Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Jaarverslag 2021

bestuursverslag en jaarrekening

Intermaris

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip **3**

Kerncijfers 2021 **4**

1 De bewoner centraal **5**

1.1 Een goede relatie
1.2 Gemakkelijk contact voor huurders

2 Toekomstbestendige woningvoorraad **6**

2.1 Energietransitie
2.2 Circulariteit
2.3 Klimaatadaptatie
2.4 Onderhoud
2.5 Renovaties

3 Sterke bewoners, sterke wijken **9**

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

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders **12**

4.1 Maatwerkoplossingen

5 Goed ouder worden **13**

5.1 Doorstroming
5.2 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen **14**

6.1 Verbeteren van de doorstroom
6.2 Woningvoorraad
6.3 Nieuwbouw

7 Onze partners **16**

7.1 Huurders
7.2 Gemeenten
7.3 Maatschappelijke partners

8 De organisatie **18**

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

9 Risicomanagement **20**

9.1 Risico's in 3 categorieën
9.2 Risicomanagement bij Intermaris
9.3 Risicobereidheid
9.4 De belangrijkste risico's
9.4.1 Strategische risico's Zie het schema op de pagina hiernaast.
9.4.2 Externe risico's Zie het schema op de pagina hiernaast.
9.4.3 Te voorkomen operationele risico's
9.4.4 Frauderisico's
9.5 Audits
9.6 Financiële instrumenten
9.6.1 Treasurybeleid
9.6.2 Derivaten
9.6.3 Beleggingen
9.6.4 Interne organisatie derivatentransacties en beleggingen

10 Financieel **23**

10.1 Jaarresultaat 2021
10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte
10.3 Vermogenspositie
10.4 Financiële ratio's
10.5 Financiële prognose 2022-2026

Bijlage

Jaarrekening 2021 **26**

1 Balans per 31 december 2021
2 Winst-en-verliesrekening over 2021
3 Kasstroomoverzicht over 2021
4 Toelichting op de jaarrekening
5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
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 accountant

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Voorwoord Cees Tip

‘Iedereen verdient een thuis. Plezierig wonen is een primaire levensbehoefte; het is de basis voor het creëren van je leven’.

Met deze woorden begint onze meerjarenvisie. Een thuis is tegenwoordig meer. Het is de plek waar je veilig bent. Veilig in deze turbulente tijd van Corona, oplopende maatschappelijke en economische spanning en oorlog in Europa. Thuis is waar je jezelf kan zijn. Waar je gezien wordt. En dat gaat verder dan de voordeur. Thuis is ook de buurt, de wijk, de stad.

Intermaris geeft thuis voor haar bewoners. Dat laten we zien als storm Eunice mensen dakloos maakt. Dan werken we dag en nacht door om onze huurders veilig onderdak te geven. Onze betrokkenheid en betrouwbaarheid is wat onze bewoners waarderen. Op deze plek wil ik dan ook een groot compliment maken aan alle collega’s die, ondanks Corona, bij de bewoners ‘over de vloer’ bleven komen en meer woningen hebben verhuurd en meer onderhoud hebben uitgevoerd dan ooit tevoren: grote klasse!

Bij alle ellende die Corona heeft veroorzaakt, heeft het ook bijgedragen aan de ambitieuze koers die Intermaris nu vaart. Wij zijn ons sterk bewust van het belang van duurzaamheid. Zowel in onze omgang met de planeet als bij het nastreven van een ongedeelde samenleving. Dat komt tot uitdrukking in onze leidende thema’s:

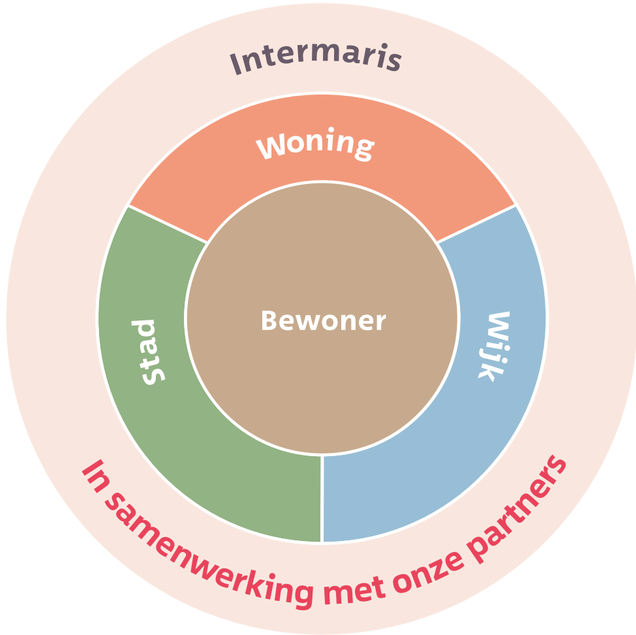
- Bewoner centraal
- Toekomstbestendige woningvoorraad
- Sterke bewoners, sterke wijken
- Ondersteuning van (tijdelijk) kwetsbare huurders
- Goed ouder worden
- Voldoende passende woningen

Met deze thema’s kiezen we voor de bewoner die ons nu nodig heeft en investeren erin dat ook in de toekomst Hoorn, Purmerend en Monnickendam duurzaam leefbaar zijn en blijven. We begeven ons daarmee ook op gebieden waar we nog veel moeten leren. Over circulariteit en nieuwe woonconcepten, maar vooral ook over de manier waarop je hier met bewoners en partner-organisaties vorm aan geeft. De eerste resultaten zijn er, zoals een breed draagvlak (96%) voor gasvrij wonen in Hoorn-Kersenboogerd.

De woningnood is groot en vraagt naast meer woningen ook meer oog voor het individu. Dat zien we terug in meer maatwerk en aandacht voor armoede. Zeker nu de energieprijzen sterk stijgen, zijn we alert op signalen dat mensen niet meer rond kunnen komen en gaan er samen met gemeenten vroeg op af. We helpen huurders om, bijvoorbeeld, bijzondere bijstand, toeslagen en andere hulp te krijgen.

2022 Wordt een druk jaar met de oplevering van ruim 300 nieuwe woningen. Hier hebben we naar toe gewerkt. Hoewel de inflatie hard stijgt en de economische vooruitzichten onzeker zijn, kan en zal Intermaris blijven investeren om de woningnood aan te pakken. De financiële positie van Intermaris is stevig en de onderliggende oorzaken (bevolkingsgroei en huishoudensverdunning) zijn zo structureel dat we geen tijd te verliezen hebben. 2022 Wordt ook een jaar waarin veel zaaigoed gaat ontkiemen: in de Kersenboogerd en in de Wheermolen starten we samen met de gemeenten grote programma’s die leiden tot meer woningen en een fijne leefomgeving.

Voor jou(w) thuis: dat is onze drijfveer!



Intermaris

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Kerncijfers 2021

De bewoner centraal	
Tevredenheid	
Woning betrekken (25%)	7,5
Woning verlaten (20%)	8,3
Reparaties (55)	8,1
Huurdersoordeel Aedes (100%)	**8,0 (A)**
Telefonisch contact	8,0
Kwaliteit woning	6,8

Toekomstbestendige woningvoorraad	
Energielabels	

A+	A	B	C	D	E	F	G
1.594	5.773	3.424	3.391	877	552	191	176

Duurzaamheid en onderhoud	
Verduurzaamde woningen	297
Zonnepanelen	246
Planmatig	€ 16,9
Contract	€ 3,4
Badkamer/Keuken/Toilet	€ 5,9
Reparatie	€ 3,7
Mutatie	€ 5,1
Renovatie en Duurzaamheid	€ 13,9
Totaal € (in mln)	**€ 48,9**

Aantal reparaties	
Reparatieverzoeken	25.637

Sterke bewoners, sterke wijken		
Woningbezit naar huurprijsklassen		
Goedkoop (huur tot € 442,46)	1.953	12%
Betaalbaar I (huur tot € 633,25)	11.045	67%
Betaalbaar II (huur tot € 678,66)	1.805	11%
Bereikbaar (huur tot € 752,33)	1.317	8%
Duur (huur vanaf € 752,34)	451	3%
Huurprijs		
Gemiddelde netto huurprijs:	€ 575	
% van max toegestane huur:	71,5%	

Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders	
Goed ouder worden	
Aantal matches burenhulp	66
Aantal onderhoudsabonnementen	9.505
Aantal convenanten	12

Voldoende passende woningen	
Mutatiegraad per gemeente	**Vrijgekomen woningen**
Hoorn	781
Purmerend	413
Waterland	20
	Mutatiegraad
Hoorn	8,1%
Purmerend	6,2%
Waterland	6,4%
Investeringen nieuwbouw (in mln)	
Nieuwbouw	**€ 25,4**

De organisatie	
Personeel	
Aantal fte	159
Ziekteverzuim	4,1%
Medewerkerstevredenheid	8,0
Lean gedachtengoed	
Aantal green belts	8
Aantal yellow belts	21

Financieel	
Financiële ratio's	
ICR (DAEB)	1,82
LTV (DAEB)	45,1%
Solvabiliteit (DAEB)	52,1%
Dekkingsratio (geconsolideerd)	28,6%
Onderpandratio (geconsolideerd)	28,3%

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

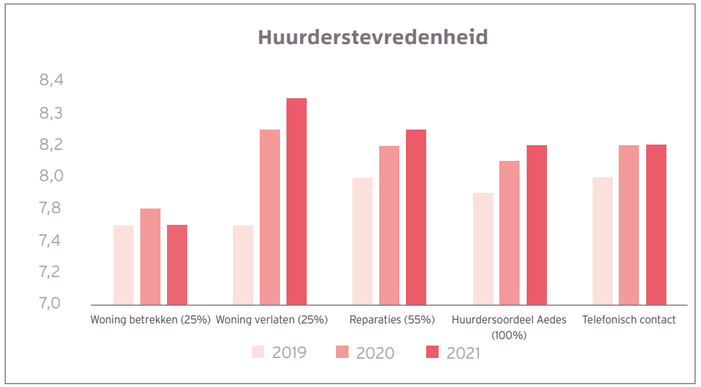
1 De bewoner centraal

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

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

1.1 Een goede relatie

We streven naar tevreden huurders door een goede relatie met ze te onderhouden. We vragen op verschillende manieren en momenten wat ze van onze dienstverlening vinden, doen klantreizen, zijn zoveel mogelijk zichtbaar aanwezig in de wijken en 24/7 online bereikbaar. De feedback die we krijgen, verwerken we in onze bedrijfsvoering of gebruiken we om onze ambities en doelstellingen te toetsen.



In 2021 is het huurdersoordeel uitgekomen op een gemiddelde van een 8,0 (A-score in de Aedes benchmark)! Dat is een prachtige waardering, maar geen reden om achterover te leunen. Er is nog ruimte voor verbetering in het (tijdig) terugbellen van onze huurders en in het managen van de verwachtingen van onze nieuwe huurders bij de oplevering van hun woningen.

1.2 Gemakkelijk contact voor huurders

Er ligt een grote uitdaging op maximaal digitaal gemak voor onze (toekomstige) bewoners. We willen 24/7 toegankelijke informatie en zelfservice voor bewoners bieden. Zodat onze klantenservice zich vooral kan concentreren op het verlenen van extra service aan bewoners die minder digitaal vaardig zijn, of online niet geholpen kunnen worden.

Verbetering klantportaal en website

De behoefte aan **digitale dienstverlening** en de uitgebreide mogelijkheden op dat gebied deden ons in 2021 op zoek gaan naar een beter systeem. Dat is Embrace geworden. Met dit systeem wordt vanaf medio 2022 onze website en ons klantportaal (Mijn Intermaris) verbeterd en zijn meer diensten digitaal aan te vragen door onze bewoners. De website wordt ook persoonlijker. Met Embrace worden ook onze interne processen anders ingericht. Zodat we de vragen van onze huurders beter en sneller kunnen beantwoorden.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

2.1 Energietransitie

2.2 Circulariteit

2.3 Klimaatadaptatie

2.4 Onderhoud

2.5 Renovaties

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

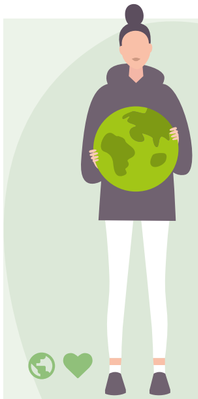
Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

2 Toekomstbestendige woningvoorraad



Prettig wonen en leven

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

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

2.1 Energietransitie

75% van de CO2-uitstoot van een gebouw geschiedt tijdens de exploitatieperiode. Om zo veel mogelijk CO2 op een betaalbare wijze te besparen, volgt Intermaris de trias energetica: woningen isoleren leidt ertoe dat woningen geschikt zijn voor middentemperatuur warmteoplossingen. Vervolgens wordt zoveel mogelijk energie lokaal en duurzaam opgewekt (door zonnepanelen, warmtepompen of duurzame warmtenetten). Fossiele brandstoffen worden uitsluitend nog gebruikt waar het niet anders kan.

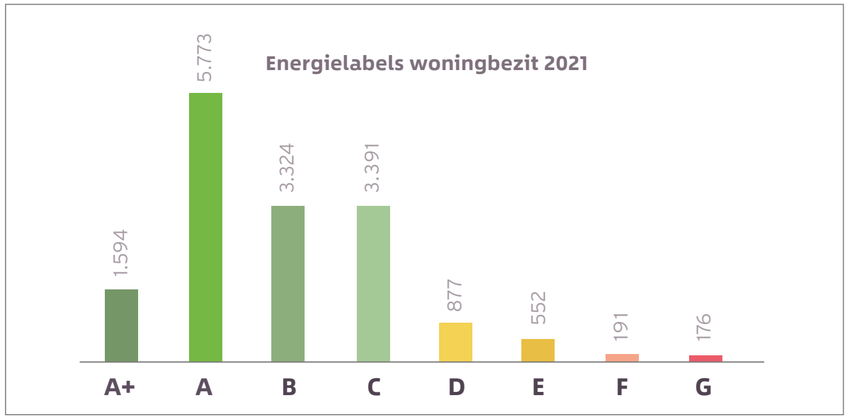
In Hoorn Kersenboogerd start in 2022 de aanleg van een warmtenet voor Hoorn. De warmte voor dat net zal diep uit de aarde komen (geothermie) of uit het water van het Markermeer. CO2-neutraal! Dat doen we met HVC, die zorgt voor de duurzame warmte, en de gemeente. In vijf jaar tijd worden ruim 1.800 woningen van Intermaris duurzaam en betaalbaar verwarmd. Naast de gemeente ondersteunt het Rijk dit met de 'startmotorsubsidie': de SAH (subsidie aardgasvrije huurwoningen). Door deze steun blijft de energietransitie betaalbaar.

