u>27.547</u>	<u>18.044</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>47.453</u>	<u>29.956</u>
Mutatie liquide middelen	<u>2.576</u>	<u>(1.657)</u>
Stand liquide middelen per 1 januari	6.365	8.022
Stand liquide middelen per 31 december	<u>8.941</u>	<u>6.365</u>
	<u>2.576</u>	<u>(1.657)</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 2024 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Schattingswijziging

In de jaarrekening 2024 is de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

- De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend.
- In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd.
- Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hierbij zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten ingerekend in de beleidswaarde.
- Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Een voorbeeld hiervan is het uitfaseren van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet van het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedraagt € 215 miljoen positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

Presentatiewijzigingen

In 2024 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.

Consolidatie

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.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

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 worden geliquideerd.

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.

In 2024 zijn er geen transacties geweest tussen Intermaris en haar verbonden partijen die niet zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

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:

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
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.	<u>Balans:</u> <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 verkoopLatente belastingvorderingen en – schulden m.b.t. vastgoedbeleggingenHerwaarderingsreserveVoorziening onrendabele investeringenOverige schulden (langlopend)Overige schulden en overlopende passiva <u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none">HuuropbrengstenOpbrengsten servicecontractenVerkoopopbrengsten en -lastenWaardeveranderingen vastgoedportefeuilleVennootschapsbelasting <u>Kasstroomoverzicht:</u> <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.	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none">Lasten servicecontractenLasten onderhoudsactiviteitenOverige directe lasten exploitatie bezit <u>Kasstroomoverzicht:</u> <ul style="list-style-type: none">Uitgaven servicecontractenUitgaven onderhoudSectorspecifieke heffingenInvesteringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<u>Balans:</u> <ul style="list-style-type: none">Overige effecten (uitgesteld hedge-resultaat derivaten)Liquide middelenLatente belastingvorderingen m.b.t. leningenSchulden/leningen overheid en kredietinstellingenDerivatenOverlopende 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 uitgavenFinancieringskastroom
Gescheiden op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB voor 2024 is: 96,9% DAEB en 3,1% niet DAEB.	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none">Lasten verhuur- en beheeractiviteitenOpbrengsten en kosten overige activiteitenToegerekende organisatiekostenOverige organisatiekosten <u>Kasstroomoverzicht:</u> <ul style="list-style-type: none">PersoneelsuitgavenOverige 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 exploitatieOverige voorradenHuurdebiteurenOverige vorderingen en overlopende activaOverige voorzieningenCrediteurenBelastingen en premies sociale verzekeringen

5. Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Algemeen

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

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

5.1 Materiële vaste activa

5.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie

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

5.2 Vastgoedbeleggingen

5.2.1 Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2024
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024
<div> <div><ol style="list-style-type: none">Balans per 31 december 2024 Winst-en-verliesrekening over 2024 Kasstroomoverzicht over 2024 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)</div></div>

Overige gegevens

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

- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwuitgaven 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.

De afbouw van een oude woning met 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.

De afbouw van een oude woning met een ingrijpende verbouwing

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

- De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is;
- 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;
- 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;
- 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.

De afbouw van een oude woning met een ingrijpende verbouwing

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.

De afbouw van een oude woning met een ingrijpende verbouwing

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.

De afbouw van een oude woning met een ingrijpende verbouwing

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.

De afbouw van een oude woning met een ingrijpende verbouwing

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 2024').

De afbouw van een oude woning met een ingrijpende verbouwing

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.

De afbouw van een oude woning met een ingrijpende verbouwing

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

De afbouw van een oude woning met een ingrijpende verbouwing

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.

De afbouw van een oude woning met een ingrijpende verbouwing

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.

De afbouw van een oude woning met een ingrijpende verbouwing

Waarderingsmethode

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

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

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

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

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

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

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 beheerkosten. Voor 2025 is de loonstijging ook de basis voor de jaarlijkse indexatie van de contracthuren.
- Bouwkostenstijging*: vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging*: is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Toepassen full-versie

Intermaris heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast, met uitzondering van de leegwaardestijging. Hiervoor is de leegwaardestijging van de taxateur gevolgd. Onderstaand zijn de relevante parameters en uitgangspunten punten toegelicht.

Macro-economische parameters

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	n.v.t.	5,00%	3,25%	2,25%	2,25%	2,00%	2,00%

In 2023 waren deze parameters gebaseerd op de destijds geldende parameters uit het Handboek 2023.

Parameters woongelegenheden

	2024	2023
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%
Opslag huurverhoging gereguleerde woningen		
- jaar 1	0,0%	0,0%
- jaar 2	0,5%	0,0%
- jaar 3	0,5%	0,5%
- jaar 4 en verder	0,5%	0,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09%	0,09%
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	€ 644	€ 604
Disconteringsvoet	7,5%	6,8%

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

Parameters maatschappelijk onroerend goed

	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,91	€ 8,36
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 14,89	€ 13,97
Marketingkosten mutatie % van de markthuur	14%	14%
Beheerkosten % van de markthuur	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,23%	0,22%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, exclusief OZB (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,7%	7,8%

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 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,87	€ 8,32
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 14,87	€ 13,95
Marketingkosten mutatie % van de markthuur	14%	14%
Beheerkosten % van de markthuur	3%	3%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,23%	0,22%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, exclusief OZB (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,5%	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.

Parameters parkeren

	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud gemiddeld	€ 218	€ 205
Beheerkosten gemiddeld	€ 46	€ 43
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%
Mutatiekans	7,57%	7,64%
Splitsingskosten per eenheid	€ 644	€ 604
Verkoopkosten per eenheid	€ 644	€ 604
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	6,2%	6,9%

Parameters intramuraal vastgoed

	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 11,84	€ 11,11
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 14,89	€ 13,97
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%	7,2%

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	€ 1.022	€ 1.061	€ 250 - € 2.051
Leegwaarde	€ 298.052	€ 307.388	€ 14.000 - € 746.000
Leegwaardestijging jaar 1 tot en met 4	2,0%	3,2%	2,3% - 5,0%
Mutatie- en verkoopkans doorexploiteren	6,3%	6,5%	4,0% - 20,0%
Exit yield	n.v.t.	5,1%	2,5% - 8,3%
Disconteringsvoet	7,7%	7,5%	4,5% - 10,0%

BOG-MOG-ZOG:

Exit yield	n.v.t.	7,8%	-
Disconteringsvoet	8,4%	7,3%	-

Parkeren:

Exit yield	n.v.t.	5,8%	-
Disconteringsvoet	7,7%	6,2%	-

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 € 1.302 (2023: € 1.472) en is ontleend aan de meerjarenonderhoudsbegroting. Voor parkeren, intramuraal-, bedrijfsmatig- en maatschappelijk vastgoed is dit bedrag niet materieel.

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2024 is nagenoeg de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. In de jaren 2022 en 2023 is voor deze complexen volstaan met een taxatie-update door dezelfde externe onafhankelijke taxateur. Uitzondering hierop zijn 53 woningcomplexen en 4 overige objecten die in 2022 of 2023 getaxeerd zijn

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

middels gevel/zicht taxatie door dezelfde externe onafhankelijke taxateur. Hierdoor kan voor deze objecten in 2024 worden volstaan met een taxatie-update door de externe onafhankelijke taxateur.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

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

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

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

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

- 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 uitgegaan van een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde. De overdrachtskosten worden op nihil gezet.
- 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% (2023: 71%) van de maximale huur.
- 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:
 - kosten van genormeerd klachtenonderhoud, inclusief vervanging van badkamers, keukens en toiletten bedragen € 700 per woning per jaar (2023: € 608);
 - kosten van genormeerd mutatieonderhoud bedragen € 7.460 per mutatie (2023: € 5.733).
 - kosten van planmatig onderhoud inclusief de onderhoudskosten uit renovatie- en verduurzamingsprojecten zijn gebaseerd op de onderhoudsbegroting voor de komende 60 jaar en bedragen gewogen gemiddeld € 1.600 per woning per jaar (2023: € 1.344).
 - er is rekening gehouden met een opslag voor personeelskosten en overige organisatiekosten. Gemiddeld is deze opslag € 671 per woning per jaar (2023: € 614);
 - voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat was 1 normbedrag voor instandhoudingsonderhoud inclusief mutatiekosten van gemiddeld € 1.029 per woning per jaar ingerekend (2023: € 988). In de beleidswaarde komen de genoemde bedragen uit de onderdelen a. t/m d. hiervoor in de plaats.
 - Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover dit niet in de onderhoudsbegroting is opgenomen. Dit geldt ook voor de uitfasering van de E-, F- en G-labels

- De beheerkosten en de belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten uit de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat zijn vervangen door de toekomstige verhuur- en beheerlasten van Intermaris. Hieronder worden verstaan de directe- en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Intermaris en zoals deze zijn opgenomen in de resultatenrekening onder de kop ‘lasten verhuur- en beheeractiviteiten’. Intermaris hanteert hierbij voor de gemiddelde beheerlasten € 1.077 per verhuureenheid (2023: € 986). Voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddeld € 949 per verhuureenheid ingerekend (2023: € 899).
- De marktdisconteringsvoet is vervangen door een sociale disconteringsvoet. Deze bedraagt 4,17% voor DAEB woningen en 4,7% voor niet-DAEB woningen.

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

5.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden’.

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

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

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

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een “verhuur-bestemming” krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden 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 vervolwaardering 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.

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2024
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

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

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies

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

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies

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.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies

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

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies

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.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies

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.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies

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 eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies

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

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies

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.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies

5.7 Eigen vermogen

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies

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

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies

Herwaarderingsreserve

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

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies

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.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies

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.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies

5.8 Voorzieningen

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies

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.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies

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

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

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 (definitief investeringsvoorstel).

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 2024 is de beleidsdekkingsgraad (gemiddelde dekkingsgraad over de laatste 12 maanden) van het pensioenfonds 130,3% (2023: 131,5%), de dekkingsgraad per 31 december 2024 was 129,0%. De vereiste dekkingsgraad eind 2024 bedraagt 126,1%.

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.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

Kostprijshedge accounting

Intermaris past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedgerelatie, wordt dit door Intermaris gedocumenteerd. Intermaris stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge 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 ineffektieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

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

5.10 Kortlopende schulden

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

5.11 Leasing

Operationele leasing

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

6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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.

Huuroopbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. In 2024 was de huurverhoging voor huurders met een gereguleerd contract gemaximeerd op 5,8%. Intermaris heeft een huurverhoging van 5,3% (loonindex +/- 0,5%) doorgevoerd voor alle woningen.

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop;

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2024
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024
<div> <div><ol style="list-style-type: none">Balans per 31 december 2024 Winst-en-verliesrekening over 2024 Kasstroomoverzicht over 2024 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)</div></div>

Overige gegevens

- 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: 43,5% (2023: 44,9%)
- Onderhoudsactiviteiten : 56,0% (2023: 54,6%)
- Verkoopactiviteiten: 0,5% (2023: 0,5%)

2023

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.

2023

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.

2023

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

2023

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.

2023

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

2023

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.

2023

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.

2023

Pensioenlasten

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

2023

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.

2023

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.

2023

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)’.

2023

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.

2023

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.

2023

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.

2023

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2023

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

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-afrekbare 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 2024 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 € 4,2 miljoen.

Valutarisico

Intermaris is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

Renterisico

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

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

Ultimo 2024 is er sprake van een bedrag van € 2.000.000 uitstaande leningen met een variabele rente zonder afdekking. Bij een stijging van de markttrente met 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijkblijvende omstandigheden in een jaar met € 20.000 toe.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende financiële middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen naar derden te kunnen voldoen. Dit geldt zowel voor crediteuren als voor financiële instellingen. Intermaris heeft op verschillende manieren geborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, zijn 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 2024 is de liquiditeitsbuffer voor het voldoen van verplichtingen aan derden als volgt:

	<u>31-12-2024</u>
	€ 000
Liquide middelen (vrij beschikbaar)	5.441
Niet opgenomen lening variabele hoofdsom (vrij beschikbaar)	<u>8.000</u>
	<u>13.441</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 2024 geen liquiditeitsrisico met betrekking tot margin calls van de bankinstellingen bij een eventuele negatieve waardeontwikkeling van rentederivaten. Ook is geen sprake van een liquiditeitsrisico op korte termijn met betrekking tot breakdata van de derivatencontracten. Een toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 9.10.1.

Beschikbaarheidsrisico's

De omvangrijke saneringssteun door het Autoriteit woningcorporaties leidt tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties. Intermaris heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Intermaris voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd.

De verwachting is dat Intermaris voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Intermaris heeft voor de komende jaren geen significante niet-DAEB investeringen gepland.

Reële waarde van financiële instrumenten

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

Vastgoedbeleggingen - marktwaarde verhuurde staat

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

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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 2020 definitief geregeld. Met betrekking tot de ingediende aangiften 2021 en 2022 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 toepassen van de renteaftrekbeperving 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 2021 tot en met 2024 in deze jaarrekening zijn gebaseerd op de bekrachtigde standpunten. De belastingdienst heeft de aangiften over 2021 en 2022 nog niet definitief vastgesteld. De aangiften voor 2023 en 2024 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 2021 tot en met 2024 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 2024 is met de belastingdienst overeengekomen de afspraken uit de VSO te continueren tot en met 2027. In de jaarrekening 2024 zijn de afspraken van de VSO gevolgd.

Renteaftrekbeperving ATAD artikel 15b bij waardemutatie embedded derivaten

Intermaris verwerkt vanaf 2019 de waardemutatie van de embedded derivaten ook als een fiscaal resultaat. Tot en met 2022 was onduidelijk of deze waardemutatie in de zin van artikel 15b moest worden aangemerkt als een rentepost. 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. In de jaarrekeningen vanaf 2023 heeft Intermaris dit standpunt gevolgd. Voor Intermaris betekende dit in 2023 een extra fiscale last van € 4,2 miljoen en een bate die hieruit voortvloeide van circa € 1,1 miljoen. Deze is verwerkt in de jaarrekening 2023.

Voor de aangifte van 2022 is afgeweken van het standpunt van de Belastingdienst. Vanwege de lopende procedures over dit standpunt, is in de aangifte 2022 de positieve waardemutatie van embedded derivaten van ruim € 11 miljoen niet als rente in de zin van artikel 15b aangemerkt. Hierdoor is er meer vennootschapsbelasting betaald, maar wordt het risico vermeden om op een later moment belastingrente te moeten betalen. In de jaarrekening is voor het jaar 2022 daarom afgeweken van de ingediende aangifte, wat heeft geleid tot een onzekere belastingpositie die is opgenomen onder de vordering vennootschapsbelasting ter hoogte van € 2,3 miljoen.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

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 2024:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.707
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(8.473)
Boekwaarde 1 januari 2024	<u>6.234</u>
<i>Mutaties</i>	
Investeringen	620
Afschrijvingen	(789)
Desinvesteringen	(3)
Totaal mutaties	<u>(172)</u>
31 december 2024:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	15.148
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(9.086)
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>6.062</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	
	2024	2023	2024	2023
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
1 januari:				
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)
	<u>2.563.026</u>	<u>2.734.561</u>	<u>111.031</u>	<u>118.870</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	36.264	39.510	81	202
Overboeking vanuit activa in ontwikkeling	43.593	0	0	0
Desinvesteringen door verkoop	(2.685)	(5.303)	0	(271)
Desinvesteringen door sloop	(9.307)	0	(615)	(1.108)
Herwaarderingen	272.864	(166.632)	8.274	(5.547)
Waardeverminderingen	(38.143)	(37.950)	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	8.517	(11.238)	1.353	(1.390)
Herclassificaties	261	(338)	(261)	338
Overboeking van/naar voorziening	8.325	10.416	(9)	(63)
	<u>319.689</u>	<u>(171.535)</u>	<u>8.823</u>	<u>(7.839)</u>
Totaal mutaties				
31 december:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.229.104	1.145.043	82.118	82.241
Cumulatieve herwaarderingen	1.693.117	1.457.420	41.721	34.128
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(39.506)	(39.437)	(3.985)	(5.338)
Boekwaarde per 31 december	<u>2.882.715</u>	<u>2.563.026</u>	<u>119.854</u>	<u>111.031</u>

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

Verhuureenheden en WOZ waarde

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 16.654 (2023: 16.550) verhuureenheden opgenomen. Dit zijn 16.000 woningen (2023: 15.909), 61 bedrijfsruimten (2023: 61) en 593 intramurale eenheden (2023: 580). Het intramuraal vastgoed bestaat uit 544 woningen en 49 overige ruimten. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ-beschikking van 2024 van deze verhuureenheden bedraagt € 4.278 miljoen (2023: € 4.115 miljoen).

In de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 1.020 (2023: 1.061) verhuureenheden opgenomen. Dit zijn 392 woningen (2023: 393), 594 parkeerplaatsen (2023: 634) en 34 bedrijfsruimten (2023: 34). De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 149 miljoen (2023: € 144 miljoen).

Herclassificaties

Gedurende het jaar 2024 is 1 woning (2023: 0) bij mutatie overgeheveld van de niet-DAEB tak naar de DAEB tak. Er zijn geen woningen (2023: 2) overgeheveld van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak.

Gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat

De gemiddelde marktwaarde per vastgoedobject is als volgt:

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Woningen	177.075	158.384
Maatschappelijk onroerend goed	155.033	145.038
Bedrijfsmatig onroerend goed	199.767	189.195
Intramuraal vastgoed	112.256	103.464
Parkeren	17.652	17.041

Het jaar 2024 laat een toename van de gemiddelde marktwaarde van woningen zien. Deze toename is in het vervolg van deze paragraaf toegelicht. De gemiddelde marktwaarde van de overige typen vastgoed is ook licht toegenomen.

Waardemutaties marktwaarde in verhuurde staat

De totale marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2024 toegenomen met bijna € 329 miljoen tot ruim € 3.003 miljoen. Deze toename is te verklaren door voorraadmutaties, de aanpassing van vastgoedgegevens en 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 2024	2.563.026	111.031	2.674.057
Voorraadmutaties	30.263	(876)	29.387
Mutatie vastgoedgegevens:			
- Contractuur	63.180	1.585	64.765
- Maximale huur	1.754	0	1.754
- Mutatiekans doorexpluiten	(3.313)	(347)	(3.660)
- WOZ waarde	(1.739)	(66)	(1.805)
- Exploitatieverplichting niet van toepassing	(321)	(124)	(445)
- Overige	2.989	78	3.067
Methodische wijzigingen			
- Toevoeging middenhuur	169	(112)	57
- Aanpassing opslag beschermd gezicht	839	96	935
- Overdrachtskosten	11.407	348	11.755
Parameteraanpassingen marktontwikkeling			
- Macro-economische parameters	4.167	118	4.285
- Mutatiegraad uitponden	(17.280)	(1.025)	(18.305)
- Reguliere huurstijging	(7.800)	839	(6.961)
- Markthuur	32.029	1.096	33.125
- Leegwaarde	290.020	10.160	300.180
- Leegwaardestijging	67.137	2.486	69.623
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	(5.993)	(260)	(6.253)
- Disconteringsvoet	(154.032)	(4.098)	(158.130)
- Exit yield	11.352	(923)	10.429
- Overige	(5.139)	(152)	(5.291)
Stand per 31 december 2024	<u>2.882.715</u>	<u>119.854</u>	<u>3.002.569</u>

Voorraadmutaties

In 2024 is het totaal aantal verhuurde eenheden per saldo toegenomen met 63. Dit heeft per saldo geleid tot een stijging van de marktwaarde met € 29,4 miljoen.

Mutatie vastgoedgegevens

De marktwaarde in verhuurde staat is met € 66,5 miljoen toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar door een toename van de contracthuren en de maximale huur. De mutatiekans doorexpluiten is licht gedaald en zorgt voor een afname van de marktwaarde met € 3,7 miljoen. De toename van de WOZ waarden leidt tot hogere belastingen en een afname van de marktwaarde met € 1,8 miljoen.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

Methodische wijzigingen

De Wet Betaalbare Huur is van toepassing vanaf 1 juli 2024. Het segment middenhuur is toegevoegd en voor beschermd bezit (o.a. Rijksmonumenten) geldt een opslag van 35% op de maximale huur. Door deze aanpassingen is de marktwaarde met € 1,0 miljoen toegenomen. Daarnaast wordt het algemene tarief voor de overdrachtsbelasting vanaf 1 januari 2026 verlaagd van 10,4% naar 8%, waardoor de overdrachtskosten vanaf 2026 afnemen naar 9%. Dit leidt tot een toename van de marktwaarde van € 11,8 miljoen.