In Purmerend maken we de wijk Overwhere gasloos. Dit is een proeftuin uit het Rijksprogramma aardgasvrije wijken (PAW). Dat doen we samen met Stadsverwarming Purmerend (SVP) en de gemeente Purmerend. De proeftuin leert ons veel over het gasloos maken van hele wijken en het complexe samenspel met gemeente en particulieren in een integrale wijkaanpak. Ook in Purmerend wordt voor de toekomst ingezet op een duurzame warmtebron uit geothermie.

Bij nieuwbouw wegen we telkens af wat de beste keuze is. Daarom kiezen we ook regelmatig voor een all-electricoplossing met bijvoorbeeld warmte- en koudeopslag (WKO's). Een goed voorbeeld hiervan zijn onze woningen aan het Noorderlicht in Hoorn.

Primair fossiel energieverbruik

In 2021 heeft de actuele energie index (EI) plaatsgemaakt voor de EP2 in KWh/m2. Dit is het berekende primair fossiel energiegebruik per jaar in KWh/m2 gebruiksoppervlak. In bijgaande grafiek is ons woningbezit verdeeld naar **energielabel** gebaseerd op EP2 zichtbaar. Eind 2021 heeft op basis van EP2 67% van onze woningen een label B of hoger.



Bewoner vertelt

Het verduurzamen van woningen is niet alleen goed voor het milieu, maar ook goed voor de portemonnee van onze huurders. Meneer van Kooten vertelt er graag over Klik hier om zijn ervaring te lezen.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

2.1 Energietransitie
2.2 Circulariteit
2.3 Klimaatadaptatie
2.4 Onderhoud
2.5 Renovaties

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

2.2 Circulariteit

Circulair bouwen draagt bij aan het beperken van de CO2-uitstoot van woningen. Ongeveer 25% van de uitstoot van CO2 van een gebouw is gerelateerd aan het bouwproces. Circulariteit staat bij Intermaris nog in de kinderschoenen. De komende jaren staan daarom in het teken van leren en ervaring opdoen. In 2021 hebben we de eerste stappen gezet door in het inkoopbeleid eisen over circulariteit op te nemen. Zo moedigen we onze bouwers aan om op een circulaire manier te bouwen.

Een ander voorbeeld is de gezamenlijke inkoop van conceptuele nieuwbouw in samenwerking met zeven andere corporaties: de NH-bouwstroom. Daarnaast hebben we in 2021 het convenant Houtbouw MRA ondertekend. Door meer gebruik te maken van natuurlijke materialen als hout en minder van schadelijke materialen als beton wordt de milieu-impact van nieuw te bouwen woningen aanzienlijk minder.

2.3 Klimaatadaptatie

We zetten ons in om de verandering van het klimaat te beperken. We kunnen de verandering echter niet voorkomen. Daarom zorgen we ervoor dat nieuwbouw klimaatbestendig is. Ook de bestaande woningen en de woonomgeving worden klimaatbestendig gemaakt. Door bijvoorbeeld regentonnen te plaatsen of tegels te vervangen voor beplanting. En in 2021 hebben we een 'toolbox klimaatadaptatie' ontwikkeld. Dat is een handreiking met daarin tientallen maatregelen die Intermaris, of in sommige gevallen ook de bewoner, kan nemen tegen de gevolgen van klimaatverandering.

'Een klimaatbestaendige tuin: 'Tegel eruit, vaste planten erin'

2.4 Onderhoud

Een belangrijke voorwaarde om woningen ook in de toekomst te kunnen exploiteren, is onderhoud. Door het uitvoeren van planmatig onderhoud houden we onze woningvoorraad op peil: we gaan voor minimaal **conditiescore 3**. Ons bezit heeft nu een gemiddelde score van 2,4 conform de NEN2767. Dat is beter dan onze norm en komt doordat we al veel renovaties hebben uitgevoerd.

Verduurzaming en periodiek onderhoud wordt steeds vaker gecombineerd. In 2021 lag de nadruk op Purmerend nadat in 2020 met name in Hoorn was gewerkt. Met woningen aan de Suze Groeneweg- en de Hooft Hasselaarstraat werd gestart. Projecten rond de Drietandstraat en Tilburyplein werden afgerond. Voor de vernieuwing van met name keukens gaf Intermaris ca 10% meer uit om deze gasloos te maken en geschikt te maken voor koken op inductie.

In 2021 gaven huurders ons gemiddeld een 6,8 voor de **kwaliteit van hun woning**. Hiermee wordt de licht stijgende lijn sinds 2019 doorgezet.

De **reparatieverzoeke**n namen met 9% toe in 2021. Dat komt voor een deel doordat iedereen door Corona veel thuis was. Ook nam het aantal bewoners met een onderhoudsabonnement toe tot ons doel van 9.500. De waardering voor de reparaties steeg naar een 8,1!

'Met onze nieuwe bussen, kunnen we nog beter klussen'

2.5 Renovaties

Renovatie is nodig om ons verouderd bezit weer eigentijds, energiezuinig en betaalbaar te maken.

Purmerend

De flat in de Rudolf Garrelsstraat in Purmerend is de eerste flat in een reeks vernieuwingen voor de wijk Wheermolen-Oost. De woningen zijn gerenoveerd en verduurzaamd. Na de renovatie zijn er 13 woningen op basis van motivatie toegewezen via 'anders toewijzen'. Daarnaast bouwen we op de begane grond 12 nieuwe woningen. De woningen komen in de plaats van de garages en worden middenhuur. Hier is grote behoefte aan in Purmerend. De woningen zijn in 2022 klaar.

De flat aan de Gouwzeestraat in Purmerend is de tweede flat die we vernieuwen in de wijk. Vanwege een intensief participatietraject hebben we een half jaar vertraging opgelopen. Met het renovatievoorstel heeft 92,5% van de bewoners ingestemd. In oktober 2021 zijn de werkzaamheden gestart. Omdat de renovatie voor sommige mensen erg ingrijpend is, hebben circa 30 bewoners gebruikgemaakt van een logeerwoning.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

2.1 Energietransitie

2.2 Circulariteit

2.3 Klimaatadaptatie

2.4 Onderhoud

2.5 Renovaties

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Rudolf Garrelsstraat Purmerend:
woningen zijn gerenoveerd en verduurzaamd

'Het is fijn dat we alles konden bespreken'

Klik hier voor het verhaal van meneer Goedkoop.

Begin 2022 bespreken we met bewoners welke verandering van de begane grond bijdraagt aan veiligheid en levendigheid van de flat.

De renovatie van de flats aan de Oostervenne in Purmerend is in 2021 voorbereid met bewoners en de geselecteerde bouwer. 90% Van de inwoners heeft met de plannen ingestemd. De renovatie start in 2022.

Hoorn

Aan de Commandeur Ravenstraat rondden we het groot onderhoudsproject af. Naast isolatiemaatregelen zijn er ook zonnepanelen geplaatst. In de wijk Grote Waal zijn de onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden in de Molenbuurt e.o. afgerond. De bewoners konden daarnaast nog kiezen voor extra isolerende maatregelen en/of zonnepanelen.

Bij het complex de Glazenwagen zijn de voorbereidingen voor de verduurzaming van appartementen in volle gang. Er is een meedenkgroep opgericht waarmee de werkzaamheden worden besproken.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

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

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

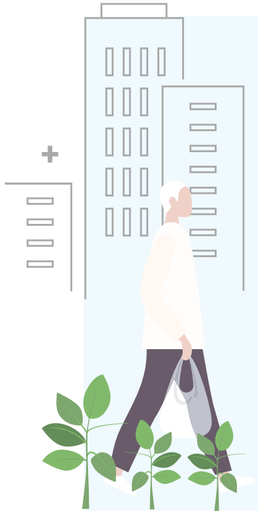
Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

3 Sterke bewoners, sterke wijken



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

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

Van reactief naar proactief

Ons werk is veelal gericht op het reageren op meldingen die door huurders en netwerkpartners gedaan worden, maar in 2021 zijn we ons ook sterk gaan richten op proactief en projectmatig werken. Omdat voorkomen vaak beter is dan genezen. Goede voorbeelden hiervan zijn:

Onze tuinprojecten

Samen met bewoners uit een straat de tuinen opknappen.

De galerijweken

Samen met bewoners de galerij opruimen en schoonmaken.

Vroeg er op af

Huisbezoeken door onze preventieconsulenten om huurachterstand te voorkomen.

3.1 Leefbaarheid in de wijk

In Hoorn scoren de wijken Kersenboogerd-Centrum en Grote Waal zwak tot onvoldoende op leefbaarheid. In Purmerend scoren de wijken Wheermolen-Oost en Overwhere zwak. Ook zien we een aantal wijken die zich tot zwakke wijk kunnen ontwikkelen: in Hoorn de wijk Risdam-Noord en in Purmerend de buurten Gors-Noord en de Overlanderstraat en omgeving. Met die gedachte in ons achterhoofd bezochten wij in september een aantal straten in deze wijken. We belden aan bij bewoners en gingen met hen in gesprek over hun woonwensen en leefomgeving. Door contact te leggen, willen we Intermaris toegankelijker maken voor bewoners. Tegelijkertijd geven deze gesprekken ons inzicht in wat onze bewoners bezig houdt en wat mogelijke kansen en risico's zijn voor de wijk.

Anders toewijzen

Een andere wijze van woningen toewijzen kan ook een manier zijn om de samenstelling van een wijk positief te beïnvloeden. Om te onderzoeken of deze methode het gewenste effect heeft, startten we in 2021 met een proef 'Anders toewijzen'. Daarom zochten we 13 enthousiaste, betrokken huurders die het leuk vinden om bij te dragen aan een gezellige en veilige flat. Lees meer over deze pilot op onze website.

3.2 Samenwerkingsverbanden

Alleen ga je sneller, maar samen kom je verder. Het werken aan sterke wijken is bij uitstek een opgave die Intermaris niet alleen kan oppakken. Hiervoor zijn partners zoals gemeenten, politie, zorg- en welzijnsorganisaties onmisbaar. We streven ernaar om gebiedsgericht samen te werken in een wijkteam.

Zo is in Hoorn een samenwerkingsverband opgestart samen met de gemeente Hoorn, 1.Hoorn, de politie en het welzijnswerk om **ernstige woonoverlast** beter aan te pakken. Naar aanleiding hiervan is een maandelijks casuïstiekoverleg opgestart en heeft de gemeente de 'Wet aanpak woonoverlast' in de APV opgenomen waardoor de burgemeester door middel van bestuursdwang kan ingrijpen bij ernstige en herhaaldelijke overlast.

In de Grote Waal worden door bewoners in samenwerking met **de Waalhandjes** (een groep jongeren met een afstand tot de maatschappij die worden begeleid om hun leven op orde te krijgen en weer terug te keren naar school of werk) leefbaarheidsprojecten uitgevoerd om de uitstraling van buurten en complexen te verbeteren. Ook ondersteunen ze kwetsbare bewoners door het opknappen van tuinen. De samenwerking met de Waalhandjes wordt vanaf 2022 in heel Hoorn ingezet. Daarvoor is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld met WerkSaam Westfriesland.

3.3 Inzet vrijwilligers

Samen kom je verder betekent ook dat we vrijwilligers inzetten om huismeestertaken in complexen uit te voeren. Daarmee versterken we de binding van bewoners met de complexen waarin ze wonen en vergroten we de samenredzaamheid van bewoners.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

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

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Door de inzet van vrijwilligers komt binnen de organisatie capaciteit vrij om te werken aan community building. Community building zien wij als een manier om te werken aan het versterken van complexen, buurten en wijken. Een eerste stap daarin is het opzetten van WhatsApp groepen, zodat bewoners elkaar op een laagdrempelige manier kunnen spreken en contact kunnen houden over bijzonderheden in hun straat of complex.

3.4 Huurbeleid

In het huurbeleid gaan we uit van een spreiding over verschillende huurprijsklassen, die past bij de vraag. In onze portefeuillestrategie streven we naar een aanbod van 65% onder de 1e aftoppings-grens en 80% onder de 2e aftoppingsgrens. Per 31 december 2021 had 79% van onze huurders een woning onder de 1e aftoppinggrens en 89% onder de 2e aftoppingsgrens. Deze percentages lagen in 2021 hoger dan bedoeld. De sprong werd veroorzaakt door de wettelijke eenmalige huurverlaging in 2021 voor ongeveer 1.500 huurders.

Circa 4% van alle woningen zijn bestemd voor mensen met een middeninkomen die in de huidige woningmarkt ook steeds moeilijker aan een woning kunnen komen. Voor 2022 is de verwachting dat de aftoppingsgrenzen niet zullen worden geïndexeerd en dus gelijk blijven. Wij verhogen onze huren met de prijsinflatie -/- 0,5% in overeen-stemming met de afspraken die we hebben gemaakt met de huurdersverenigingen. Daarmee komen de aangepaste huren weer overeen met onze portefeuillestrategie.

3.5 Huurachterstanden

In 2021 zagen wij –opnieuw- de huurachterstanden lager worden. Met name in Hoorn was de daling groot: 25%. De verstevigde samenwerking met gemeente en deurwaarders is hier de reden voor. Ondanks Corona werden meer huisbezoeken gedaan en konden financiële problemen vroeg worden opgelost. In Purmerend werden de goede resultaten van 2020 geëvenaard.

3.6 Programma Kersenboogerd

Samen met de bewoners werken gemeente Hoorn en woningcorporatie Intermaris aan het centrumgebied Kersenboogerd. Woningen verduurzamen. Openbare ruimten verfraaien. Veiligheid vergroten en de bewoners weer buren laten zijn. Zodat bewoners zeggen: Het is prettig om met elkaar te wonen en leven in centrumgebied Kersenboogerd.

De toekomstvisie is opgedeeld in zes thema's en deze zijn tot stand gekomen in samenspraak met de bewoners:

- Het gaat goed met de bewoners (buurtinitiatieven stimuleren)
- Fijn samen wonen (verschillende woningtypen realiseren)
- Slim combineren (klimaatbestendig wonen)
- Aantrekkelijk winkel- en stationsgebied
- Veilige en mooie openbare ruimte
- Met elkaar (samen met bewoners)

Participatie

We willen bewoners zoveel mogelijk invloed geven op de inrichting van hun woonomgeving; op gebouwen, openbare ruimte en voorzieningen. Dit doen we omdat:

- zij dan fijn wonen in de Kersenboogerd;
- we zo gebruik kunnen maken van kennis en ideeën uit de buurt om onze plannen te verbeteren;
- we op die manier de betrokkenheid vergroten, zodat bewoners zelf verantwoordelijkheid nemen voor hun woonomgeving en woongeluk;
- we zo de sociale cohesie in de wijk stimuleren en vergroten.