Parameteraanpassingen woningen

De marktwaarde van de woningen is in 2024 toegenomen door de aanpassing van diverse parameters. Onderstaand is een toelichting opgenomen op de belangrijkste gewijzigde parameters als gevolg van de marktontwikkelingen.

Macro-economische parameters

Met name de bouwkostenstijging is in 2024 lager ingeschat dan vorig jaar. De totale toename van de marktwaarde woningen als gevolg van de macro-economische parameters bedraagt € 4,4 miljoen.

Mutatiegraad uitponden

De mutatiegraad doorexploiteren is gebaseerd op de gemiddelde mutatiegraad van de jaren 2020-2024, die afneemt van 6,8% naar gemiddeld 6,5%. Voor de mutatiekans uitponden geldt voor woningen zonder exploitatieverplichting in jaar 1 een opslag van 2%. Vanaf jaar 2 geldt dat de mutatiekans uitponden gelijk is aan de mutatiekans doorexploiteren. Het effect van deze aanpassing op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 18,3 miljoen negatief. De totale afname van de marktwaarde als gevolg van de aanpassing in de mutatiegraad bedraagt ook € 18,3 miljoen.

	31-12-2024	31-12-2023
Mutatiekans bij doorexploiteren	6,5%	6,8%
Mutatiekans bij uitponden in jaar 1	7,4%	7,4%
Mutatiekans bij uitponden vanaf jaar 2	6,5%	6,8%

Reguliere huurstijging

De reguliere huurstijging van de contracthuren van de woningen is gebaseerd op de uitgangspunten uit het Handboek voor het jaar 2025. Ten opzichte van 2023 is de gemiddelde reguliere huurstijging voor de woningen gedaald van 2,94% naar 2,89%. Het effect hiervan op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 7,1 miljoen negatief.

Markthuur

De markthuur is in 2024 bepaald door de taxateur aan de hand van referentiewoningen. De gemiddelde markthuur van een woning was in 2024 € 1.061 (2023: € 912). In de gemeente Hoorn is in 2024 sprake van een toename van de markthuur met 12,9% naar € 1.002. In de gemeente Purmerend steeg de markthuur ten opzichte van 2023 met 21,6% tot gemiddeld € 1.141. Het effect van de toename van de markthuur op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 28,6 miljoen.

Leegwaarde

De leegwaarde is in 2024 bepaald door de taxateur aan de hand van referentiewoningen. De gemiddelde leegwaarde van een woning was in 2024 € 307.388 (2023: € 251.073). Dit betreft een stijging van 22,4%. Het effect van de toename van de gemiddelde leegwaarde op de marktwaarde van de woningen is € 300,3 miljoen.

Leegwaardestijging

De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging is in 2024 ten opzichte van voorgaand jaar toegenomen van 2,0% naar 2,3%. Het effect van de toename van de gemiddelde leegwaardestijging op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 69,6 miljoen positief.

Instandhoudings- en mutatieonderhoud

Bij de berekening van de marktwaarde worden de onderhoudsnormen uit het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde 2024 gevolgd. Dit jaar zijn de gemiddelde onderhoudsnormen zowel voor het scenario doorexploiteren als voor het scenario uitponden licht gestegen. In 2024 leidt het scenario uitponden bij de meeste complexen tot de hoogste uitkomst van de marktwaarde.

	31-12-2024	31-12-2023
Instandhoudingskosten per vhe:		
- EGW	€ 1.052	€ 1.001
- MGW	€ 1.014	€ 981
- Onzelfstandig	€ 837	€ 813

Het negatieve effect op de marktwaarde van woningen bedraagt € 5,8 miljoen. Voor de gehele vastgoedportefeuille is het negatieve effect € 6,3 miljoen.

Disconteringsvoet

De gemiddelde disconteringsvoet in het scenario doorexploiteren is in 2024 gestegen van 5,9% naar 6,3%. Voor het scenario uitponden is de disconteringsvoet gestegen van 6,8% naar 7,5%. Door de toename van de gemiddelde disconteringsvoet is de marktwaarde van de woningen in 2024 afgenomen met € 157,8 miljoen. Voor de gehele vastgoedportefeuille is het negatieve effect € 158,1 miljoen.

Exit yield

De gemiddelde exit yield in het scenario doorexploiteren is in 2024 gedaald van 5,4% naar 5,3%. Voor het scenario uitponden is de gemiddelde exit yield gedaald van 5,2% naar 5,1%. Door de afname van de gemiddelde exit yield is de marktwaarde van de woningen in 2024 toegenomen met € 10,1 miljoen. Voor de gehele vastgoedportefeuille is het positieve effect € 10,4 miljoen.

Overige

In deze post zijn vooral de negatieve effecten van hogere beheerlasten opgenomen. Totaal betreft dit effect op de marktwaarde van de woningen € 5,2 miljoen negatief.

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

	31-12-2024	31-12-2023
Beheerkosten per vhe:		
- EGW	€ 542	€ 509
- MGW	€ 532	€ 499
- Onzelfstandig	€ 502	€ 471

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

Parameteraanpassingen intramuraal vastgoed en niet-woningen

De totale marktwaarde van het intramuraal vastgoed en de niet-woningen is in 2024 toegenomen met € 7,2 miljoen van € 86,9 miljoen naar € 94,1 miljoen. Deze toename betreft vooral voorraadmutaties van € 2,7 miljoen positief en het effect van hogere markthuren van € 4,6 miljoen.

Gevoeligheidsanalyse

De totale marktwaarde van € 3.003 miljoen heeft voor 96,9% 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 2024 van de woningportefeuille. In onderstaand overzicht is inzicht gegeven in deze parameters en het effect van mogelijke afwijkingen.

	<u>Gehanteerde parameter</u>	<u>Mogelijke afwijking (bandbreedte)</u>	<u>Effect op de marktwaarde verhuurde staat</u>
Mutatiekans woongelegenheden	6,5%	-0,5% tot +0,5%	- € 63,6 miljoen tot + € 60,2 miljoen
Markthuur woongelegenheden	€ 1.061	-10% tot +10%	- € 23,4 miljoen tot + € 16,9 miljoen
Leegwaarde woongelegenheden	€ 307.388	-10% tot +10%	- € 166,6 miljoen tot + € 167,0 miljoen
Exit yield woongelegenheden	5,1%	-0,5% tot +0,5%	+ € 63,0 miljoen tot - € 51,4 miljoen
Disconteringsvoet woongelegenheden	7,5%	-0,5% tot +0,5%	+ € 116,0 miljoen tot - € 109,6 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 € 4.429 miljoen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2024 € 1.705 miljoen. Deze beleidswaarde heeft volledig betrekking op vastgoed dat is ondergebracht bij Intermaris.

De opbouw van de beleidswaarde van Intermaris per 31 december 2024 laat zich als volgt presenteren:

	<u>DAEB vastgoed in exploitatie</u>	<u>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</u>
	€ 000	€ 000
Marktwaarde per 31 december 2024	2.882.715	119.854
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	(335.242)	(5.399)
Aanpassing naar huurbeleid Intermaris met maximaal streefhuur	(740.336)	(6.450)
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Intermaris	(660.493)	(13.446)
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke kosten beheer	(66.855)	(2.148)
Aanpassing naar sociale disconteringsvoet	515.199	17.571
<i>Totaal aanpassingen</i>	<i>(1.287.727)</i>	<i>(9.872)</i>
Beleidswaarde per 31 december 2024	<u>1.594.988</u>	<u>109.982</u>

Een aantal parameters hebben een belangrijke invloed op de uitkomsten van de beleidswaarde per 31 december 2024 van de woningportefeuille. In onderstaand overzicht is inzicht gegeven in deze parameters en het effect van mogelijke afwijkingen.

	<u>Gehanteerde parameter</u>	<u>Mogelijke afwijking (bandbreedte)</u>	<u>Effect op de beleidswaarde</u>
Streefhuur woongelegenheden	€ 721	-5% tot +5%	- € 151,8 miljoen tot + € 109,5 miljoen
Onderhoudsnorm woongelegenheden	€ 3.412	-5% tot +5%	+ € 113,2 miljoen tot - € 113,2 miljoen
Beheerlasten woongelegenheden	€ 1.077	-5% tot +5%	+ € 35,5 miljoen tot - € 35,2 miljoen
Disconteringsvoet	4,2% (DAEB)	-0,5% tot +0,5%	+ € 198,8 miljoen tot - € 168,6 miljoen

9.3 Overige vastgoedbeleggingen

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
1 januari 2024:	€ 000	€ 000
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 1 januari 2024	<u>12.271</u>	<u>44.864</u>

Mutaties

Investerings	(315)	29.304
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	0	(43.593)
Overboeking naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Overboeking van/naar voorziening	0	4.695
Herwaarderingen	934	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	<u>0</u>	<u>(11.192)</u>
Totaal mutaties	<u>619</u>	<u>(20.786)</u>

31 december 2024:

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.569	35.919
Cumulatieve herwaarderingen	7.415	0
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	<u>(94)</u>	<u>(11.841)</u>
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>12.890</u>	<u>24.078</u>

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn totaal 47 verhuureenheden opgenomen (2023: 48). Het verloop in de aantallen gedurende het boekjaar was als volgt:

	2024	2023
	<u>Koopgarant</u>	<u>Koopgarant</u>
Aantal verhuur/nieuwbouweenheden 1 januari	48	48
Aantal teruggekocht voor nieuwe verkoop onder voorwaarden	(2)	(1)
Mutatie aantal eenheden onverkocht per jaareinde, bestemd als nieuwe verkopen onder voorwaarden	0	0
Aantal nieuw verkocht onder voorwaarden	2	1
Aantal afkoop bloot eigendom (door eigenaar)	(1)	0
Aantal teruggekocht en naar voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	<u>(0)</u>	<u>(0)</u>
Aantal verhuur/nieuwbouweenheden 31 december	<u>47</u>	<u>48</u>

In 2024 zijn 2 nieuwbouwoopwoningen teruggekocht en weer verkocht onder de Koopgarantregeling. Van 1 woning is de koopgarantverplichting afgekocht.