Naast de gebruikelijke (fysieke) vormen van participatie, zoals bijeenkomsten, huisbezoeken, bakkie in de buurt en het wijklab (inlooppunt), willen we vol inzetten op de interactieve website. Zo trekken we nog meer, en wellicht ook andere, bewoners, die met ons willen participeren.

Projecten in centrumgebied Kersenboogerd

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

Kersenboogerd

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

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

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

3.7 Programma Wheermolen-Oost

In **Wheermolen-Oost** in Purmerend werken de gemeente Purmerend en Intermaris samen om de wijk gezond, gemengd en nóg gezelliger te maken. Intermaris gaat woningen renoveren en verduurzamen en de gemeente pakt de openbare ruimte aan. Een aantal flats vervangen we door nieuwbouw in verschillende typen en huurprijsklassen. Voor alle sociale huurwoningen die gesloopt worden komt er een sociale huurwoning terug. Daarnaast komen er ruim 600 nieuwe woningen bij: 124 sociaal, 262 middenhuur en 246 vrije sector. Het woningaanbod wordt gevarieerd. Ook het groen en de straten worden opgeknapt. De gemeente vervangt op veel plekken de riolering en richt de straten en het Dwarsgouwpark opnieuw in.

Participatie

Uitgangspunt is dat we bewoners betrekken bij de plannen in Wheermolen-Oost. We geven hen zoveel mogelijk invloed op het ontwerp en proces. Daarom streven we na dat bewoners minimaal kunnen adviseren over plannen, binnen de vastgestelde randvoorwaarden. We betrekken de bewoners door het houden van (online) bijeenkomsten en bakkies in de buurt, het uitzetten van online enquêtes, de inzet van het Infopunt en het versturen van nieuwsbrieven.

Het **Infopunt** in het Makado winkelcentrum is een belangrijk en herkenbaar ontmoetingspunt in de wijk. Deze is dit jaar officieel in gebruik is genomen. Bewoners uit de wijk kunnen daar terecht met vragen over het programma. We overleggen met bewoners en andere stakeholders en we hebben daar werkplekken gerealiseerd voor medewerkers van de gemeente en Intermaris. Een andere manier voor bewoners om op de hoogte te blijven is de **vernieuwde, interactive website**. Ook is in het afgelopen jaar een **klankbordgroep** geformeerd uit bewoners die in de wijk wonen. Dit zijn zowel kopers als huurders. Ze adviseren ons bij concrete vraagstukken die spelen.

Projecten in Wheermolen-Oost 2021-2022

- **D'Rode Garrels**
  Renovatie, Anders toewijzen en middenhuur
- **Gouwzeestraat**
  Renovatie
- **D'Grote Frank**
  Renovatie
- **Lage Gouwzeestraat**
  Sloop/nieuwbouw
- **Boeier-, Pluut- en Schokkerstraat**
  Sloop/nieuwbouw
- **Groene Citer**
  Renovatie

'Waar ik vroeger woonde, leefde iedereen voor zich.'

Kijk hier voor meer informatie over programma Wij Wheermolen.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

4.1 Maatwerkoplossingen

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

Vergroten zelfredzaamheid

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.

Wij kunnen de problemen van onze (tijdelijk) kwetsbare huurders niet alleen oplossen. Daarom werken we aan stevigere samenwerkingsverbanden met onze belangrijkste zorg- en welzijnspartners. Zodat we weten wat we aan elkaar hebben en integraal kunnen werken aan het ondersteunen van huurders die dat nodig hebben.

4.1 Maatwerkoplossingen

In 2021 is de begeleiding van **gedupeerden van de toeslagenaffaire** overgeheveld naar de gemeente. Intermaris heeft maatwerkoplossingen geboden voor woongerelateerde problemen.

De pilot rond de **uitstroomregeling van kwetsbare bewoners uit zorgvoorzieningen in West-Friesland** is geëvalueerd en omgezet in een structurele samenwerkingsregeling. Intermaris stelt jaarlijks 35 woningen beschikbaar ten behoeve van uitstroom en gemeenten en zorgpartners verzorgen de benodigde begeleiding bij het wonen.

We hebben meegewerkt aan een **regionaal onderzoek naar de huisvestings-mogelijkheden voor zorgmijdende bewoners in West-Friesland**. De verwachting is dat er in 2022 concrete locaties worden aangewezen waar die huisvesting gerealiseerd kan worden. Intermaris is bereid de huisvesting te realiseren als er in Hoorn een locatie beschikbaar komt.

Om verwarde huurders beter te kunnen ondersteunen is vanuit Intermaris een **pilot gestart met de inzet van een wooncoach**. De wooncoach benadert zorgmijdende huurders en probeert een verbinding met de zorg tot stand te brengen. Aanleiding voor deze pilot is de sterke toename van meervoudige en psychische problemen bij bewoners. Door Corona nam het aantal overlastmeldingen dat hiermee te maken heeft toe.

Burenhulp

De pilot Burenhulp , die eind 2020 is gestart, is verder opgebouwd. Er zijn in 2021 66 huurders gekoppeld aan behulpzame buren. Hieruit zijn zelfs langdurige matches en vriendschappen ontstaan.

Open hiring

In samenwerking met WerkSaam Westfriesland ondersteunt Intermaris Open hiring. Open hiring staat voor een baan zonder sollicitatiegesprek, zodat iedereen gelijke kansen heeft. Intermaris draagt bij aan dit initiatief door vacatures zoveel mogelijk onder de aandacht te brengen van inwoners in Hoorn en omstreken.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

5.1 Doorstroming

5.2 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

5 Goed ouder worden

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

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

5.1 Doorstroming

In West-Friesland zien we dat de doorstroming goed op gang komt, dankzij de invoering van het label 'voorrang voor doorstromers'. Zij hebben voorrang op nieuwbouwwoningen en op de meest populaire woningen voor 55+'ers. Circa 15% van onze woningen zijn zo aangeboden en we zien dat dit tot extra huuropzeggingen leidt.

Hierdoor komen grote woningen vrij voor grotere huishoudens. In Purmerend is in samenwerking met de gemeentes in Zaanstreek en Waterland ook een pilot gestart om ouderen van 65+ te stimuleren te verhuizen van hun sociale huurwoning naar een seniorenwoning. Hierbij behouden ze hun huur als dat voor de verhuizing voordelig is en kunnen ze aanspraak maken op een verhuisvergoeding van €1000,- .

5.2 Goed ouder worden

In het **Betsy Perk complex** in Hoorn is ingezet op de transformatie van het restaurant naar een huiskamer voor de buurt. Met activiteiten voor en door oudere bewoners van het complex en uit complexen in de buurt. Het doel is om eenzaamheid als gevolg van het langer zelfstandig wonen tegen te gaan.

Stichting Netwerk heeft een onderzoek gedaan onder bewoners en een samenwerkingsverband opgetuigd van verschillende organisaties en bewoners om de huiskamer te beheren. De huiskamer is doordeweeks iedere dag geopend voor inloop en koffie, verzorgd door dagbestedingscliënten van Esdégé Reigersdaal. Daarnaast zijn activiteiten ontwikkeld die hopelijk snel kunnen starten, wanneer de coronamaatregelen dat toelaten. In 2021 is ook gestart met de voorbereiding om de huiskamer, de entree, de gangen en de binnentuin fysiek te transformeren.

Met WilgaerdenLeekerweidegroep is een toekomstvisie opgesteld voor woonzorgcomplex **de Perelaar** in Zwaag. Ook die locatie vraagt om een moderniseringsslag om voor de toekomstige ouderen aantrekkelijk te laten blijven. In seniorencomplex **de Koriander** in Hoorn is een onderzoek gestart naar de mogelijkheden om de sociale cohesie in het complex te versterken. Eind van het jaar is er een aanpak vastgesteld waarmee in 2022 wordt gestart.

Bewoner vertelt

Doorstroming zorgt er voor dat bewoners in een passende woning terecht kunnen. Piet en Ali verhuisden naar een gelijkvloerse woning.
Bekijk hier hun verhaal.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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 Verbeteren van de doorstroom

6.2 Woningvoorraad

6.3 Nieuwbouw

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

6 Voldoende passende woningen

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

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

In 2021 hebben we in totaal aan 1.230 huurders een woning kunnen toewijzen. De **gemiddelde inschrijfduur** van woningzoekenden in de gemeente Hoorn bedraagt 9,7 jaar en in de gemeenten Purmerend en Waterland 12,8 jaar. Het aantal actieve woningzoekenden in West-Friesland en Zaanstreek-Waterland steeg in 2021 aanzienlijk. Alleen in West-Friesland melden zich al 2.000 nieuwe woningzoekenden (9% groei). Dit lijkt het directe gevolg van het grote gebrek aan betaalbare woningen. Kopen is voor velen onbereikbaar geworden.

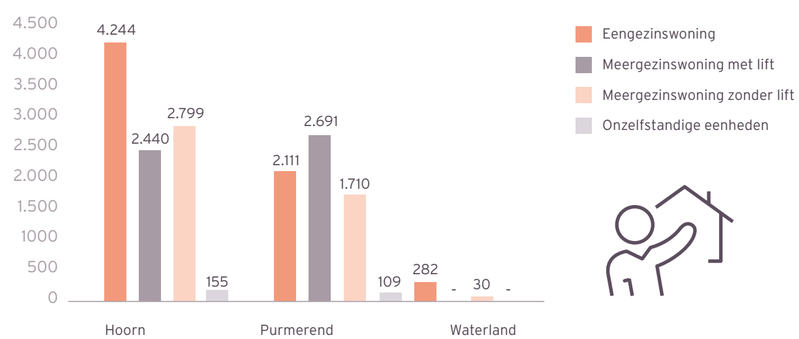
6.1 Verbeteren van de doorstroom

De woningnood is hoog. Deels zit er een oplossing in het stimuleren van de doorstroom. Zodat woningen weer vrijkomen voor huishoudens die op dat moment beter in de woning passen. Daarom werken we met het doorstroomlabel. Van de 123 woningen die in 2021 dit label kregen, zijn er 118 woningen ook daadwerkelijk naar huurders gegaan die een sociale huurwoning achter lieten.

6.2 Woningvoorraad

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

Woningvoorraad per type en per gemeente



De komende jaren zullen de aantallen flink in beweging zijn door sloop en nieuwbouw en uitbreiding op nieuwe locaties. Bij sloop en nieuwbouw proberen we waar dat mogelijk is meer woningen nieuw te bouwen dan we slopen (verdichten). Hierbij transformeren we de voorraad, waarbij we inspelen op de vraag naar woningen voor kleinere huishoudens en woningen geschikt voor senioren. Onze doelstelling is om onze voorraad de komende jaren flink te laten groeien en daarmee gehoor te geven aan de toenemende vraag. Omdat de opgave in Hoorn een andere is dan in Purmerend, worden per woningmarktgebied specifieke plannen uitgevoerd.

Hoorn

De Hoornse bevolking zal tot 2030 nog stijgen, waarna een lichte bevolkingsdaling wordt verwacht. Het aantal senioren groeit onevenredig hard. Intermaris voegt tot 2030 maximaal 600 woningen toe, de portefeuille in Hoorn bestaat dan uit circa 10.000 verhuureenheden. Onze inzet is in Hoorn met name gericht op het transformeren van de portefeuille door grote woningen af te stoten en meer kleinere, levensloopbestendige woningen toe te voegen.

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

Purmerend

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

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

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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 Verbeteren van de doorstroom

6.2 Woningvoorraad

6.3 Nieuwbouw

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

6.3 Nieuwbouw

Zonder nieuwbouw geen passend antwoord op de woningnood, de vergrijzing en het feit dat 60% van de actief woningzoekenden een 1-persoons huishouden is en 25% een 2-persoons huishouden. Daarom bouwt Intermaris tot en met 2030 in totaal ca. 3.700 woningen. Deels ter vervanging van sloop en verkoop, maar vooral om de woningnood te bestrijden (ca 2.400 huurwoningen). Nadrukkelijk wordt steeds gekeken of middenhuur nodig en mogelijk is. Ook wordt met gemeenten geprobeerd om sociale koop mogelijk te maken. Dit geldt met name voor een deel van de 1.200 doorstroomwoningen in Purmerend. Met de gemeente en collega Wooncompagnie werkt Intermaris een vorm uit om sociale koopwoningen aan te bieden die ook bij doorverkoop betaalbaar blijven.

De ongekende schaal van de opgave vraagt om een nieuwe manier van werken. In de NH-bouwstroom wordt met collega's naar bouwers gezocht die dit waar kunnen maken. Ook met ontwikkelaars wordt een hechte samenwerking gezocht, zoals met BPD. De enorme nieuwbouw-opgave is alleen betaalbaar als de verhuurderheffing definitief verdwijnt.

Hoorn

Aan het Noorderlicht (voorheen Siriusstraat) in de Grote Waal zijn portiekflats gesloopt en bouwen we vijf nieuwe woongebouwen terug. In totaal voegen we 100 huurwoningen toe. In 2021 ontvingen de bewoners van het eerste woongebouw de sleutels. De bewoners van de volgende twee woongebouwen volgen begin 2022.
En in 2022 wordt gestart met de bouw van de laatste 99 woningen.

In de wijk **Bangert Oosterpolder** hebben we de voorbereiding van twee projecten afgerond in 2021. De bouw van 37 eengezinswoningen is in 2021 gestart. De woningen worden gebouwd volgens het Nero/Zero concept waarin speciale aandacht is besteed aan het leefklimaat in de woning. Oplevering is gepland begin 2022. Het andere project zijn twee appartementengebouwen in fase 5A en 5B. Daar is de voorbereiding en aanbesteding afgerond en wordt oplevering verwacht rond 2023.

In de inbreidingslocatie Holenkwartier realiseren we twee woongebouwen. De eerste met 20 sociale huurappartementen (blok 15a) is in uitvoering en wordt in 2022 opgeleverd. Het tweede blok met 60 sociale huurappartementen Blok 14 ontwikkelen we samen met een vooraf geselecteerde groep bewoners. Zij hebben een stem in de inrichting en het beheer van de woningen, de algemene ruimtes en de groene daktuin. De oplevering wordt verwacht begin 2024.