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 nieuwbouwoopwoningen 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 nieuwbouwoopwoningen zijn taxatierapporten uitgangspunt.

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 857.000 (2023: € 1.024.000) aan rente op schulden geactiveerd. Het gehanteerde gemiddelde rentepercentage is 3,0% (2023: 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 groepsmaatschappijen	Andere deelnemingen	Overige effecten
	€ 000	€ 000	€ 000
Stand 1 januari 2024	177	8	14.735
Resultaat boekjaar	0	0	0
Uitbetaling dividend	(170)	0	0
Vrijval hedge-resultaat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(710)</u>
Stand per 31 december 2024	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>14.025</u>

9.4.1 Deelneming in groepsmaatschappijen

	31-12-2024	31-12-2023
	€ 000	€ 000
Intermaris Projecten BV	<u>7</u>	<u>177</u>

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

9.4.2 Andere deelnemingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€ 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 34,5 jaar. De jaarlijkse vrijval hierbij is € 710.000. Een bedrag van € 2.842.000 heeft een looptijd van 1 tot 5 jaar en een bedrag van € 10.472.000 heeft een looptijd langer dan 5 jaar.

9.5 Voorraden

9.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Per 31 december 2024 is in deze post 1 (2023: 1) object opgenomen, die is bestemd voor verkoop. Het verloop van deze post gedurende het boekjaar is als volgt:

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Boekwaarde 1 januari	2.815	3.977
Investerings	269	338
Reclassificatie van vastgoed verkocht onder voorwaarden	0	0
Verkoopopbrengst	0	0
Verkoopresultaat	0	0
Ontvangen vergoeding	0	(1.500)
Boekwaarde per 31 december	<u>3.084</u>	<u>2.815</u>
Kostprijs	9.867	9.598
Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa	(6.783)	(6.783)
Boekwaarde per 31 december	<u>3.084</u>	<u>2.815</u>

De kostprijs van het vastgoed bestemd voor verkoop ad € 9.867.000 bestaat voor circa € 6.448.000 uit geactiveerde rente.

9.5.2 Overige voorraden

	31-12-2024	31-12-2023
	€ 000	€ 000
Vervaardigingsprijs voorraad materialen	95	100
Voorziening voor verwachte verliezen	0	0
	<u>95</u>	<u>100</u>

9.6 Vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€ 000	€ 000
Huurdebiteuren	748	539
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.025	2.595
Overige vorderingen en overlopende activa	3.779	768
	<u>8.552</u>	<u>3.902</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.

	31-12-2024	31-12-2023
	€ 000	€ 000
Openstaande vorderingen	1.333	1.147
Voorziening wegens oninbaarheid	(585)	(608)
	<u>748</u>	<u>539</u>

Het saldo van de huurachterstand in een percentage van de huuropbrengsten en vergoedingen 2024 is per 31 december 2024 0,6% (2023: 0,5%). De vooruitontvangen huren van € 1.605.000 zijn verantwoord onder de overige schulden en overlopende passiva (2023: € 1.487.000).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	608	594
Dotatie ten laste van de exploitatie	98	141
Afgeboekte oninbare posten	(121)	(127)
Boekwaarde per 31 december	<u>585</u>	<u>608</u>

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

9.6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Op 31 december 2024 is een vordering van € 4.025.000 opgenomen die betrekking heeft op de vennootschapsbelasting. Dit bedrag bestond zowel uit vorderingen als schulden. Ultimo 2023 was per saldo een bedrag van € 2.595.000 te vorderen.

9.6.3 Overige vorderingen en overlopende activa

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

	31-12-2024	31-12-2023
	€ 000	€ 000
Te ontvangen subsidies	1.566	324
Overige vorderingen op niet-huurders	1.117	258
Overige vorderingen	2.683	582
Vooruitbetaalde kosten	262	63
Te ontvangen verkoopopbrengst	0	90
Overige	834	33
Overlopende activa	1.096	186
	3.779	768

Per 31 december 2024 hebben alle vorderingen een looptijd korter dan een jaar. Voor de subsidies zijn beschikkingen ontvangen. Het bedrag aan te ontvangen subsidies bestaat uit 1 PAW subsidie (€ 1.266.000) 3 SAH-subsidies (€ 294.000) en 1 MIA/ Vamil subsidie (€ 6.000).

9.7 Liquide middelen

	31-12-2024	31-12-2023
	€ 000	€ 000
Rekening-courant Rabobank	4.853	479
Rekening-courant ING Bank	588	5.886
Deposito ING Bank	1.000	0
Deposito Rabobank	2.500	0
	8.941	6.365

Per 31 december 2024 is geen sprake van het verplicht aanhouden van een liquiditeitsbuffer. Een bedrag van € 5.441.000 is direct vrij beschikbaar. Het deposito van € 2.500.000 loopt af op 11 juli 2025 en het deposito van € 1.000.000 loopt af in juli 2026.

9.8 Eigen vermogen

9.8.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2024 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 2024	1.457.420	34.128	7.091	1.498.639
Afname door investering	(27.850)	(90)	0	(27.940)
Realisatie door verkoop	(2.095)	0	(420)	(2.515)
Realisatie door sloop	(7.272)	(541)	0	(7.813)
Toename door mutatie marktwaarde	272.864	8.274	745	281.883
Overige mutaties	50	(50)	0	0
Boekwaarde 31 december 2024	1.693.117	41.721	7.416	1.742.254

9.8.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	567.326	553.614
Mutatie herwaarderingsreserve door investeringen	27.940	38.852
Realisatie herwaarderingsreserve uit hoofde van verkoop	2.515	4.299
Realisatie herwaarderingsreserve uit hoofde van sloop	7.813	979
Mutatie herwaarderingsreserve door waardemutaties	(281.883)	170.989
Overige mutaties	0	15
Resultaat boekjaar	254.994	(201.422)
Boekwaarde per 31 december	578.705	567.326

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De resultaatsbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

9.9 Voorzieningen

	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	Latente belastingverplichtingen	Overige voorzieningen	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Stand 1 januari 2024	40.822	4.845	413	46.080
Overboeking van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.317	0	0	8.317
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	4.695	0	0	4.695
Dotatie ten laste van resultaat	0	0	51	51
Onttrekking ten gunste van resultaat	0	(1.650)	0	(1.650)
Saldo 31 december 2024	<u>53.834</u>	<u>3.195</u>	<u>464</u>	<u>57.493</u>

9.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening heeft betrekking op 4 nieuwbouwprojecten en 4 renovatieprojecten die naar verwachting in de jaren 2025 t/m 2027 worden opgeleverd.

9.9.2 Latente belastingverplichtingen

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

	31-12-2024	31-12-2023
	€ 000	€ 000
Vastgoedbeleggingen uit hoofde van verkoop onder Koopstart	(97)	(98)
Afschrijvingskosten van vastgoedbeleggingen	(2.566)	(2.945)
Vastgoed bestemd voor verkoop	(268)	(344)
Leningen o/g en transitorische rente	0	(920)
Extendible leningen	0	51
Fiscale onderhoudsvoorziening	6.126	6.131
Uitgesteld hedge resultaat doorzak derivaten	0	2.970
	<u>3.195</u>	<u>4.845</u>

De latente belastingvorderingen en – verplichtingen zijn berekend tegen een disconteringsvoet van 2,25% (2023: 2,21%). Dit tarief bestaat uit een bruto-percentagte van 3,03% (2023: 2,98%), gecorrigeerd met het toekomstig vennootschapsbelastingtarief van 25,8% (2023: 25,8%).

De gemiddelde resterende looptijd van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen bedraagt 15 jaar (2023: 21 jaar). De nominale waarde van de latente belastingverplichting per 31 december 2024 bedraagt € 2.897.000 (2023: € 5.105.000). Hiervan heeft € 3.580.000 (2023: € 5.225.000) betrekking op de actieve latenties en € 6.476.000 (2023: € 10.330.000) 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 € 215.231.000 (2023: € 152.499.000).

Als gevolg van ATAD I is een groot deel van de jaarlijkse rentelast fiscaal niet meer aftrekbaar. Commercieel gezien geldt deze renteaftrekbeperking echter niet, waardoor er per saldo ultimo 2024 een verschil ontstaat tussen de commerciële en fiscale behandeling. Op basis van de meerjarenbegroting is het onwaarschijnlijk dat deze niet-aftrekbare rente ultimo 2024 (nominaal € 54,8 miljoen) voor een materieel deel kan worden doorgeschoven en alsnog als last kan worden verantwoord in het fiscale resultaat. Hierdoor wordt dit verschil niet verrekend en wordt er in principe geen latentie gevormd. Een uitzondering hierop is de vorming van een actieve latentie die gespiegeld is aan de passieve latentie rondom de extendible leningen en uitgesteld hedge resultaat doorzak derivaten.

Een latente belastingverplichting op extendible leningen en uitgesteld hedge resultaat doorzak derivaten is gevormd voor het nominale verschil van € 14,2 miljoen. In 2024 is een wijziging opgetreden in de inzichten omtrent de interpretatie van de relevante richtlijnen die deze latentie beïnvloeden. Op basis hiervan moet er, naast de bestaande passieve latentie, ook een actieve latentie worden gevormd met betrekking tot gestalde niet-aftrekbare ATAD-rente. Per saldo heffen deze posten elkaar op, waardoor de latentie ultimo 2024 komt te vervallen.

Op basis van gewijzigde inzichten is tevens onwaarschijnlijk dat het verschil op leningen o/g en transitorische rente zal worden gerealiseerd. Ultimo 2024 is deze actieve latentie van € 817.000 daarom niet gewaardeerd.

9.9.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn als volgt gespecificeerd:

	31-12-2024	31-12-2022
	€ 000	€ 000
Voorziening voor personeelsbeloningen	<u>464</u>	<u>412</u>

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 € 47.000 (2023: € 15.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 297.000 (2023: € 277.000) na vijf jaar.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

9.10 Langlopende schulden

9.10.1 Leningen overheid en leningen kredietinstellingen

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

	31-12-2024	31-12-2023
	€ 000	€ 000
Schuldrestant	628.654	581.201
Agio nieuwe leningen bij doorzak derivaten	14.594	15.235
Agio Vestia lening	7.627	7.813
Verschil aflossingswaarde en boekwaarde extendibles	(138)	(202)
Aflossingsverplichtingen	(8.549)	(22.547)
	<u>642.188</u>	<u>581.500</u>

Deze schuld is als volgt verdeeld:

	31-12-2024	31-12-2023
	€ 000	€ 000
Leningen overheid	31.783	32.079
Leningen kredietinstellingen	<u>610.405</u>	<u>549.421</u>
	<u>642.188</u>	<u>581.500</u>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 8.549.000 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden (€ 8.253.000 aan kredietinstellingen en € 296.000 aan overheid).