Samen met de gemeente Hoorn zijn we druk met het maken van een nieuw stedenbouwkundig plan voor de locatie aan **de St. Jozefstraat en St. Eloystraat**. Bij de bewoners hebben we het draagvlak opgehaald voor het sociaal plan en de sloop van hun complex.

Ten slotte is van het nieuwbouwproject **Nieuwe Steen** de voorbereiding en aanbesteding afgerond. Hier worden 60 sociale huurwoningen gebouwd waarvan een deel zorgappartementen voor Esdégé Reigersdaal.
De oplevering wordt verwacht rond 2023.

Purmerend

Twee nieuwbouwprojecten zijn in 2021 in uitvoering gegaan. Het betreft **de Purmerweg** waar we 35 zorgappartementen bouwen die verhuurd worden aan Odeon. Deze woningen worden medio 2022 opgeleverd.
En in 2021 is gestart met 19 sociale huurappartementen aan **de Graeffweg**. Deze woningen worden begin 2022 opgeleverd. Op het terrein komt ook een modern zorgcentrum met huisartsen, een apotheek en paramedische zorg.

Woongebouw Noorderlicht

Woningen Bangert en Oosterpolder

Woningen Holenkwartier

Woningen Nieuwe Steen

Appartementen Odeon en de Graeffweg

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

7.1 Huurders

7.2 Gemeenten

7.3 Maatschappelijke partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

7 Onze partners

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

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

7.1 Huurders

Intermaris beschouwt de (toekomstig) huurders in ons werkgebied als de belangrijkste belanghebbenden. Onze huurders zijn in formele zin vertegenwoordigd door onze huurdersorganisaties, maar ook in bewonerscommissies en flatteams. Via persoonlijk contact en online media betrekken we huurders bij onze dienstverlening. In 2022 hopen we onze huurders ook weer op strategisch niveau te betrekken door middel van themabijeenkomsten. Vanwege corona is het in 2021 helaas niet gelukt om deze bijeenkomsten op locatie te laten plaatsvinden.

Huurdersverenigingen

Intermaris onderhoudt nauwe relaties met de twee huurdersverenigingen InterWhere en HV De Boog. De huurdersverenigingen zijn belangrijke sparringpartners als het gaat om nieuw beleid en om de strategische koers die Intermaris inzet. Bovendien hebben de huurdersverenigingen het recht om advies te geven op verschillende belangrijke keuzes die Intermaris maakt.

In 2021 hebben Intermaris en de huurdersverenigingen op verschillende momenten overleg gevoerd. We hebben twee huurdersconferenties georganiseerd, waarin we langere tijd stil hebben kunnen staan bij belangrijke strategische onderwerpen zoals de maatschappelijke woonagenda en de verduurzamingsopgave.

Intermaris heeft de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in het versterken van de strategie en heeft op basis daarvan haar ambities aangescherpt. Ook de huidige vorm van samenwerking met de huurdersverenigingen is tegen het licht gehouden. Om de samenwerking te optimaliseren, zijn we gaan werken met een termijnagenda. Op deze termijnagenda staan de onderwerpen die we met elkaar willen bespreken voor een jaar ingepland. Daarbij is een keuze gemaakt voor de onderwerpen die het meest relevant worden geacht. Bij het bespreken van de onderwerpen wordt de BOB-methode gehanteerd: belangrijke onderwerpen komen meerdere keren op de agenda te staan, waarbij de eerste bespreking in het teken staat van beeldvorming, de volgende van oordeelsvorming en pas in derde instantie vindt besluitvorming plaats. De overleggen zijn voor 2022 conform deze termijnagenda ingepland.

7.2 Gemeenten

Hoorn

In 2021 hebben de gemeente Hoorn en Intermaris belangrijke stappen gezet voor een duurzame stad (warmtenet Kersenboogerd), een ongedeelde stad (kansen voor Kersenboogerd) en draaien in heel Hoorn de bouwkranen in de strijd tegen de woningnood. Noorderlicht, Holenkwartier, Nieuwe Steen, Bangert-Oosterpolder: meer dan 400 woningen zijn in aanbouw of opgeleverd!

De samenwerking werd bezegeld in samenwerkingsovereenkomsten waarin ook de gemeente haar nek heeft uitgestoken om bijvoorbeeld de energietransitie woonlastenneutraal te kunnen uitvoeren. Maar ook het tegelijk aanpakken van de leefbaarheid van woningen en een aantrekkelijke en veilige openbare ruimte in Kersenboogerd is een krachtige uiting van de wil tot samenwerken. De samenwerking in het maatschappelijke domein rond onder meer schulden, participatie en eenzaamheid liep goed door.

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

Prestatie-afspraken

Door de problemen bij de oplevering van het Noorderlicht, hebben we de prestatieafspraak over de groei van de woningvoorraad en de afspraak over de verkoop niet gehaald. We hebben enkele woningen meer verkocht dan het saldo van sloop en nieuwbouw. In 2022 compenseren we dit ruimschoots. Ook de afspraak over het aansluiten van woningen op het warmtenet is niet gehaald in 2021 omdat de voorbereidingen voor de aanleg en de plaatsing van de tijdelijke warmtecentrale meer tijd in beslag nemen. De eerste tranche zal naar verwachting begin 2022 worden aangesloten. De communicatie en participatie is wel in 2021 opgestart.

Purmerend

Ook met de gemeente Purmerend zijn in 2021 grote stappen gezet. De samenwerking in de herstructurering in Wheermolen-Oost is bezegeld met een overeenkomst om 1.000 woningen te realiseren (waarvan 50% sociaal) en bekroond met een subsidie voor de gemeente vanuit de woningbouwimpuls van het Rijk. De samenwerking rond nieuwbouw en renovaties liep voorspoedig. Met de gemeente en de andere woningcorporaties is het Sociaal Wooonakkoord gesloten voor totaal 4.800 betaalbare woningen. Intermaris doet daarvan de helft. Om de enorme productieopgave waar te maken wordt met de gemeente gewerkt aan procedures voor ontwikkelen en vergunnen, die de realisatie van conceptuele, natuurinclusieve en CO2-neutrale (hout)bouw op grote schaal en snel mogelijk gaan maken. De lat ligt hoog en dat kan omdat er vertrouwen is.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

7.1 Huurders

7.2 Gemeenten

7.3 Maatschappelijke partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Prestatie-afspraken

Conclusie in Purmerend is dat we in het eerste jaar van de nieuwe kaderafspraken teveel hebben willen doen, waardoor een deel van de afgesproken acties niet is gestart en is doorgeschoven naar 2022. Voor 2022 is een realistischere planning gemaakt.

Waterland

De ontwikkeling van Galgenriet is eind 2021 in een nieuwe fase gekomen (realisatieafspraken gemeente-ontwikkelaars). Dat biedt uitzicht op realisatie van 50 sociale huurwoningen.

Prestatie-afspraken

In 2021 zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente, huurders en de drie betrokken woningcorporaties. De jaarschijf geldt vanaf 1 juli 2021 t/m eind 2022. Daardoor zijn veel afspraken nog niet aan de orde en staan weinig afspraken onder druk.

7.3 Maatschappelijke partners

Zorg- en welzijnspartners

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 de thema's Sterke bewoners, sterke wijken, Ondersteunen kwetsbare huurders en Goed ouder worden. De lijnen zijn veelal kort en praktisch ingestoken.
In 2022 willen we ook een stap maken naar een strategische invulling van samenwerking met onze belangrijkste zorg- en welzijnspartners.

Collega-corporaties, ontwikkelaars en bouwers

Van oudsher onderhoudt Intermaris goede banden met collega's, ontwikkelaars en bouwers. Dat doen we zowel in West-Friesland en Noord-Holland-Noord (NHN) als in Zaanstreek-Waterland en de Metropool Regio Amsterdam (MRA). In 2021 lag in de samenwerking de nadruk op de aanpak van woningnood en duurzaamheid.

Met collega's in NHN werd een onderzoek gedaan naar de (dis)balans tussen opgave en middelen. In tegenstelling tot berichten uit Den Haag bleek dat ook in deze woningmarktregio de corporaties meer werk dan geld hebben. Hier is actief op gelobbyd richting Den Haag waar in de Tweede Kamer de minister bij motie is opgeroepen om de Woondeal-NHN te ondersteunen. In West-Friesland kwamen alle ontwikkelaars, bouwers en corporaties samen onder de vlag van Woningmakers West-Friesland. In dit verband wordt samen met de gemeenten Hoorn en Medemblik gewerkt aan versnelling van de woningbouw. Intermaris is voorzitter van deze samenwerking.

Met zeven collega-corporaties uit heel Noord-Holland is de NH-bouwstroom gestart. Samen worden bouwers gecontracteerd voor een jaarlijkse productie van circa 750 conceptwoningen. Contracten worden afgesloten voor grondgebonden woningen, flexwoningen en appartementen. Door de samenwerking kan langjarig zekerheid worden geboden voor de investeringen die bouwers moeten doen om op deze schaal, industrieel woningen te gaan produceren.

Met zeven (deels andere) collega-corporaties uit heel Noord-Holland is de Noord-Hollandse Duurzaamheids-coalitie gestart. Deze heeft twee raamcontracten afgesloten voor de verduurzaming van grondgebonden woningen en portiekontsloten appartementen.

Intermaris blijft vol inzetten op samenwerking en ziet dit als de noodzakelijke weg om de schaal te halen die nodig is om de grote thema's van deze tijd effectief aan te kunnen pakken. De Raad van Commissarissen en het bestuur verkennen de gevolgen die dit heeft voor bestuur en toezicht. Want met nauwe samenwerking ontstaan ook nieuwe governance-vraagstukken.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

8.1 Werkplezier

8.2 Ziekteverzuim

8.3 Leren & ontwikkelen

8.4 Medezeggenschap

8.5 Integriteit-, compliance- en reputatiemanagement

8.6 Organisatiestructuur

9 Risicomanagement

10 Financieel

Bijlage

Jaarrekening 2021

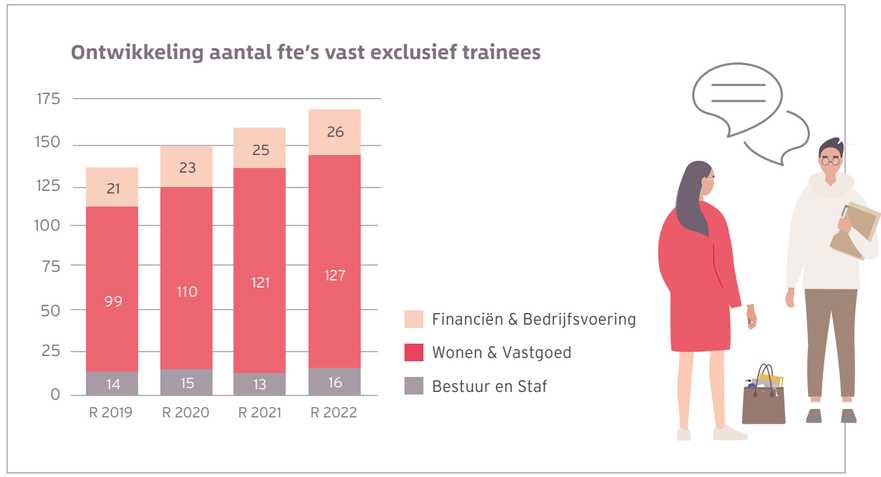
Overige gegevens

Controleverklaring accountant

8 De organisatie

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

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



In 2021 is onze formatie uitgebreid (zie ook bijgevoegde grafiek). Dit is vooral nodig geweest om onze doelstellingen uit onze meerjarenvisie te realiseren. Er zijn nieuwe mensen aangetrokken om onze maatschappelijke ambities te verwezenlijken. Voorbeelden van functies zijn de projectmanager sociaal, de doorstroommakelaar, de wooncoach, de verhuisadviseurs en de wijk- en buurtconsulent.

8.1 Werkplezier

Bij Intermaris werken we samen vanuit waarden, niet vanuit regels en normen. In 2021 hebben wij binnen dit kader het plaats- en tijdonafhankelijk werken vormgegeven (het 'nieuwe werken'). We werken activiteitgericht; het type werkzaamheden bepaalt waar en op welk tijdstip je je werkzaamheden doet. We bieden de faciliteiten om zowel op kantoor, als thuis (of elders) prettig te werken.

Medewerkerstevredenheid

In 2021 was corona een belangrijk onderwerp. Regelmatig voerden we gesprekken over hoe we ons werk goed kunnen doen in deze tijd van een pandemie. Zowel in praktische zin als in emotionele zin. De algehele medewerkerstevredenheid over 2021 kreeg een 8 ten opzichte van een 8,2 in 2020. De lichte daling is met name gekomen door het vele thuiswerken. Door uitsluitend digitaal contact is het toch lastiger om met elkaar in verbinding te zijn.

8.2 Ziekteverzuim

We werken bij Intermaris met het 'Eigen Regie'-verzuimmodel. In dit model heeft de leidinggevende samen met de medewerker een centrale rol bij het voorkomen van verzuim en gedurende het hele verzuimproces. Deze manier van omgaan met verzuim heeft zichtbaar geleid tot een daling van het verzuim van 4,4% in 2020 naar 4,1% eind 2021. In 2021 hebben we, net als in 2020, extra ingezet op preventieve maatregelen in verband met corona. Zo konden medewerkers bijvoorbeeld een coach raadplegen via Psyned.

8.3 Leren & ontwikkelen

In 2021 zijn we een opleidingstraject rondom persoonlijk leiderschap gestart. Deze opleiding is voor alle medewerkers en helpt ons om bewuster te worden van onze kwaliteiten, deze effectief in te zetten en samen te werken aan uitdagingen. Uiteindelijk helpt ons dat om ons werk nog beter te doen. En daar profiteren onze huurders weer van.

Met en van elkaar leren

We stimuleren medewerkers om met persoonlijke groei bezig te zijn en met groei in je functie of doorgroei naar andere functies. Daarnaast willen we dat onze medewerkers van elkaar leren. Daarom hebben we in 2021 al geëxperimenteerd met intervisie. Intervisie in teams waar casussen besproken worden. Maar ook teamoverstijgend intervisie over de klantbeleving. In 2022 willen we intervisie via een gestructureerde manier inbedden in onze organisatie.

In 2021 zijn we ook gestart met de Talentenpool. Een aantal corporaties van Project Loopbaan, waaronder Intermaris, hebben hiermee als doel om high potentials met elkaar te bespreken en een doorgroeipad te bieden. Dit vinden wij een belangrijk onderdeel van goed werkgeverschap en we houden hiermee talenten binnen de corporatiesector.