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 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:

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	581.201	551.245
Nieuwe leningen	75.000	45.000
Reguliere aflossingen	(1.547)	(1.544)
Opname/aflossing leningen variabele hoofdsom	(5.000)	3.000
Eindaflossing leningen	<u>(21.000)</u>	<u>(16.500)</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>628.654</u>	<u>581.201</u>

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024 € 668.314.000 (2023: € 611.138.000). Voor de berekening ultimo 2024 is de Euribor-curve gehanteerd met een opslag van 85 basispunten, passend bij de gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille van Intermaris.

Rente- en kasstroomrisico

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

Rentepercentages	€ 000		Resterende looptijd	€ 000
Variabel	31.400		< 1 jaar (kortlopend)	8.549
Vast, < 0%	10.000		van 1 tot 5 jaar	46.720
Vast, 0% - 2%	146.338		van 5 tot 10 jaar	121.049
Vast, 2% - 3%	117.500		van 10 tot 20 jaar	126.420
Vast, 3% - 4%	198.150		> 20 jaar	325.916
Vast, 4% - 5%	95.266			
Vast, 5% - 6%	30.000			
Vast, > 6%	0			
	<u>628.654</u>			<u>628.654</u>

De gemiddelde rentevoet 2024 van de leningenportefeuille inclusief de derivaten was 2,99% (2023: 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 € 2 miljoen van de leningen met een variabele rente is niet afgedekt. Dit betreft 1 lening met een totale variabele hoofdsom van € 10 miljoen.

De duration van de gehele leningenportefeuille bedraagt 16 jaar (2023: 15 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 2024 bedraagt het disagio op de leningen € 138.000.

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	(1.450)
Extendible II	11.000	3,645%	01-03-2026	(2.649)
Extendible III	<u>9.000</u>	3,730%	01-03-2027	<u>(2.177)</u>
	<u>28.000</u>			<u>(6.276)</u>

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

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 2024 zijn de volgende swaps afgesloten:

	Rente%	Hoofdsom	Ingangs- datum	Einddatum	Breakdatum	Actuele waarde
		€ 000				€ 000
Payer-swaps:						
Rabobank	3,3350%	4.400	03-02-2015	03-02-2035	29-11-2026	(377)
Rabobank	3,3200%	15.000	02-02-2015	02-02-2035	29-11-2026	(1.264)
Rabobank	3,3150%	10.000	02-02-2016	02-02-2036	29-11-2026	(893)
		<u>29.400</u>				<u>(2.534)</u>

Voor alle swaps geldt een te ontvangen rente van 6-maands Euribor. De marktwaarde van de hierboven opgenomen interest rate swaps bedraagt ultimo 2024 € 2.534.000 negatief (2023: € 2.300.000 negatief). Als de rente daalt met 200 basispunten dan is de marktwaarde van deze interest rate swaps berekend op € 9.180.000 negatief (2023: € 9.433.000 negatief).

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van het hedge-instrument (Interest rate Swap) en de afgedekte positie (lening met een variabele rente) overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van RJ 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst-en-verliesrekening in 2024 nihil is.

Ultimo 2024 is er geen sprake van derivaten met een breakdatum in 2025. Om die reden is er per 31 december 2024 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:	2024	2023
	€ 000	€ 000
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.845	7.726
Vermeerderingen/verminderingen	<u>3.397</u>	<u>2.307</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>11.242</u>	<u>10.033</u>

<i>Mutaties</i>		
Verplichting ontstaan als gevolg van aan- of verkoop boekjaar	(171)	11
Waardeverandering	<u>600</u>	<u>1.198</u>
Saldo mutaties	<u>429</u>	<u>1.209</u>

31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.060	7.845
Vermeerderingen/verminderingen	<u>3.611</u>	<u>3.397</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>11.671</u>	<u>11.242</u>

In 2024 zijn 2 woningen onder de Koopgarantregeling teruggekocht en weer verkocht als Koopgarantwoning, van 1 woning is de verplichting afgekocht door de eigenaar.

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.

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	6.200	5.539
Mutatie negatieve marktwaarde	<u>76</u>	<u>661</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>6.276</u>	<u>6.200</u>

9.10.4 Overige schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€ 000	€ 000
Vooruitontvangen subsidies	4.676	4.573
Financiering wijksteunpunten	<u>658</u>	<u>668</u>
	<u>5.334</u>	<u>5.241</u>

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

Vooruitontvangen subsidies

De vooruitontvangen subsidies betreffen subsidies voor het aardgasvrij maken van woningen, instandhouding monumenten en subsidies voor sociale ontmoeting. Vrijval vindt plaats zodra het project is gerealiseerd en de subsidie definitief wordt goedgekeurd. De looptijd van deze subsidies is maximaal 7 jaar na moment van aanvraag. In 2024 is € 206.000 ten gunste van vier projecten geboekt.

Financiering wijksteunpunten

Het verloop van de financiering wijksteunpunten is als volgt:

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	668	678
Vrijval ontvangen huur	(10)	(10)
Boekwaarde per 31 december	<u>658</u>	<u>668</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 25 jaar.

9.11 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de schulden benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan.

9.11.1 Schulden aan overheid en schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€ 000	€ 000
Kortlopend deel van de langlopende schulden overheid	296	296
Overige schulden overheid	<u>0</u>	<u>52</u>
	296	348
Kortlopend deel van de langlopende schulden kredietinstellingen	<u>8.253</u>	<u>22.251</u>
	<u>8.549</u>	<u>22.599</u>

9.11.2 Schulden aan leveranciers

	31-12-2024	31-12-2023
	€ 000	€ 000
Schulden aan leveranciers	<u>5.723</u>	<u>7.380</u>

9.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

	31-12-2024	31-12-2023
	€ 000	€ 000
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	7	0
Omzetbelasting	<u>4.238</u>	<u>4.111</u>
	<u>4.245</u>	<u>4.111</u>

9.11.4 Overige schulden en overlopende passiva

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

	31-12-2024	31-12-2023
	€ 000	€ 000
Nog te betalen kosten gereed gemelde onderhoudsprojecten	2.082	1.816
Nog te betalen kosten en vervallen termijnen projecten vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	2.411	1.865
Nog te betalen kosten activiteitenfonds Kersenboogerd	<u>60</u>	<u>29</u>
<i>Overige schulden</i>	4.553	3.710
Niet vervallen rente	8.844	7.995
Nog te verrekenen servicekosten	683	803
Nog te betalen vakantiedagen	266	294
Nog te betalen salaris en schadeloosstelling	186	70
Vooruit ontvangen huren	1.605	1.487
Overige	<u>1.736</u>	<u>851</u>
<i>Overlopende passiva</i>	13.320	11.500
Overige schulden en overlopende passiva	<u>17.873</u>	<u>15.210</u>

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.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

Koopgarant is een koopvorm waarbij een korting op de verkochte woning wordt gegeven en de Stichting de verplichting heeft de woning terug te kopen. Deze verplichting is in de balans opgenomen onder de langlopende verplichtingen. De verkochte woningen zijn in de balans opgenomen onder de vastgoedbeleggingen.

Met Koopstart betaalt de koper bij de aanschaf van de eerste koopwoning 80% van de taxatiewaarde van de woning. Het recht van erfpacht dat op de woning rust wordt juridisch aan de koper geleverd en komt voor risico van de koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend. Bij vervreemding is de koper verplicht de erfpacht aan Stichting Intermaris aan te bieden, waarbij Stichting Intermaris het recht heeft de erfpacht terug te kopen. In geval van uitoefening van het terugkooprecht wordt de terugkoopprijs bepaald op basis van taxatie waarbij de oorspronkelijk verleende korting van 20% en een deel van de waardeontwikkeling worden verrekend. Wanneer Stichting Intermaris geen gebruik maakt van het terugkooprecht dient het totaal van de korting van 20% en een deel van de waardeontwikkeling door de koper aan Stichting Intermaris te worden betaald.

De transacties onder Koopstartvoorwaarden worden als een verkoop verwerkt en niet als een financieringstransactie. De belangrijkste reden hiervoor is dat Stichting Intermaris weliswaar een terugkooprecht heeft, maar de prijs waartegen zij de woning terug kan kopen ongeveer gelijk is aan de taxatiewaarde. Dit betekent dat bij verkoop alle belangrijke rechten op economische voor- en nadelen zijn overgegaan op de koper en de transactie als een verkoop wordt aangemerkt. Intermaris heeft het terugkooprecht nooit uitgeoefend; het is haar beleid dit ook in de toekomst niet te doen.

Op 31 december 2024 zijn totaal 98 woningen onder Koopstartvoorwaarden verkocht (2023: 100), die nog niet door de koper zijn vervreemd. De verleende korting op deze koopstartwoningen bedraagt per 31 december 2024 € 3.491.000 (2023: € 3.546.000). 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 2024 varieert van circa 72% tot 113% positief. Het deel van de waardeontwikkeling dat toekomt aan Stichting Intermaris is per saldo positief en bedraagt circa € 6.022.000 (2023: € 5.132.000 positief). Per saldo verwacht Stichting Intermaris in toekomstige jaren dus nog een bate van circa € 9.513.000 (2023: € 8.687.000). De huidige waarde hiervan (berekend met een rente van 3,8% (2023: 4,2%) is ongeveer € 8.032.000 (2023: € 7.190.000). 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 gecommitteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Intermaris opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (2023: 0,1383%), een bedrag van € 174.000 (2023: € 772.000) en het gecommitteerde obligo was 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 15,2 miljoen per 31 december 2024.