8.4 Medezeggenschap

In 2021 waren er OR verkiezingen en daarmee is de nieuwe OR compleet. De nieuwe OR heeft een training gevolgd om weer helemaal in haar rol te kunnen duiken.

8.5 Integriteit-, compliance- en reputatiemanagement

Integriteit en reputatie zijn bij Intermaris nadrukkelijk aan elkaar verbonden. Het zijn bovendien onderwerpen waar je aandacht aan moet blijven besteden. Medewerkers worden uitgenodigd om mee te denken over werkwijzen die een goede reputatie nog in de weg kunnen staan. Immers start het beeld dat anderen van ons hebben (onze reputatie) bij het gedrag dat wij allemaal zelf dagelijks laten zien. Omdat inzichten over wat integer is veranderen met de tijd zijn we begonnen om onze gedragscode te actualiseren. Naast alles wat we doen rondom integriteitsmanagement gaan we het ingezette spoor van intervisie en het bespreken van morele dilemma's in 2022 verder verbreden. Afgelopen jaar hebben we de door ons toegepaste systematiek van pre- en in-employment screening geëvalueerd. Dit heeft tot kleine bijstellingen in de methodiek geleid. Overall bewijst de methodiek zijn waarde in bewustwording op het terrein van fraude- en integriteitsrisico's.

Met ingang van 1 januari 2022 heeft Intermaris alle kwesties rondom integriteit bij één extern meldpunt belegd: de bestaande vertrouwenspersoon van Intermaris. Er zijn geen meldingen op basis van de klokkenluidersregeling bij één van onze meldpunten in 2021 geweest.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

8.1 Werkplezier

8.2 Ziekteverzuim

8.3 Leren & ontwikkelen

8.4 Medezeggenschap

8.5 Integriteit-, compliance- en reputatiemanagement

8.6 Organisatiestructuur

9 Risicomanagement

10 Financieel

Bijlage

Jaarrekening 2021

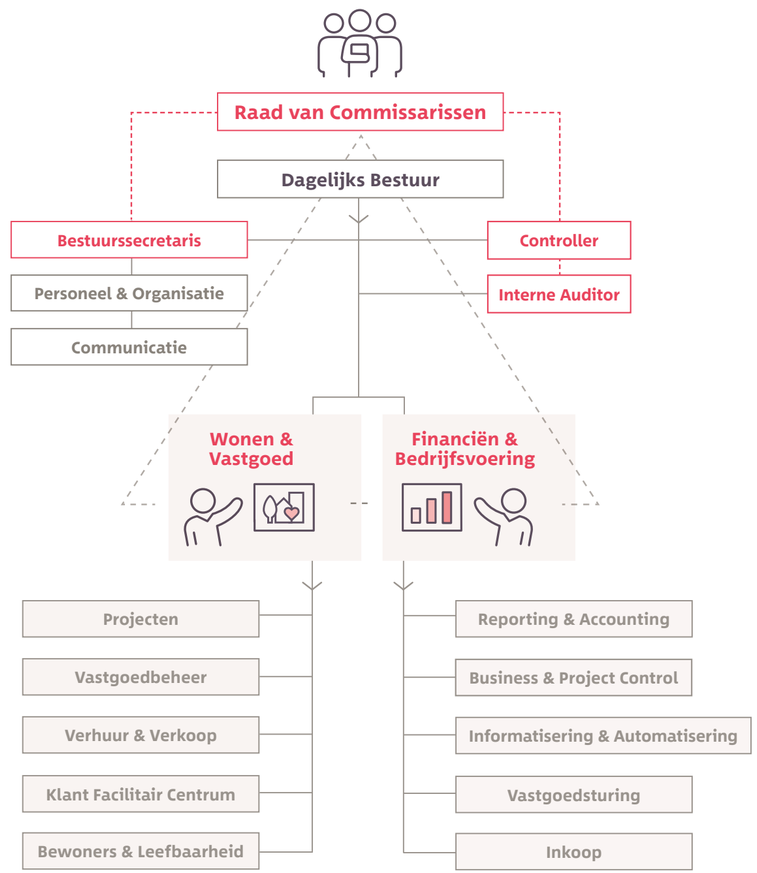
Overige gegevens

Controleverklaring accountant

In 2021 is het integriteitsmanagement en het compliance-management bij elkaar gebracht in één beleid. Wij zijn zorgvuldig in het juist toepassen van de meest actuele wet- en regelgeving. Intermaris kent een organisatiestructuur met een functionele indeling naar werkterreinen en processen. De eindverantwoordelijken per team zijn daarin vanuit compliance de verantwoordelijke wetgevingseigenaren. Op die wijze is de vertaling van wet- en regelgeving naar uitvoering adequaat geborgd. Ook hebben we afspraken over het actueel houden van interne regels en gedragscodes. Door met elkaar in dialoog te zijn over deze onderwerpen bevorderen we een gezond bewustzijn in de organisatie van de regels en waarden waarlangs wij werken. Aan betrouwbaar zijn én blijven moet immers ook gewerkt worden!

8.6 Organisatiestructuur

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



Verbindingen

In het verleden zijn een aantal samenwerkingsverbanden met commerciële partijen aangegaan. Al in 2009 besloten we geen nieuwe verbindingen meer aan te gaan en de bestaande verbindingen af te bouwen. Per 31 december 2021 heeft Intermaris nog één deelneming, te weten Intermaris Projecten B.V. Deze deelneming heeft geen activiteiten meer en wordt in 2022 beëindigd.

Verder heeft Intermaris een 17,65% belang in zowel Ontwikkelingsmaatschappij Hoorn BV als Bangert CV. Ontwikkelingsmaatschappij Hoorn BV is beherend vennoot van Bangert CV en heeft verder geen andere activiteiten. Bangert CV heeft een bouwclaim op de locaties Bangert en Oosterpolder in Hoorn en de productie van woningen is hier in volle gang. De gemaakte kosten binnen de CV worden op jaarbasis doorbelast aan de vennoten, waardoor het resultaat en het eigen vermogen nagenoeg nihil is.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

9.4.1 Strategische risico's

9.4.2 Externe risico's.

9.4.3 Te voorkomen operationele risico's

9.4.4 Frauderisico's

9.5 Audits

9.6 Financiële instrumenten

9.6.1 Treasurybeleid

9.6.2 Derivaten

9.6.3 Beleggingen

9.6.4 Interne organisatie derivatentransacties en beleggingen

10 Financieel

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

9 Risicomanagement

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

9.1 Risico's in 3 categorieën

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

Externe risico's

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

Strategische risico's

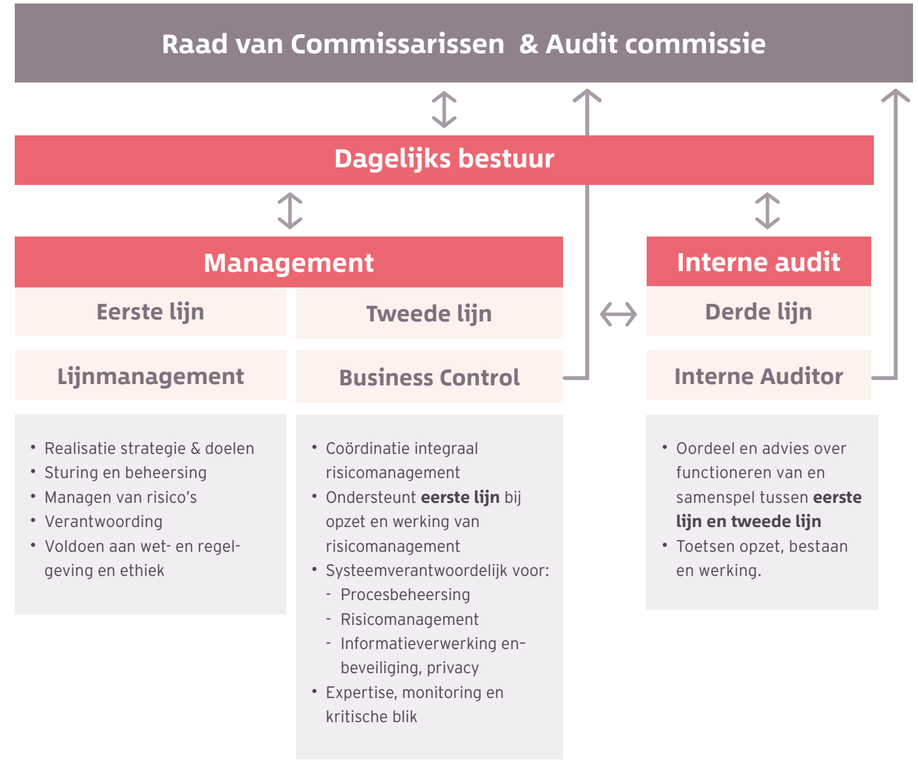
Strategische risico's zijn risico's die we bereid zijn te nemen. Deze onzekerheden bieden vaak de kansen om onze doelstellingen te kunnen realiseren. Door periodiek het goede gesprek over de strategische risico's te voeren, zorgen we ervoor dat we de kansen zo goed mogelijk benutten en risico's beheersbaar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

Te voorkomen risico's

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

9.2 Risicomanagement bij Intermaris

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



In 2021 is de verantwoordelijkheid en coördinatie van het risicomanagement in zijn geheel belegd bij het team Business & Project Control. Met de planning & control cyclus als leidraad worden risico's besproken, herijkt en beheerst. In het najaar zijn er bij het opstellen van de meerjarenbegroting strategische risicosessies met directie, adviseurs en Raad van Commissarissen gehouden. Ook is gestart met het herijken van de procesbeschrijvingen en bijbehorende operationele risico's en beheersing. In 2022 zetten wij dat voort.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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
9.4.1 Strategische risico's
9.4.2 Externe risico's.
9.4.3 Te voorkomen operationele risico's
9.4.4 Frauderisico's
9.5 Audits
9.6 Financiële instrumenten
9.6.1 Treasurybeleid
9.6.2 Derivaten
9.6.3 Beleggingen
9.6.4 Interne organisatie derivatentransacties en beleggingen

10 Financieel

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

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

9.4 De belangrijkste risico's

Risico's beoordelen we bij Intermaris op regelmatige basis. De aangescherpte meerjarenstrategie met grote ambities heeft tot aanpassing van de risico's geleid. Sommige risico's zijn minder relevant geworden, andere risico's zijn verder verdiept en ook zijn er nieuwe risico's toegevoegd. In onderstaand overzicht zijn 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.

9.4.1 Strategische risico's

Zie het schema op de pagina hiernaast.

9.4.2 Externe risico's

Zie het schema op de pagina hiernaast.

9.4.3 Te voorkomen operationele risico's

De belangrijkste operationele risico's die in 2021 aandacht vroegen en waarvoor aanvullende beheersmaatregelen, in de vorm van toetsing, checklists. e.d. hebben plaatsgevonden, zijn:

- De veiligheid van de werknemers in de wijken en van onze eigen dienst bij het uitvoeren van reparatie-verzoeken. De veiligheid staat onder druk vanwege een toename van agressie en psychische problematiek in de wijken en vanwege COVID-19. Wijziging in werkwijze huisbezoeken (met 2 personen), intensievere samenwerking met onze netwerkpartners (politie, zorgpartijen, gemeente, etc.) en naleving RIVM-maatregelen hebben onder andere bijgedragen aan beheersing van dit risico.
- Het aanwezige risico van het onder- of overschrijden van de bewaartermijnen van onze zakelijke documenten en het risico dat medewerkers meer (klant)gegevens zien dan ze mogen of hoeven te zien is nog onvoldoende beheerst. Met behulp van een extern bureau is in 2021 gewerkt aan het opstellen van een data strategie. Dit geeft ons richting om in 2022 het genoemde risico beter te beheersen.
- Daarnaast is in 2021 het onvoldoende inzicht in/registratie van aanwezige bezoekers en medewerkers in onze kantoren als nieuw operationeel risico benoemd. Maatregelen, waaronder uitvoering periodieke controle op tagsysteem, dagelijkse medewerkersregistratie (bord) en inrichting digireceptie (zuil) in de hal, zijn getroffen.

Strategische risico's

Strategische risico's	Omschrijving	Impact	Welke beheersing hanteren we?
Realisatie projecten en programma's	Projecten en/of programma's worden niet tijding gerealiseerd door gebrek aan locaties, schaarste in de keten, interne processen.		We gaan samenwerkingen aan. We plannen op 130% van onze begroting, zodat we tegenvallers kunnen opvangen.
Capaciteit elektriciteitsnetwerk	De capaciteit van nutsbedrjven loopt niet gelijk met het toenemende energieverkeer. Zowel het gebruik van elektriciteit als de opwek via zonnepanelen neem toe.		Om dit risico te verkleinen onderzoeken we lokale opslag van electriciteit met bijvoorbeeld buurtaccu's.
Kwaliteit van de omgeving	De tweedeling in de maatschappij en in onze wijken wordt groter waardoor de leefbaarheid achteruit gaat.		Integrale, wijkgerichte aanpak waarbij we met bijvoorbeeld Ander Toewijzen zorgen voor een betere mix in de wijk.
Samenwerken in een matrixorganisatie	Complexe opgaven kunnen niet alleen vanuit één proces of vanuit één team. Dat betekent dat we steeds vaker teamoverstijgend aan het werk zijn.		Realiseren van onze opgaven door het stellen van duidelijke, heldere doelen en goede afstemming.
Samenwerken met externe netwerken	Kunnen de partners onze ambities volgen en leveren ze de prestaties die we verwachten? Daar verbinden wij het imago van Intermaris aan.		Zorgen voor duidelijke rolopvatting, heldere rolverdeling en goede afstemming met netwerkpartners.
ICT ontwikkelingen en data	Ontwikkelingen en onbetrouwbare data ondermijnen de mogelijkheden om de stratie en doelstellingen te realiseren.		Versterken en professionaliseren van datamanagement.
Wonen en zorg	Er is voldoende passend aanbod voor de zorgbehoevende doelgroep.		Onderzoeken en in kaart brengen van de behoefte. Verwerken en borgen in onze portefeuillestrategie.
Technologische ontwikkeling	De ontwikkelingen in de energietransistie gaan snel. Risico dat we vroeg of laat instappen in nieuwe technologiën.		We experimenteren en wachten niet tot de nieuwste technieken doorontwikkeld zijn.

Externe risico's

Externe risico's	Omschrijving	Impact	Welke beheersing hanteren we?
Financiële positie			
Economische ontwikkelingen	Ontwikkelingen in rente, kosten, inflatie en koopprijzen kunnen negatieve gevolgen hebben voor onze investeringscapaciteit.		Jaarlijks voeren we een risicoanalyse uit om onze gevoeligheid voor economische ontwikkelingen te beoordelen
Wet- en regelgeving en overige			
Publieke besluitvorming	Wispelturigheid en/of onvoorspelbare korte termijn gerichtheid van politieke besluitvorming op landelijk, regionaal of lokaal niveau.		Realiseren van onze opgaven door het stellen van duidelijke, heldere doelen en goede afstemming.
Compliance	Het bewust of onbewust niet compliant handelen t.a.v. de geldende in- en/of externe wetten, regels, kaders en richtlijnen.		We laten ons informeren en gebruiken onze netwerken. We hebben een compliance statuut.
Coronapandemie	De coronapandemie duurt voort. Beperkende maatregelen door de overheid zorgen voor spanningen in de samenleving en organisatie.		We volgen de RIVM richtlijnen. Bestuurder, Communicatie, HR, Facilitair beoordelen steeds of aanpassing nodig is.

9.4.4 Frauderisico's

Intermaris hecht een groot belang aan het voorkomen van fraude. Om die reden besteden we veel aandacht aan integer handelen en zijn de processen zodanig ingericht dat fraude zoveel mogelijk wordt voorkomen. We onderkennen een belangrijk frauderisico in het inkoopproces, waarin het met name gaat om de aanbesteding van nieuwbouw, renovaties en onderhoudswerkzaamheden.

Het risico bestaat dat er hogere prijzen worden betaald of prestaties niet worden geleverd, waarvoor door externe partijen aan medewerkers een vergoeding wordt betaald. Dit risico wordt gemitigeerd door een scherp geformuleerd inkoopbeleid, het aanbrengen van voldoende functiescheidingen in het proces en het onafhankelijk toetsen van elk inkoopplan en gunningsadvies aan de beleidskaders. In 2021 zijn er geen fraudes geconstateerd.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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
9.4.1 Strategische risico's
9.4.2 Externe risico's.
9.4.3 Te voorkomen operationele risico's
9.4.4 Frauderisico's
9.5 Audits
9.6 Financiële instrumenten
9.6.1 Treasurybeleid
9.6.2 Derivaten
9.6.3 Beleggingen
9.6.4 Interne organisatie derivatentransacties en beleggingen

10 Financieel

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

9.5 Audits

Op basis van het audit jaarplan wordt een aantal processen beoordeeld op de werking van de ingeregelde beheersmaatregelen die binnen de bedrijfsprocessen zijn opgezet om de geïdentificeerde strategische en operationele risico's te beheersen. Op basis van de uitkomsten van de audits worden acties en aanbevelingen geformuleerd gericht op het verder optimaliseren van de bedrijfsprocessen, de bestuurlijke informatievoorziening en de beheersing van de geïdentificeerde risico's.

De uitgevoerde operationele audits op de primaire processen lieten wederom verbeterstappen zien op het vlak van interne beheersing. Er is 1 actiepunt geformuleerd. Dit betreft de herijking van het risico-managementbeleid en- proces. In 2021 zijn de volgende 6 audits uitgevoerd:

Reguliere audits processen	Oordeel
Ontwikkelen eenheden en leefomgeving	●
Inkoop producten en diensten	●
Risicomnagement	●

Thematische audits (geen ordeel)
Naleving gedragscode informatiebeveiliging/privacy
Klantbediening
Naleving leefbaarheidsconvenanten 'sociaal hard'

9.6 Financiële instrumenten

9.6.1 Treasurybeleid

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

9.6.2 Derivaten

De derivatenportefeuille van Intermaris bestaat per 31 december 2021 uit 3 Interest Rate Swaps (2020: 6) van in totaal €29,4 miljoen (2020: €42,4 miljoen). Al deze contracten zijn vóór 1 oktober 2012 afgesloten en hoeven niet te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in artikel 106 en 107 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (voorheen de beleidsregels van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die vanaf die datum van toepassing waren). Doel van alle derivatencontracten is de renterisico's van geldleningen met een variabele rente af te dekken.

In 2021 zijn geen nieuwe derivatencontracten afgesloten, wel zijn 3 derivatencontracten met een einddatum in 2021 geëindigd. De drie resterende derivatencontracten hebben een breakdatum in 2026, waardoor Intermaris ultimo 2021 niet verplicht is een liquiditeitsbuffer aan te houden. De derivaten hebben ook geen margin call verplichting. Door de lage rente is de marktwaarde van de derivatenportefeuille negatief en bedraagt deze €11,1 miljoen.

9.6.3 Beleggingen

Intermaris hanteert ten aanzien van beleggingen de uitgangspunten die voldoen aan de kaders uit het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de ministeriële Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Deze wettelijke regeling betekent dat het uitzetten van middelen die tijdelijk niet nodig zijn om aan de financiële verplichtingen te voldoen, aan strikte regels is gebonden.

Intermaris zet haar overtollige geldmiddelen altijd op een (spaar)rekening bij ING Bank in Nederland, waarbij de tegoeden direct opvraagbaar zijn. ING Bank beschikt in 2021 over gemiddeld een A+ rating. Conform de beleidsregels is deze rating voldoende voor middelen die tijdelijk worden uitgezet. In de overeenkomsten met ING zijn geen toezicht belemmerende bepalingen opgenomen. Intermaris heeft geen andere beleggingen.

9.6.4 Interne organisatie derivatentransacties en beleggingen

De interne beheersing rondom transacties met derivaten en beleggingen is vastgelegd in ons treasuryproces. Bij het monitoren van de derivatenportefeuille en beleggingen speelt de Treasury Commissie van Intermaris een belangrijke rol. Deze commissie bestond in 2021 uit de Bestuurder, de Directeur Financiën & Bedrijfsvoering, de teamleider Reporting & Accounting en onze externe Treasury Adviseur van Zanders & Partners. De adviseur maakt nadrukkelijk deel uit van de Treasury Commissie en waarborgt de interne professionaliteit met betrekking tot derivaten en beleggingen.

De Treasury Commissie komt één keer per kwartaal bij elkaar en bespreekt onder andere de ontwikkeling van de marktwaarde van de derivatenportefeuille. Tijdens de vergadering wordt vastgesteld of acties moeten worden ondernomen. Eén van de acties waartoe kan worden besloten, is het afwikkelen van een derivatencontract. Als afwikkeling aan de orde is, wordt dit ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen, die de afwikkeling moet goedkeuren.

De Auditcommissie en de RvC worden ook periodiek op de hoogte gehouden van de ontwikkeling van de marktwaarde van de derivaten en de eventuele risico's via de 4-maandsrapportage. Indien noodzakelijk staat het onderwerp ook specifiek op de agenda van deze toezichthouders. Beleggingen staan minder prominent op de agenda van de Treasury Commissie, omdat de risico's verbonden aan de beleggingen van Intermaris (alleen spaarrekening) beperkt zijn.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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 2021

10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte

10.3 Vermogenspositie

10.4 Financiële ratio's

10.5 Financiële prognose 2022-2026

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

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.

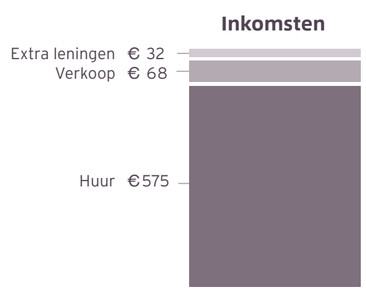
10.1 Jaarresultaat 2021

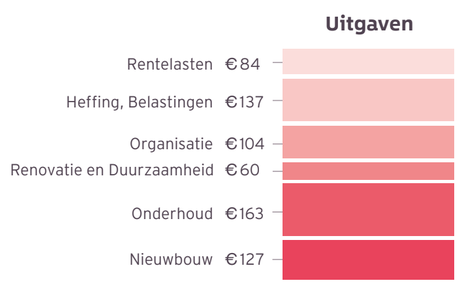
Het jaarresultaat van Intermaris over 2021 bedraagt €310,6 miljoen positief en kan worden gesplitst in 3 posten. Zie schema hiernaast.

- Operationeel resultaat van het bestaande bezit: €14,4 miljoen;
- Verkoopresultaat: €5,1 miljoen;
- Waardeveranderingen en vennootschapsbelasting van €291 miljoen.

Waar besteden wij de huur aan?

Elke maand ontvangen wij gemiddeld per woning €575 huur. Dit vullen wij aan met extra leningen en het verkopen van woningen. Dat is samen €675 per woning per maand. Ruim de helft van deze inkomsten geven wij uit aan investeringen en onderhoud van bezit. 15% is nodig voor de organisatie van Intermaris, 20% gaat naar heffingen en belastingen. Van de laatste 12% betalen we de rente op onze leningen





Jaarresultaat overzicht

	2021	%	2020	%
Huuropbrengsten	115.832	98,3%	114.451	98,7%
Overige bedrijfsopbrengsten	1.790	1,5%	1.517	1,3%
Opbrengsten	*117.622*	*100,0%*	*115.968*	*100,0%*
Personeelskosten	-11.624	-9,9%	-10.872	-9,4%
Onderhoudskosten	-37.281	-31,7%	-32.766	-28,3%
Leefbaarheid	-556	-0,5%	-471	-0,4%
Organisatiekosten	-9.366	-8,0%	-8.965	-7,7%
Afschrijvingen mva eigen gebruik	-881	-0,7%	-1.051	-0,9%
Belastingen en verzekeringen	-7.246	-6,2%	-6.978	-6,0%
Sectorspecifieke heffingen	-13.126	-11,2%	-14.986	-12,9%
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-8.182	-7,0%	0	0,0%
Financiële baten en lasten	-14.921	-12,7%	-15.043	-13,0%
Kosten	*-103.183*	*-87,7%*	*-91.132*	*-78,6%*
Operationeel resultaat	**14.439**	**12,3%**	**24.836**	**21,4%**
Verkoopresultaat	**5.088**		**3.129**	
Waardeveranderingen vastgoed	291.090		162.501	
Waardeveranderingen derivaten e.d.	4.230		-5.427	
Vennootschapsbelasting	-4.276		-5.187	
Resultaat deelnemingen	0		-1	
Waardeveranderingen en VPB	**291.044**		**151.886**	
Jaarresultaat na belastingen	**310.571**		**179.851**	

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat is ten opzichte van 2020 afgenomen met €10,4 miljoen tot €14,4 miljoen. De huuropbrengsten zijn met 1,2% gestegen. Dit is het gevolg van de huurverhoging van juli 2020. In 2021 hebben wij de sociale huren niet verhoogd. In 2021 is de huurderving en het gemiddeld aantal leegstandsdagen afgenomen ten opzichte van 2020.

Net als 250 andere corporaties heeft Intermaris in 2021 bijgedragen aan het oplossen van de financiële problemen van collega woningcorporatie Vestia. Hiervoor is een lening van €5,3 miljoen met een looptijd van 40 jaar aangetrokken tegen marktrente (0,53%) en vervolgens geruild met een bestaande lening van Vestia met dezelfde looptijd en een rente van 4,86%. De contante waarde van het verlies van €8,2 miljoen is verwerkt als last in onze resultatenrekening.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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 2021

10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte

10.3 Vermogenspositie

10.4 Financiële ratio's

10.5 Financiële prognose 2022-2026

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Waardeveranderingen vastgoed

Intermaris waardeert haar vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Deze waarderingssystematiek leidt in 2021 tot een positieve waardemutatie van totaal €291 miljoen tegenover een positieve waardemutatie in 2020 van €162 miljoen. Een nadere toelichting hierop staat in paragraaf 10.3.

10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte

In 2021 is een bedrag van €36,8 miljoen geïnvesteerd. Dit bedrag is met name gefinancierd vanuit onze operationele kasstromen en verkoopopbrengsten. Het restant is gefinancierd vanuit een toename van de leningenportefeuille met €10,9 miljoen.

	2021	2020
Investeringen	**36.779**	**54.720**
Financiering vanuit:		
Operationele kasstroom	15.495	31.214
Verkoopopbrengsten	14.780	8.893
Aangaan/aflossen geldleningen	10.864	6.695
Uitgaven/ontvangsten verbindingen	89	6.542
Mutatie liquide middelen	-4.449	1.376
Totaal	**36.779**	**54.720**

Ontwikkeling leningenportefeuille

Eind 2021 was de nominale waarde van onze langlopende geldleningen €535,0 miljoen (2020: € 524,1 miljoen). Van dit bedrag wordt €57,4 miljoen gebruikt voor de financiering van vastgoed in ontwikkeling en resteert €477,6 miljoen voor de financiering van het bestaande bezit. Door een afname van het aantal vastgoedeenheden en een toename van de leningen steeg de lening per vastgoedeenheid naar gemiddeld €28.477 (2020: €28.208). De gemiddelde rente daalde met 0,13% naar 3,06% als gevolg van herfinancieringen tegen een lagere rente.

Borgingsplafond

Het WSW stelt jaarlijks een borgingsplafond vast. Dit is het maximale bedrag van uitstaande leningen dat wordt geborgd door het WSW en is gebaseerd op de financieringsbehoefte uit de meerjarenbegroting. In oktober 2021 heeft WSW met terugwerkende kracht het borgingsplafond voor 2021 vastgesteld op €560,1 miljoen. De omvang van de geborgde leningenportefeuille per 31 december 2021 bedraagt circa €525,0 miljoen; dit is €35,1 miljoen onder het genoemde borgingsplafond. In april2022 heeft het WSW het borgingsplafond vastgesteld voor het jaar 2022. Dit plafond bedraagt €588,3 miljoen en is toereikend voor de in 2022 geplande investeringen.