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 € 57,2 miljoen (2023: € 9,4 miljoen), waarvan € 0,2 miljoen een looptijd korter dan een jaar heeft (2023: € 9,1 miljoen) en € 57,0 miljoen een looptijd van 1-5 jaar (2023: 0,3 miljoen). Daarnaast bestaat er voor renovatie- en duurzaamheidsprojecten een verplichting van circa € 11,3 miljoen (2023: € 25,2 miljoen), waarvan € 10,0 miljoen met een looptijd korter dan een jaar (2023: 22,9 miljoen) en € 1,3 miljoen met een looptijd van 1-5 jaar (2023: € 2,3 miljoen). Geen van de bovengenoemde verplichtingen heeft betrekking op niet-DAEB vastgoed (2023: € 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 € 17,6 miljoen (2023: € 22,6 miljoen) en staat het aantal aan te sluiten woningen op 1.848 woningen. De kosten voor het gereedmaken van de woningen voor het aansluiten op het warmtenet zijn hierbij nog niet inbegrepen.

Intermaris heeft ultimo boekjaar contractuele verplichtingen van € 2,0 miljoen ten aanzien van het ERP pakket en de automatiseringsomgeving. Ultimo het boekjaar zijn de verplichtingen als volgt te specificeren: € 1,2 miljoen heeft een looptijd korter dan 1 jaar, € 0,8 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 25 hybride auto’s (2023: 32). 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 23 fietsen (2023: 22) en 14 servicebussen (2023: 14). Per 31 december 2024 is de verplichting uit hoofde van de operationele lease met een looptijd korter dan een jaar € 294.000 en met een looptijd van 1-5 jaar € 146.000.

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 uiterlijk 1 juli 2024 sprake zou zijn van een voorwaardelijke levering, die definitief wordt bij een onherroepelijk bestemmingsplan. Vanwege vertraging in de procedure rondom het bestemmingsplan heeft de voorwaardelijke levering in

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

2024 nog niet plaatsgevonden. Intermaris is met de koper in gesprek over een nieuw moment van overdracht. Tot dat moment blijven de belangrijkste risico's voor Intermaris.

In 2024 heeft de gemeente Enkhuizen een voorlopig besluit genomen een klein deel van de opstal van Westeinde aan te wijzen als gemeentelijk monument. Intermaris heeft tegen dit besluit bezwaar gemaakt. De uitkomst hiervan is nog onbekend, evenals eventuele financiële gevolgen.

Erfpacht

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

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

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

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

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

10.1 Huuropbrengsten

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Woningen en woongebouwen	121.915	117.901
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.227	3.080
	<u>125.142</u>	<u>120.981</u>
Huurderving wegens leegstand	(1.372)	(1.030)
Huurderving wegens oninbaarheid	(98)	(141)
	<u>123.672</u>	<u>119.810</u>

Per 1 juli 2024 is bij de reguliere huurcontracten een huurverhoging van 5,3% doorgevoerd (per 1 juli 2023: 2,6%).

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

- in 2024 in exploitatie genomen nieuw gebouwd en aangekocht vastgoed;
- verkopen, sloop en huurharmonisatie.

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

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Gemeente Hoorn	73.860	71.049
Gemeente Purmerend	48.788	47.504
Gemeente Waterland	2.479	2.414
Gemeenten Overige	15	14
	<u>125.142</u>	<u>120.981</u>

10.2 Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Ontvangen servicekosten voor leveringen en diensten	6.648	6.703
Nog te verrekenen met huurders	(693)	(820)
Derving servicekosten	(116)	(69)
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>5.839</u>	<u>5.814</u>

10.3 Lasten servicecontracten

	2024	2023
	€ 000	€ 000
GWE servicekosten	3.744	3.697
Contractkosten (o.a. schoonmaak, tuin, glas)	2.481	2.195
Totaal lasten servicecontracten	<u>6.225</u>	<u>5.892</u>

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Toegerekende lasten verhuur	9.786	9.146
Doorberekening aan projecten	(1.057)	(883)
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>8.729</u>	<u>8.263</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

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	25.279	23.086
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	39.070	27.908
Totaal onderhoudslasten	<u>64.349</u>	<u>50.994</u>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Reparaties	6.124	5.929
Mutatiekosten	8.185	6.122
Keukens / badkamers	7.688	7.268
Contractonderhoud	3.735	3.762
Planmatig onderhoud	14.284	15.638
Renovatie en verduurzaming	14.161	2.802
Uren medewerkers in eigen dienst	(1.177)	(952)
Toegerekende loonkosten	6.109	5.222
Toegerekende overige bedrijfskosten	5.240	5.203
Totaal	<u>64.349</u>	<u>50.994</u>

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

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Gemeentelijke heffingen	8.186	7.739
Verzekeringskosten	940	643
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	71	60
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>9.197</u>	<u>8.442</u>

10.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

10.7.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Voormalige huurwoningen	4.451	7.647
Verkoop vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Terugontvangen korting Koopstart	160	389
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	<u>4.611</u>	<u>8.036</u>

In 2024 zijn 16 woningen verkocht (2023: 29 woningen) en 2 woonwagens (2023: 0).

Van de in eerdere jaren verkochte woningen onder de Koopstartregeling zijn 2 woningen (2023: 5) 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 € 160.000 (2023: € 389.000).

10.7.2 Toegerekende organisatiekosten

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Lonen en salarissen verkoopafdeling	63	56
Overige indirecte kosten	38	32
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>101</u>	<u>88</u>

10.7.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Boekwaarde huurwoningen	2.685	5.574
Boekwaarde vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>2.685</u>	<u>5.574</u>

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

10.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	(11.192)	(5.015)
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie	0	0
Afwaardering DAEB vastgoed in exploitatie (woningverbetering)	(39.437)	(39.570)
Terugname afwaardering DAEB vastgoed in exploitatie (woningverb.)	1.294	1.620
Afwaardering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Afwaardering door sloop of uit exploitatie	(6.326)	(1.108)
Overige	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>(55.661)</u>	<u>(44.073)</u>

In 2024 zijn verplichtingen aangegaan voor een aantal reeds gestarte of vanaf 2025 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 samen met de afwaardering door sloop geleid tot een afwaardering van € 55,7 miljoen in 2024.

10.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
	€ 000	€ 000
DAEB vastgoed in exploitatie	281.381	(177.870)
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.626	(6.937)
Terugname waardeverandering door sloop	0	0
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>291.007</u>	<u>(184.807)</u>

10.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Ongerealiseerde waardeverandering vastgoed	769	1.306
Gerealiseerde waardeverandering vastgoed bij terugkoop	165	84
Waardeverandering terugkoopverplichtingen	<u>(600)</u>	<u>(1.198)</u>
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>334</u>	<u>192</u>

10.8.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Waardemutatie vastgoed bestemd voor verkoop	<u>(0)</u>	<u>(0)</u>

10.9 Netto resultaat overige activiteiten

10.9.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Overige baten	<u>179</u>	<u>83</u>

10.10 Overige organisatiekosten

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Kosten governance en bestuur	799	813
Kosten treasury	48	47
Kosten jaarverslaggeving en control	824	771
Kosten personeel en organisatie	121	113
WSW obligoheffing	174	772
Overige	97	92
Totaal overige organisatiekosten	<u>2.063</u>	<u>2.608</u>

10.11 Kosten omtrent Leefbaarheid

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Woonmaatschappelijk werk; verbetering woonomgeving huurders	921	900
Kleinschalig infrastructuur	363	375
Bevordering veilige en schone woonomgeving	964	981
Bijdragen aan activiteiten gericht op ontmoeting	<u>216</u>	<u>196</u>
Totaal leefbaarheid	<u>2.464</u>	<u>2.452</u>

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 2024 zijn de personeelskosten € 1.676.000 (2023: € 1.539.000).

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

10.12 Saldo financiële baten en lasten

10.12.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

	2024	2023
	€ 000	€ 000

Waardeverandering embedded derivaten extendibles	(75)	(661)
--	------	-------

10.12.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
	€ 000	€ 000

Rentebaten	240	58
------------	-----	----

10.12.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
	€ 000	€ 000

Leningen overheid **	1.595	1.595
Leningen kredietinstellingen **	16.487	14.816
Rente derivaten **	(7)	167
Overige rentelasten	139	240
Geactiveerde rente op activa in ontwikkeling	(857)	(1.024)
Geactiveerde rente op vastgoed bestemd voor verkoop	(208)	(192)
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	17.149	15.602

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 3,03% (2023: 3%).

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

	2024	2023
	€ 000	€ 000

Rentelasten van leningen met een vaste rente	16.809	15.466
Rentelasten van leningen met een variabele rente	1.273	945
Rentelasten van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	(7)	167
Totaal rente langlopende schulden, leningen kredietinstellingen	18.075	16.578

10.13. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
	€ 000	€ 000

Te betalen belasting boekjaar	3.718	6.000
Aanpassing te betalen belasting voorgaande jaren i.v.m. gewijzigde inzichten	122	(1.079)
Totaal acute belastingen	3.840	4.921

Mutatie latente belastingen boekjaar	(1.646)	1.038
Mutatie latente belastingen a.g.v. aanpassen verdisconteringsvoet	(4)	1
Totaal latente belastingen	(1.650)	1.039

Totaal belastinglast	2.190	5.960
----------------------	-------	-------

Het van toepassing zijnde wettelijke belastingtarief voor het boekjaar 2024 bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Effectief is de belastingdruk circa 0,85% (2023: 3,0% negatief). De effectieve belastingdruk van 0,85% 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.

	2024
	€ 000

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening	257.184
Resultaat voor belastingen deelnemingen binnen fiscale eenheid	0
Resultaat voor belastingen fiscale eenheid	257.184

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55.660
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(291.007)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	(334)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	0
	(235.681)

Fiscaal lagere activering kosten renovaties	(17.405)
Fiscaal lagere kosten planmatig onderhoud	1.000
Fiscale afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	(1.231)
Fiscaal lagere boekwinst verkopen	(1.774)
Fiscaal lager verkoopresultaat grondtransactie	(817)
Fiscale vrijval (dis)agio leningen en overlopende rente	(482)
	(20.709)

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

Vrijval fiscale onderhoudsvoorziening	0	
Niet aftrekbare rente ATAD	13.731	
Overige	<u>(61)</u>	13.670

Fiscaal belastbaar resultaat 2024	<u>14.464</u>
-----------------------------------	---------------

Te betalen vennootschapsbelasting 2024	<u>3.718</u>
--	--------------

10.14 Aandeel in het resultaat van niet geconsolideerde deelnemingen

	2024	2023
	€ 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

	2024	2023
	€ 000	€ 000

Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie	<u>789</u>	<u>697</u>
--	------------	------------

10.16 Lonen en salarissen

	2024	2023
	€ 000	€ 000

Lonen en salarissen (regulier)	10.616	9.822
Lonen en salarissen (frictiekosten)	570	117
Sociale lasten	1.787	1.726
Pensioenpremies	<u>1.218</u>	<u>1.233</u>
	<u>14.191</u>	<u>12.898</u>

10.17 Gemiddeld aantal werknemers

Het gemiddeld aantal werknemers van Stichting Intermaris berekend op fulltime basis bedroeg in het boekjaar 167 (2023: 165). Geen van de werknemers is bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen of buiten Nederland werkzaam (2023: geen).