10.3 Vermogenspositie

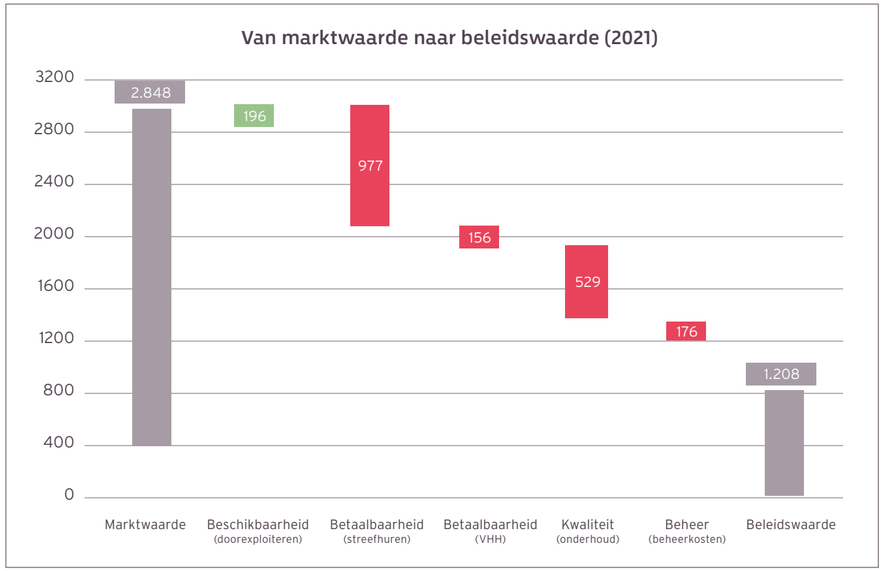
	2021	2020			2021	2020
DAEB-vastgoed	2.745.076	2.430.012		Eigen vermogen	2.318.964	2.008.393
Niet-DAEB-vastgoed	103.415	96.127		Voorzieningen	27.040	16.735
Overig vastgoed	75.727	66.722		Langlopende schulden	565.685	568.869
Financiële vaste activa	16.874	17.779		Kortlopende schulden	48.169	30.270
Voorraden	4.090	4.228				
Vorderingen	2.563	1.735				
Liquide middelen	12.113	7.664				
Totaal activa	**2.959.858**	**2.624.267**		**Totaal passiva**	**2.959.858**	**2.624.267**

Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2021 € €2.848 miljoen. Dit is een toename van €322 miljoen ten opzichte van voorgaand boekjaar. Deze toename is met name veroorzaakt door de sterk stijgende leegwaarde van het vastgoed en een afname van de risico's waardoor de disconteringsvoet en de exit yield dalen. Ook de verlaging van de tarieven voor de verhuurderheffing hebben een positief effect op de marktwaarde van het vastgoed.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is de contante waarde van de toekomstige kasstromen van het vastgoed op basis van het beleid van Intermaris. Hiermee wordt inzicht gegeven in de werkelijke verdien-capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van het beleid van Intermaris. Om tot de beleidswaarde te komen worden vier afslagen gehanteerd op de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vier afslagen geven duiding aan de maatschappelijke opgave van Intermaris en worden hieronder nader toegelicht.



De marktwaarde van het vastgoed bedraagt per 31 december 2021 totaal €2.848 miljoen, de beleidswaarde is totaal €1.208 miljoen. De gehanteerde afslagen zijn als volgt:

- **Beschikbaarheid + € 196 miljoen**

De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste waarde van de scenario's doorexploiteren en uitponden. In beide scenario's wordt rekening gehouden met overdrachtskosten van 9%. Ultimo 2021 geeft het uitpondscenario veelal de hoogste waarde. Het beleid van Intermaris is echter gebaseerd op doorexploiteren van het vastgoed. Door uit te gaan van alleen het scenario doorexploiteren zonder overdrachtskosten neemt de marktwaarde van het vastgoed toe met € 196 miljoen.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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 2021

10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte

10.3 Vermogenspositie

10.4 Financiële ratio's

10.5 Financiële prognose 2022-2026

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

- **Betaalbaarheid - € 1.133 miljoen**

Bij het bepalen van de marktwaarde van het vastgoed wordt verondersteld dat de huur na een mutatie gelijk kan worden gesteld aan de (veel hogere) markthuur. Als corporatie vragen wij een lagere huur die betaalbaar is voor onze huurders (streefhuur). Door bij mutatie de huur aan te passen naar streefhuur in plaats van naar markthuur, neemt de marktwaarde van het vastgoed af.

Een ander aspect bij de afslag betaalbaarheid betreft de jaarlijkse huurverhoging. Bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed is gerekend met een huurverhoging die langjarig gelijk is aan prijsinflatie + 0,5%. Voor de beleidswaarde is het beleid van Intermaris toegepast, dat wil zeggen dat de huren jaarlijks met de prijsinflatie verhoogd worden, met uitzondering van het jaar 2022. In dit jaar is de huurverhoging gelijk aan prijsinflatie -0,5%, conform het Convenant dat wij met de Huurdersverenigingen hebben afgesloten.

De afslag door een lagere streefhuur en een lagere huurverhoging bedraagt totaal €977 miljoen.
Door de lagere huur neemt bovendien het aantal woningen met een huur boven de liberalisatiegrens af en de last verhuurderheffing toe, het effect hiervan op de marktwaarde is €156 miljoen. Totaal is het effect € 1.133 miljoen.

- **Kwaliteit - € 529 miljoen**

In de berekening van de marktwaarde van het bezit wordt voor instandhoudingsonderhoud een normbedrag van gemiddeld €927,- per woning gehanteerd. De werkelijke onderhoudslasten van Intermaris liggen op een hoger niveau. Door rekening te houden met deze hogere lasten neemt de marktwaarde van het vastgoed af met €529 miljoen.

- **Beheer - € 176 miljoen**

In de berekening van de marktwaarde van het bezit wordt voor beheerlasten een normbedrag van gemiddeld €772,- per woning gehanteerd. De werkelijke beheerlasten van Intermaris liggen op een hoger niveau. Door rekening te houden met deze hogere lasten neemt de marktwaarde van het vastgoed af met €176 miljoen.

De beleidswaarde is ten opzichte van 2020 met €145 miljoen toegenomen: van €1.063 miljoen naar €1.208 miljoen. Deze toename kan met name worden toegeschreven aan de verlaging van de tarieven verhuurderheffing alsmede een afname van de marktrisico's waardoor de disconteringsvoet lager is dan voorgaand boekjaar (disconteringsvoet is conform de wettelijke voorschriften in de beleidswaarde gelijk aan de disconteringsvoet in de marktwaarde). 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

Vanaf 2019 beoordelen de toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) 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 2021 aan de normstellingen van Aw en WSW.

Overzicht ratio's 2021

	Interest Coverage ratio (DAEB)	Loan to Value (DAEB)	Solvabiliteit (DAEB)	Dekkingsratio (totaal)	Onderpandratio (totaal)
Intermaris	1,8	45%	52%	29%	28%
Ontwikkeling t.o.v. 2019	-0,9 ↓	-6% ↑	+5% ↑	-6% ↑	-6% ↑
Norm Aw/WSW	Min. 1,4	Max. 85%	Min. 15%	Max. 70%	Max. 70%
Score	✓	✓	✓	✓	✓

10.5 Financiële prognose 2022-2026

Onze meerjarenvisie is het uitgangspunt geweest voor het hernieuwen van de portefeuillestrategie (2020) en het opstellen van een maatschappelijke woonagenda en duurzaamheidsstrategie (2021).

De plannen zijn ambitieus. We hebben een grote nieuwbouwopgave: niet alleen in de sociale huur, maar ook in de middeldure huur en betaalbare koop. Er moet een versnelling plaatsvinden in de verduurzaming van het bezit, waarbij ingrijpende maatregelen als de aanleg van een nieuw warmtenet niet worden geschuwd. We spreiden onze vleugels uit op sociaal-maatschappelijk vlak.

Ook in financiële zin is onze meerjarenbegroting een ambitieuze: de ingerekende plannen leiden ertoe dat er maximaal gebruik wordt gemaakt van de ruimte die wordt gegeven binnen de kaders van AW en WSW. De ratio die voor Intermaris het meest kritiek is, de LTV, deze neemt toe van 51% in 2020 naar 81% in 2026.
Op de langere termijn komen we boven de grenzen uit. Omdat we nog veel mogelijkheden tot bijsturing hebben (nog genoeg ontwikkelprojecten zijn onbenoemd) en omdat er een tijdelijk effect is ingerekend voor de onderhoudsnorm in de beleidswaarde maken wij ons nog geen zorgen. Bovendien is de afschaffing van de verhuurderheffing nog niet ingerekend.

In onderstaande tabel zijn de financiële ontwikkelingen voor de komende 5 jaar aangegeven. Deze prognose is gebaseerd op de situatie aan het einde van 2021 en houdt nog geen rekening met ontwikkelingen die zich in de eerste maanden van 2022 voordoen zoals de sterk stijgende prijzen voor (bouw)materialen en energie. Het effect van deze prijsstijgingen op de lange termijn is op dit moment niet in te schatten.

	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
Investeringen						
Nieuwbouw	41.110	50.984	60.260	73.353	92.697	318.404
Bestaand bezit	46.050	52.020	31.624	17.567	13.947	161.208
Overig	500	500	500	200	200	1.900
Totaal	**87.660**	**103.504**	**92.384**	**91.120**	**106.844**	**481.512**
Financieringen vanuit						
Operationele kasstroom	11.972	15.386	26.729	24.904	24.296	103.287
Verkoopopbrengsten	8.889	16.825	15.427	9.590	10.762	61.503
Groei leningportefeuille	66.789	71.293	50.228	56.626	71.786	316.722
Totaal	**87.660**	**103.504**	**92.384**	**91.120**	**106.844**	**481.512**
ICR (DAEB)	1,59	1,81	2,47	2,40	2,31	
LTV (DAEB)	64%	69%	73%	76%	81%	

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Jaarrekening 2021

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

1 Balans per 31 december 2021

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA		31-12-2021		31-12-2020	
			€ 000		€ 000
VASTE ACTIVA					
Materiële vaste activa	9.1				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie			6.229		6.490
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	9.2	2.745.076		2.430.012	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.2	103.415		96.127	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	11.421		10.098	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.3	58.077		50.134	
			2.917.989		2.586.371
Financiële vaste activa	9.4				
Deelneming groepsmaatschappijen		178		178	
Andere deelnemingen		8		8	
Latente belastingvorderingen		526		506	
Leningen u/g		6		221	
Overige effecten		16.156		16.866	
			16.874		17.779
Som der vaste activa			2.941.092		2.610.640
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	9.5				
Vastgoed bestemd voor verkoop		4.010		4.153	
Overige voorraden		80		75	
			4.090		4.228
Vorderingen	9.6				
Huurdebiteuren		372		430	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen en participanten		0		0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.689		0	
Overige vorderingen en overlopende activa		502		1.305	
			2.563		1.735
Liquide middelen	9.7		12.113		7.664
Som der vlottende activa			18.766		13.627
TOTAAL ACTIVA			**2.959.858**		**2.624.267**

PASSIVA		31-12-2021		31-12-2020	
			€ 000		€ 000
EIGEN VERMOGEN	9.8				
Herwaarderingsreserve		1.773.888		1.482.935	
Overige reserves		234.505		345.607	
Resultaat boekjaar		310.571		179.851	
			2.318.964		2.008.393
Voorzieningen	9.9				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		26.663		16.367	
Overige voorzieningen		377		368	
			27.040		16.735
Langlopende schulden	9.10				
Leningen overheid		32.670		32.965	
Leningen kredietinstellingen		499.933		499.513	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.452		9.460	
Derivaten		16.713		20.943	
Overige schulden		5.917		5.988	
			565.685		568.869
KORTLOPENDE SCHULDEN	9.11				
Schulden aan overheid		378		527	
Schulden aan kredietinstellingen		26.464		8.166	
Schulden aan leveranciers		2.825		2.476	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.095		4.614	
Overige schulden en overlopende passiva		15.407		14.487	
			48.169		30.270
TOTAAL PASSIVA			**2.959.858**		**2.624.267**

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

2 Winst-en-verliesrekening over 2021

		2021		2020	
			€ 000		€ 000
Huuropbrengsten	10.1	115.832		114.451	
Opbrengsten servicecontracten	10.2	4.240		4.222	
Lasten servicecontracten	10.3	(4.248)		(4.372)	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.4	(9.839)		(9.395)	
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	(44.351)		(39.559)	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	(19.997)		(21.877)	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			41.637		43.470
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		13.802		8.958	
Toegerekende organisatiekosten		(65)		(85)	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(8.714)		(5.829)	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.7		5.023		3.044
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		(28.225)		(27.525)	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		319.072		190.280	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		358		272	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		(115)		(526)	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.8		291.090		162.501
Opbrengsten overige activiteiten		34		62	
Kosten overige activiteiten		0		0	
Netto resultaat overige activiteiten	10.9		34		62
Overige organisatiekosten	10.10		(10.222)		(1.605)
Kosten omtrent leefbaarheid	10.11		(2.024)		(1.963)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		4.230		(5.427)	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		4		100	
Rentelasten en soortgelijke kosten		(14.925)		(15.143)	
Saldo financiële baten en lasten	10.12		(10.691)		(20.470)
Resultaat voor belastingen			**314.847**		**185.039**
Belastingen	10.13		(4.276)		(5.187)
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	10.14		0		(1)
Resultaat na belastingen			**310.571**		**179.851**

3 Kasstroomoverzicht over 2021

(directe methode)	2021		2020	
		€ 000		€ 000
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	116.161		115.236	
Vergoedingen	4.220		4.227	
Overige bedrijfsontvangsten	179		137	
Rente ontvangsten	36		66	
Saldo ingaande kasstromen		120.596		119.666
Personeelsuitgaven	12.039		10.872	
Onderhoudsuitgaven	35.111		30.460	
Overige bedrijfsuitgaven	19.824		19.301	
Rente uitgaven	16.840		17.551	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	376		87	
Verhuurderheffing	12.787		14.862	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	732		489	
Vennootschapsbelasting	7.392		(5.171)	
Saldo uitgaande kasstromen		105.101		88.451
Kasstroom uit operationele activiteiten		**15.495**		**31.215**
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	12.576		8.576	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.204		317	
Verkoopontvangsten grond en overig	0		0	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoed		14.780		8.893
Uitgaven nieuwbouw huur	25.012		42.999	
Uitgaven woningverbetering	9.731		13.580	
Ontvangen subsidies woningverbetering	(243)		(4.846)	
Aankoop (woon)gelegenheden	0		0	
Aankoop woongelegenheden VOV	1.216		389	
Uitgaven nieuwbouw verkoop	0		0	
Sloopuitgaven (woon)gelegenheden	449		75	
Investeringen overig	614		2.523	
Totaal van verwerving van vastgoed		36.779		54.720
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen		(21.999)		(45.827)
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	89		6.541	
Ontvangsten overig	0		0	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa		89		6.541
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		**(21.910)**		**(39.286)**

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

		2021		2020
		€ 000		€ 000
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	19.266		55.000	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	0		0	
		19.266		55.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	8.402		48.306	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	0		0	
		8.402		48.306
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**10.864**		**6.694**
Mutatie liquide middelen		**4.449**		**(1.377)**
Stand liquide middelen per 1 januari		7.664		9.041
Stand liquide middelen per 31 december		12.113		7.664
		4.449		**(1.377)**

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 2021

In de jaarrekening 2021 is geen sprake van stelselwijzigingen

Schattingswijzigingen

In de berekening van de beleidswaarde (opgenomen in de toelichting op de jaarrekening) is sprake een schattingswijziging. Met ingang van het boekjaar 2021 wordt bij het bepalen van de onderhoudsnorm rekening gehouden met alle maatregelen die voor de instandhouding van het vastgoed van belang zijn. Dit betekent dat ook zijn meegenomen de maatregelen die geclusterd worden en als investering kwalificeren. In voorgaand boekjaar werden deze instandhoudingsmaatregelen niet meegenomen in de onderhoudsnorm van de beleidswaarde.