10.18 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de accountantshonoraria als volgt:

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Controle van de jaarrekening en dVi	287	272
Andere controlewerkzaamheden	8	0
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Nagekomen kosten voorgaand boekjaar	<u>(8)</u>	<u>5</u>
	<u>287</u>	<u>277</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 accountants-organisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountants-organisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2024 respectievelijk 2023. De andere controlewerkzaamheden hebben betrekking op een controle van een subsidieafrekening.

10.19 Bestuurders en commissarissen

Op grond van de WNT (zie toelichting paragraaf 12) bedraagt de bezoldiging 2024 voor de huidige en gewezen commissarissen € 113.360 (2023: € 108.680). Deze bedragen zijn exclusief onbelaste kilometervergoedingen. De totale bezoldiging van commissarissen inclusief onbelaste kilometervergoedingen op grond van art 2:383 BW komt in 2024 uit op € 115.745 (2023: € 111.887). Hiervan heeft € 0 (2023: € 0) betrekking op een gewezen commissaris.

Op grond van de WNT bedraagt de bezoldiging 2024 voor de huidige bestuurder € 209.000 (2023: € 203.000). Dit bedrag is o.a. exclusief werkgeverslasten. De totale bezoldiging van de bestuurder inclusief werkgeverslasten op grond van art 2:383 BW komt in 2024 uit op € 225.668 (2023: € 219.006).

10.20 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met het opmaken van de jaarrekening 2024 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

11 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

11.1 Gescheiden balans DAEB per 31 december 2024

(na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2024 € 000	31-12-2023 € 000
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie	6.062	6.234
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.882.715	2.563.026
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.189	5.996
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.078	44.864
	2.912.982	2.613.886
Financiële vaste activa		
Deelneming niet-DAEB	101.329	89.988
Overige effecten	14.025	14.735
Interne lening	18.495	19.515
	133.849	124.238
Som der vaste activa	3.052.893	2.744.358
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	95	100
	95	100
Vorderingen		
Huurdebiteuren	748	514
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.556	3.123
Overige vorderingen en overlopende activa	3.730	761
	9.034	4.398
Liquide middelen	5.105	3.062
Som der vlottende activa	14.234	7.560
TOTAAL ACTIVA	3.067.127	2.751.918

PASSIVA

	31-12-2024 € 000	31-12-2023 € 000
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	1.698.837	1.462.923
Overige reserves	622.122	603.042
	2.320.959	2.065.965
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	53.834	40.822
Latente belastingverplichtingen	3.757	5.749
Overige voorzieningen	464	413
	58.055	46.984
Langlopende schulden		
Leningen overheid	31.783	32.079
Leningen kredietinstellingen	604.365	542.325
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.088	5.003
Derivaten	6.276	6.200
Overige schulden	5.334	5.241
	652.846	590.848
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	296	348
Schulden aan kredietinstellingen	7.197	21.195
Schulden aan leveranciers	5.723	7.380
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.195	4.097
Overige schulden en overlopende passiva	17.856	15.101
	35.267	48.121
TOTAAL PASSIVA	3.067.127	2.751.918

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

11.2 Gescheiden winst-en-verliesrekening 2024 DAEB

(x € 1.000)	2024 € 000	2023 € 000
Huuropbrengsten	118.100	114.361
Opbrengsten servicecontracten	5.435	5.428
Lasten servicecontracten	(5.811)	(5.493)
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(8.375)	(7.916)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(62.574)	(49.867)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(8.910)	(8.163)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	37.865	48.350
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.615	8.057
Toegerekende organisatiekosten	(98)	(85)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(2.685)	(5.641)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.832	2.331
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(55.124)	(42.965)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	281.223	(177.870)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	222	205
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	226.321	(220.630)
Opbrengsten overige activiteiten	154	66
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	154	66
Overige organisatiekosten	(1.998)	(2.551)
Kosten omtrent leefbaarheid	(2.464)	(2.452)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	(75)	(661)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	635	531
Rentelasten en soortgelijke kosten	(17.298)	(15.727)
Saldo financiële baten en lasten	(16.738)	(15.857)
Resultaat voor belastingen	244.972	(190.743)
Belastingen	(1.319)	(5.043)
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	11.341	(5.636)
Resultaat na belastingen	254.994	(201.422)

11.3 Gescheiden kasstroomoverzicht 2024 DAEB

	2024 € 000	2023 € 000
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	118.415	114.178
Ontvangst vergoedingen	5.050	5.412
Overige bedrijfsontvangsten	400	394
Rente ontvangsten	567	529
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	124.432	120.513
Personeeluitgaven	13.501	12.546
Onderhoudsuitgaven	51.576	39.714
Overige bedrijfsuitgaven	26.148	22.656
Rente uitgaven	17.371	16.346
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	265	861
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	727	982
Vennootschapsbelasting	5.221	3.909
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	114.809	97.014
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.623	23.499
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.927	7.375
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	249	300
Verkoopontvangsten grond en overig	4.079	3
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoed</i>	9.255	7.678
Uitgaven nieuwbouw huur	27.425	29.050
Uitgaven woningverbetering	38.045	37.158
Ontvangen subsidies woningverbetering	(447)	(325)
Aankoop (woon)gelegenheden	432	0
Aankoop woongelegenheden VOV	323	0
Aankoop grond	0	0
Investeringen overig	588	621
<i>Totaal van verwerving van vastgoed</i>	66.366	66.504
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</i>	(57.111)	(58.826)
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	1	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	1	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	(57.110)	(58.826)

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	75.000	48.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	<u>0</u>	<u>0</u>
	75.000	48.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	26.491	16.988
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing interne lening niet-DAEB	<u>(1.021)</u>	<u>(1.021)</u>
	<u>25.470</u>	<u>15.967</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>49.530</u>	<u>32.033</u>
Mutatie liquide middelen	<u>2.043</u>	<u>(3.294)</u>
Stand liquide middelen per 1 januari	3.062	6.356
Stand liquide middelen per 31 december	<u>5.105</u>	<u>3.062</u>
	<u>2.043</u>	<u>(3.294)</u>

11.4 Gescheiden balans Niet-DAEB per 31 december 2024

ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
	€ 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	119.854	111.031
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.701	6.275
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>
	126.555	117.306
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	7	177
Andere deelnemingen	8	8
Latente belastingvorderingen	563	903
Overige effecten	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>578</u>	<u>1.088</u>
Som der vaste activa	127.133	118.394
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.084	2.815
Overige voorraden	<u>0</u>	<u>0</u>
	3.084	2.815
Vorderingen		
Huurdebiteuren	0	25
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>49</u>	<u>7</u>
	49	32
Liquide middelen	<u>3.836</u>	<u>3.303</u>
Som der vlottende activa	6.969	6.150
TOTAAL ACTIVA	<u>134.102</u>	<u>124.544</u>

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- 1 Balans per 31 december 2024
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2024
- 3 Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

PASSIVA	31-12-2024		31-12-2023	
	€ 000		€ 000	
Eigen Vermogen				
Herwaarderingsreserve	43.417		35.716	
Overige reserves	57.912		54.272	
		101.329		89.988
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0		0	
Latente belastingverplichtingen	0		0	
Overige voorzieningen	0		0	
		0		0
Langlopende schulden				
Leningen overheid	0		0	
Leningen kredietinstellingen	6.040		7.096	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.583		6.239	
Derivaten	0		0	
Interne lening	18.495		19.515	
Overige schulden	0		0	
		31.118		32.850
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	0		0	
Schulden aan kredietinstellingen	1.056		1.056	
Schulden aan leveranciers	0		0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	580		541	
Overige schulden en overlopende passiva	19		109	
		1.655		1.706
TOTAAL PASSIVA		134.102		124.544

11.5 Gescheiden winst-en-verliesrekening 2024 Niet-DAEB

	2024		2023	
	€ 000		€ 000	
Huuropbrengsten	5.572		5.449	
Opbrengsten servicecontracten	404		386	
Lasten servicecontracten	(414)		(399)	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(354)		(347)	
Lasten onderhoudsactiviteiten	(1.775)		(1.127)	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(287)		(279)	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		3.146		3.683
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	415		525	
Toegerekende organisatiekosten	(3)		(3)	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(261)		(271)	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		151		251
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(537)		(1.108)	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.626		(7.145)	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	112		(13)	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0		0	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		9.201		(8.266)
Opbrengsten overige activiteiten	25		17	
Kosten overige activiteiten	0		0	
Netto resultaat overige activiteiten		25		17
Overige organisatiekosten		(65)		(57)
Kosten omtrent leefbaarheid		0		0
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0		0	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0		0	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(246)		(347)	
Saldo financiële baten en lasten		(246)		(347)
Resultaat voor belastingen		12.212		(4.719)
Belastingen	(871)		(917)	
Aandeel in resultaat deelnemingen	0		0	
Resultaat na belastingen		11.341		(5.636)

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- 1 Balans per 31 december 2024
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2024
- 3 Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

11.6 Gescheiden kasstroomoverzicht 2024 Niet-DAEB

	2024	2023
	€ 000	€ 000
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	5.592	5.536
Ontvangst vergoedingen	495	433
Overige bedrijfsontvangsten	28	6
Rente ontvangsten	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	6.115	5.975
Personeelsuitgaven	390	469
Onderhoudsuitgaven	1.981	793
Overige bedrijfsuitgaven	982	1.063
Rente uitgaven	508	539
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	6	3
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	<u>0</u>	<u>555</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	3.867	3.422
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.248	2.553
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	270	527
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	340	315
Verkoopontvangsten grond en overig	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoed</i>	610	842
Uitgaven nieuwbouw huur	125	616
Uitgaven woningverbetering	0	0
Aankoop (woon)gelegenheden	0	261
Aankoop woongelegenheden VOV	293	304
Sloopuitgaven (woon)gelegenheden	0	0
Investeringen overig	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Totaal van verwerving van vastgoed</i>	418	1.181
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</i>	192	(339)
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	170	1.500
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>	170	1.500
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	362	1.161

	2024	2023
	€ 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	1.056
Aflossing interne lening niet-DAEB	<u>1.021</u>	<u>1.021</u>
	2.077	2.077
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(2.077)	(2.077)
Mutatie liquide middelen	533	1.637
Stand liquide middelen per 1 januari	3.303	1.666
Stand liquide middelen per 31 december	<u>3.836</u>	<u>3.303</u>
	533	1.637

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

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 2024 maximaal € 218.000 mag bedragen (2023: maximaal € 209.000). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

In 2024 mag de bezoldiging voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen maximaal € 32.700 bedragen (2023: maximaal € 31.350) en voor de leden van de Raad van Commissarissen € 21.800 (2023: maximaal € 20.900).

De bezoldiging van bestuurders omvat:

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

12.1 Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

	C.J. Tip	J. Korse	J.H. Leurink
Gegevens 2024	€	€	€
Functiegegevens		Directeur Financien en Bedrijfsvoering	(oud) Directeur Wonen en Vastgoed
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 16/1
Omvang dienstverband (in fte)	1,00	1,00	1,00
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	218.000	218.000	9.556
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	186.159	144.981	6.120
Beloningen betaalbaar op termijn	<u>22.841</u>	<u>19.665</u>	<u>872</u>
<i>Subtotaal</i>	209.000	164.646	6.992
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Totale bezoldiging	<u>209.000</u>	<u>164.646</u>	<u>6.992</u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

	C.J. Tip	J. Korse	J.H. Leurink
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

	I. Westphal	J. Terhorst
Gegevens 2024	€	€

	Directeur Vastgoed	Directeur Wonen
Functiegegevens		

Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00	1,00
Dienstbetrekking?	ja	ja

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	218.000	218.000
---	---------	---------

	I. Westphal	J. Terhorst
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	122.338	95.515
Beloningen betaalbaar op termijn	<u>17.019</u>	<u>12.735</u>
<i>Subtotaal</i>	139.357	108.250

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

Totale bezoldiging	<u>139.357</u>	<u>108.250</u>
---------------------------	-----------------------	-----------------------

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
--	--------	--------

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
---	--------	--------

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

	<u>C.J. Tip</u>	<u>J. Korse</u>	<u>J.H. Leurink</u>
Gegevens 2023	€	€	€
Aanvang en einde functievervulling 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>
Totale bezoldiging	<u>203.000</u>	<u>150.699</u>	<u>150.699</u>

De heer Tip is per 1 januari 2017 als bestuurder aangetreden bij Stichting Intermaris. Zijn salaris past binnen de toepasselijke bezoldigingsnorm. Mevrouw Korse, mevrouw Westphal en de heer Terhorst 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. Mevrouw Westphal en de heer Terhorst zijn per 1 januari 2024 aangesteld als directeur, daarom zijn geen gegevens over 2023 opgenomen in de bovenstaande tabel.

Toezichthoudende topfunctionarissen/ (voormalige) leden Raad van Commissarissen

Gegevens 2024				A.J.L. van
	<u>T. Kuijper</u>	<u>F.P. Trip</u>	<u>H.J. v. Schaik</u>	<u>Dijck-van Eck</u>
	€	€	€	€

Functiegegevens	Voorzitter	(Oud) Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/3 - 31/12	1/1 - 29/02	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.339	5.361	21.800	21.800
---	--------	-------	--------	--------

Bezoldiging				
Totale bezoldiging	21.871	4.289	17.440	17.440
-/- 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 2023				
Aanvang en einde functievervulling in 2023	N.v.t.	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12

Bezoldiging				
Totale bezoldiging	N.v.t.	25.080	16.720	16.720
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	N.v.t.	31.350	20.900	20.900

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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

Gegevens 2024	W.F.P. Weide	H.H. Bröring	S. Lutchman
	€	€	€
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	21.800	21.800	21.800
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	17.440	17.440	17.440
-/- 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 2023			
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	16.720	16.720	16.720
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.900	20.900	20.900

Geen van de commissarissen overschrijdt de maximale bezoldigingsnorm in 2024. Ook in 2023 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 € 17.440 (2023: € 16.720) op jaarbasis en de voorzitter van de Raad van Commissarissen een maximale bezoldiging ontvangt van € 26.160 (2023: 25.080).

12.2 Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Er zijn in 2024 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 2024 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn tevens in 2024 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, 23 april 2025

Raad van Bestuur

C.J. Tip
Directeur-bestuurder Intermaris

Vaststellen van de jaarrekening

Hoorn, 23 april 2025

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 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige
woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk)
kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

1 Balans per 31 december 2024

2 Winst-en-verliesrekening over 2024

3 Kasstroomoverzicht over 2024

4 Toelichting op de jaarrekening

5 Grondslagen voor de waardering van de activa
en passiva

6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering
en resultaatbepaling

9 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

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

11 Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

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

Overige gegevens



Overige gegevens 2024

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- 1 Balans per 31 december 2024
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2024
- 3 Kasstroomoverzicht over 2024
- 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. 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.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

1 Balans per 31 december 2024

2 Winst-en-verliesrekening over 2024

3 Kasstroomoverzicht over 2024

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



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Intermaris

Verklaring over de jaarrekening 2024

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 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024 van Stichting Intermaris te Hoorn gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2024;
- de winst-en-verliesrekening over 2024 ; 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.



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 Hoorn, 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 hoofdstuk 8 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 fiscale positie voor de vennootschapsbelasting en de verantwoording van de WNT.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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



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 en vastgoedwaardering in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:

Materialiteit
<ul style="list-style-type: none">Materialiteit: €30.800.000.Specifieke materialiteit: €2.650.000.
Reikwijdte van de controle
<ul style="list-style-type: none">We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.
Kernpunten
<ul style="list-style-type: none">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	€30.800.000
Specifieke materialiteit	€2.650.000
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 2024, en voor afwijkingen ten aanzien van rubricering een specifieke materialiteit gehanteerd van 5% van de totale opbrengsten (€6.725.000).

De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (2%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €1.540.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €134.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen rapporteren die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

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 waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de 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.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

1 Balans per 31 december 2024

2 Winst-en-verliesrekening over 2024

3 Kasstroomoverzicht over 2024

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



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 haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hierop 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 van het bestuur, de integriteitscode: 'Ons gedrag, onze reputatie', de klokkenluidersregeling, het Inkoop- en aanbestedingsbeleid en de procuratieregeling. Voor zover wij dat noodzakelijk achtten hebben we de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

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

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

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

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in de IT-systemen en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken, mede in het kader van de IT-migratie.
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 journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria zoals journaalposten die door het bestuur zijn gemaakt, journaalposten met specifieke omschrijving en journaalposten met ongebruikelijke boekingsgang. Wij hebben daarop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.
In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:	Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.
<ul style="list-style-type: none">journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;	Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder 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. 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.



Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<ul style="list-style-type: none">significante schattingen;significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.	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 bijzondere aandacht gehad voor 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 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.
Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling	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 aan transacties of de inkopen onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan meerwerk en de potentiële nevenfuncties van het bestuur.
Stichting Intermaris kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed.	Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling.
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 belangenverstrengeling.	

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:

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden door het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- 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.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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



- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's en sectorontwikkelingen 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 gerede twijfel kan doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

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

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde Hoofdstuk 5.2 en 9.2 in de jaarrekening	Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden 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.
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 2024 €3.002 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.	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 het doornemen van correspondentie met de door het bestuur ingeschakelde taxateur hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de taxateur en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.
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).	Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.



Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
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.	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.
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.	Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde taxateur 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. 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.
	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 2024 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 van voorgaand jaar getoetst aan werkelijke onderhoudskosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.
	Wij hebben kennisgenomen van de vijf aspecten die het verschil bepalen tussen de DCF berekening van de marktwaarde en de marktwaarde zoals gedefinieerd in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten.
	Wij hebben de ingerekende onderhoudslasten vergeleken met de intern geformaliseerde meerjarenonderhoudsbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- Balans per 31 december 2024
- Winst-en-verliesrekening over 2024
- Kasstroomoverzicht over 2024
- 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



Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
	<p>Wij concluderen dat de ingerekende meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Waardering vastgoed in ontwikkeling en voorziening onrendabele top Hoofdstuk 5.2, 5.8.1, 9.3 en 9.9 in de jaarrekening	<p>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.</p> <p>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.</p>
	<p>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 en projectbegrotingen.</p>
	<p>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.</p>
	<p>Wij hebben kennisgenomen van de wijze waarop het vastgoed in ontwikkeling en de onrendabele top zijn toegelicht in de jaarrekening. Wij kunnen ons vinden in deze toelichting.</p>
	<p>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.</p>



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

- 1 Balans per 31 december 2024
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2024
- 3 Kasstroomoverzicht over 2024
- 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



Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn in 2015 benoemd als externe accountant van Stichting Intermaris door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van tien jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

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

Geleverde diensten

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

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2024 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge een subsidieverantwoording van Intermaris en rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2024.

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, 23 april 2025

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2024

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

1 Balans per 31 december 2024

2 Winst-en-verliesrekening over 2024

3 Kasstroomoverzicht over 2024

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



Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2024 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



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 2024

Bestuursverslag

- 1 De bewoner centraal
- 2 Toekomstbestendige woningvoorraad
- 3 Sterke bewoners, sterke wijken
- 4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
- 5 Goed ouder worden
- 6 Voldoende passende woningen
- 7 Onze partners
- 8 De organisatie
- 9 Risicomanagement
- 10 Financieel
- 11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2024

Overige gegevens

contact

Intermaris

Vestiging Hoorn (hoofdkantoor)

Maelsonstraat 12, 1624 NP Hoorn
Postbus 554, 1620 AN Hoorn

Vestiging Purmerend

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

Telefoon 088 25 20 100

Maandag van 8.30 - 16.00 uur.

Dinsdag tot en met vrijdag
van 8.30 - 17.00 uur.

info@intermaris.nl

www.intermaris.nl

juli 2025