De impact van deze schattingswijziging op de beleidswaarde 2021 bedraagt € 73 miljoen negatief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

Presentatiewijzigingen

In 2021 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Oordelen en schattingen

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

Verbonden partijen

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

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

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

De activiteiten van de deelnemingen van Intermaris zijn zeer beperkt. Vanwege de te verwaarlozen betekenis van de in de consolidatie te betrekken maatschappijen wordt op basis van artikel 2:407 lid 1 BW geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld. In 2021 zijn er geen transacties geweest tussen Intermaris en haar verbonden partijen die niet zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

De verbonden rechtspersonen en vennootschappen zijn:

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

Intermaris Projecten BV heeft geen activiteiten meer en zal in 2022 worden geliquideerd.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

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

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

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

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

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans: • DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie • Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden • Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie • Vastgoed bestemd voor verkoop • Huurdebiteuren • Latente belastingvorderingen en – schulden m.b.t. vastgoedbeleggingen • Herwaarderingsreserve • Voorziening onrendabele investeringen • Overige schulden (langlopend) • Overige schulden en overlopende passiva Winst-en-verliesrekening: • Huuropbrengsten • Opbrengsten servicecontracten • Verkoopopbrengsten en -lasten • Waardeveranderingen vastgoedportefeuille • Vennootschapsbelasting Kasstroomoverzicht: • Ontvangsten verhuur en servicecontracten • Desinvesteringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	Winst-en-verliesrekening: • Lasten servicecontracten • Lasten onderhoudsactiviteiten • Overige directe lasten exploitatie bezit Kasstroomoverzicht: • Uitgaven servicecontracten • Uitgaven onderhoud • Sectorspecifieke heffingen • Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen Classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	Balans: • Overige effecten (uitgesteld hedge-resultaat derivaten) • Liquide middelen • Latente belastingvorderingen m.b.t. leningen • Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen • Derivaten • Overlopende passiva (rente)

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
	Winst-en-verliesrekening: • Rentebaten en rentelasten Kasstroomoverzicht: • Rente uitgaven • Financieringskasstroom
Gescheiden op basis een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB voor 2021 is: 97,3% DAEB en 2,7% niet DAEB.	Winst-en-verliesrekening: • Lasten verhuur en beheeractiviteiten • Opbrengsten en kosten overige activiteiten • Toegerekende organisatiekosten • Overige organisatiekosten Kasstroomoverzicht: • Personeelsuitgaven • Overige bedrijfsuitgaven
Niet gescheiden vanwege overwegend DAEB en/of beperkte omvang van de (balans)post	Balans • Materiële vaste activa ten dienste van eigen exploitatie • Overige vorderingen • Overige voorzieningen • Overige voorraden • Overige vorderingen en overlopende activa • Crediteuren • Belastingen en premies sociale verzekeringen

5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

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

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

5.1 Materiële vaste activa

5.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie

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

5.2 Vastgoedbeleggingen

5.2.1 Algemene uitgangspunten

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

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

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

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

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

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

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

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

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

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

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

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

Typering

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

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

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). Intermaris waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021').

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

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

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

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijkende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW). Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de NCW-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

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

Toepassen full-versie
Intermaris heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onderstaand zijn de relevante parameters en uitgangspunten punten toegelicht.

Macro-economische parameters

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging	12,20%	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

In 2020 waren deze parameters gebaseerd op de destijds geldende parameters die in het Handboek 2020 te vinden zijn.

Parameters woongelegenheden

	2021	2020
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%
Boven-inflatoire huurverhoging		
- jaar 1	1,0%	1,2%
- jaar 2	1,0%	1,2%
- jaar 3	1,0%	1,0%
- jaar 4 en verder	0,5%	0,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09%	0,10%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, exclusief OZB (% van de WOZ)	0,07%	0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,332%, in 2023: 0,306% en vanaf 2024: 0,307%	0,526% - 0,527%, in 2023: 0,501% en vanaf 2024: 0,502%
Verkoopkosten (% van de leegwaarde)	1,2%	1,3%
Splitsingskosten per eenheid	€ 555	€ 544
Disconteringsvoet	6,2%	6,5%

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

Parameters maatschappelijk onroerend goed

	2021	2020
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,30	€ 7,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 12,20	€ 11,80
Marketingkosten mutatie % van de markthuur	14%	14%
Beheerkosten % van de markthuur	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,19%	0,19%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, exclusief OZB (% van de WOZ)	0,12%	0,12%
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,3%	7,2%

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

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

	2021	2020
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,26	€ 7,02
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 12,22	€ 11,74
Marketingkosten mutatie % van de markthuur	14%	14%
Beheerkosten % van de markthuur	3%	3%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,19%	0,19%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, exclusief OZB (% van de WOZ)	0,12%	0,12%
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,7%	7,6%

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

Parameters parkeren

	2021	2020
Instandhoudingsonderhoud gemiddeld	€ 181	€ 173
Beheerkosten gemiddeld	€ 39	€ 39
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,23%
Mutatiekans	9,44%	9,85%
Splitsingskosten per eenheid	€ 555	€ 544
Verkoopkosten per eenheid	€ 555	€ 544
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	6,3%	6,9%

Parameters intramuraal vastgoed

	2021	2020
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 9,70	€ 9,30
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 12,20	€ 11,80
Marketingkosten mutatie % van de markthuur	14%	14%
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, inclusief OZB (% van de WOZ)	0,33%	0,34%
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,1%	7,6%

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

Vrijheidsgraden

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

Toegepaste vrijheidsgraden	Gemiddelde van parameter Handboek	Gemiddelde full versie (eigen parameter)	Bandbreedte eigen parameter
Wonen:			
Markthuur	€ 886	€ 866	€ 250 - € 1.947
Leegwaarde	€ 228.894	€ 245.081	€ 14.000 - € 665.000
Mutatie- en verkoopkans doorexploiteren	6,6%	7,5%	5,0% - 20,0%
Exit yield	n.v.t.	4,1%	3,0% - 6,8%
Disconteringsvoet	6,3%	6,2%	5,0% - 7,8%
BOG-MOG-ZOG:			
Exit yield	n.v.t.	7,4%	-
Disconteringsvoet	8,6%	7,2%	-
Parkeren:			
Exit yield	n.v.t.	5,6%	-
Disconteringsvoet	6,3%	6,3%	-

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 € 1.705 (2020: € 1.835) en is ontleend aan de meerjarenonderhoudsbegroting. Voor parkeren, intramuraal-, bedrijfsmatig- en maatschappelijk vastgoed is dit bedrag niet materieel.

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2021 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. In de jaren 2019 en 2020 is volstaan met een taxatie-update van de volledige portefeuille door dezelfde externe onafhankelijke taxateur. Uitzondering hierop zijn 48 woningcomplexen en 3 overige objecten die in 2019 of 2020 getaxeerd zijn middels gevel/zicht taxatie door dezelfde externe onafhankelijke taxateur. Hierdoor kan voor deze objecten in 2021 worden volstaan met een taxatie-update door de externe onafhankelijke taxateur.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

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

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

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

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

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'); er wordt derhalve geen rekening gehouden met het uitpondscenario en voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Intermaris bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Intermaris hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 75% (2020: 77%) van de maximaal redelijke huur.
3. De onderhoudsnormen in de markt zijn vervangen door toekomstige onderhoudslasten overeenkomstig het (onderhouds)beleid en de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting van Intermaris. Intermaris hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
   a. kosten van genormeerd klachtenonderhoud, inclusief vervanging van badkamers, keukens en toiletten bedragen € 564 per woning per jaar (2020: € 508);
   b. kosten van genormeerd mutatieonderhoud bedragen € 5.217 per mutatie (2020: € 5.352).
   c. kosten van planmatig onderhoud zijn gebaseerd op de onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 15 jaar en bedragen gewogen gemiddeld € 1.110 per woning per jaar (2020: € 954).
   d. er is rekening gehouden met een opslag voor personeelskosten en overige organisatiekosten. Gemiddeld is deze opslag € 413 per woning per jaar (2020: € 416);
   e. Voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat was 1 normbedrag voor instandhoudingsonderhoud inclusief mutatiekosten van gemiddeld € 927 per woning per jaar ingerekend (2020: € 751). In de beleidswaarde komen de genoemde bedragen uit de onderdelen a. t/m d. hiervoor in de plaats.
4. De beheerkosten en de belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten uit de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat zijn vervangen door de toekomstige verhuur- en beheerlasten van Intermaris. Hieronder worden verstaan de directe- en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Intermaris en zoals deze zijn opgenomen in de resultatenrekening onder de kop 'lasten verhuur- en beheeractiviteiten'.
5. Intermaris hanteert hierbij voor de gemiddelde beheerlasten € 1.027 per verhuureenheid (2020: € 981). Voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddeld € 772 per verhuureenheid ingerekend (2020: € 765).

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

5.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip
Kerncijfers 2021
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

Bijlage
Jaarrekening 2021
Overige gegevens
Controleverklaring accountant

teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

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

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

5.2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

5.3 Financiële vaste activa

5.3.1 Deelnemingen

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

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

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

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

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

5.3.2 Latente belastingvorderingen

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

5.3.3 Leningen u/g

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

5.3.4 Overige effecten

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

5.3.5 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip
Kerncijfers 2021
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

Bijlage
Jaarrekening 2021
Overige gegevens
Controleverklaring accountant

5.4 Voorraden

5.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

5.4.2 Overige voorraden

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

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

5.5 Vorderingen

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

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

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

5.6 Liquide middelen

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

5.7 Eigen vermogen

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

Herwaarderingsreserve

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

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

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

5.8 Voorzieningen

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

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

5.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip
Kerncijfers 2021
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

Bijlage
Jaarrekening 2021
Overige gegevens
Controleverklaring accountant

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 2021 is de beleidsdekkingsgraad (gemiddelde dekkingsgraad over de laatste 12 maanden) van het pensioenfonds 118,8% (2020: 103,1%), de dekkingsgraad per 31 december 2021 was 126,0%. De vereiste dekkingsgraad eind 2021 bedraagt 126%. Het fonds heeft dus gemiddeld nog een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks door de SPW een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.
De ontwikkelingen op de financiële markten zijn onzeker en daarmee de dekkingsgraad in de komende tijd. Het pensioenfonds verwacht vooralsnog aan haar verplichtingen te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Intermaris heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

5.8.4 Overige voorzieningen

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

5.9 Langlopende schulden

5.9.1 Leningen overheid en leningen kredietinstellingen

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

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

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

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

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

5.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

5.9.3 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

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

Kostprijshedge accounting
Intermaris past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedgerelatie, wordt dit door Intermaris gedocumenteerd. Intermaris stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip
Kerncijfers 2021
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

Bijlage
Jaarrekening 2021
Overige gegevens
Controleverklaring accountant

waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

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

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

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

5.10 Kortlopende schulden

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

5.11 Leasing

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

6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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

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

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

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

6.2 Bedrijfsopbrengsten

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

Huuropbrengsten
De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. In 2021 was voor huurders van corporaties met een gereguleerd huurcontract de Wet Eenmalige Huurverlaging van toepassing. Huurders met een inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen van toepassing zijnde aftoppingsgrens, hadden hierdoor recht op een eenmalige huurverlaging tot de voor hen passende aftoppingsgrens. Intermaris heeft de wet toegepast vanaf 1 april 2021. De jaarlijkse huurverhoging voor huurders met een gereguleerd contract was in 2021 van overheidswege gemaximeerd op 0%. Voor de vrije sector woningen mocht de huurverhoging in 2021 maximaal 2,4% zijn, Intermaris heeft voor deze woningen een huurverhoging van 1,9% toegepast.

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

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

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip
Kerncijfers 2021
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

Bijlage
Jaarrekening 2021
Overige gegevens
Controleverklaring accountant

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

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

6.3 Bedrijfslasten

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Intermaris hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:
- Verhuur- en beheeractiviteiten: 61,9% (2020: 61,6%)
- Onderhoudsactiviteiten : 37,7% (2020: 38,1%)
- Verkoopactiviteiten: 0,4% (2020: 0,3%)

De verdeelsleutels zijn gebaseerd op de loonkosten van de medewerkers die werkzaam zijn binnen de genoemde activiteit.

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

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

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

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip
Kerncijfers 2021
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

Bijlage
Jaarrekening 2021
Overige gegevens
Controleverklaring accountant

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

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

6.6 Belastingen

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

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief (zie ook 3.2 en 8.2).
De belastingen van de fiscale eenheid zijn volledig toegerekend aan de moeder van de fiscale eenheid, Stichting Intermaris. Er vindt geen toerekening plaats aan de tot de fiscale eenheid behorende dochtermaatschappij.

Stichting Intermaris heeft op basis van de uitgangspunten van de VSO de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van de VSO soms nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

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

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

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

Prijsrisico
Intermaris loopt prijsrisico ten aanzien van de waardeontwikkeling van de embedded derivaten voor zover deze waarde negatief is. Een daling van 100 basispunten van de marktrente leidt bij benadering tot een toename van de negatieve waarde van circa € 8,8 miljoen.

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

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

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

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

Ultimo 2021 is er sprake van een bedrag van € 11.000.000 uitstaande leningen met een variabele rente zonder afdekking. Bij een stijging van de marktrente met 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijkblijvende omstandigheden in een jaar met € 110.000 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 2021 is de liquiditeitsbuffer voor het voldoen van verplichtingen aan derden als volgt:

	31-12-2021
	€ 000
Liquide middelen (vrij beschikbaar)	12.113
Niet opgenomen lening variabele hoofdsom (vrij beschikbaar)	9.000
	21.113

De buffer is ten opzichte van 2020 met € 3,6 miljoen afgenomen, met name met name vanwege de opname van € 4 miljoen variabele hoofdsom.

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 2021 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 maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Autoriteit Woningcorporaties leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties. Intermaris heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Intermaris voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd.

De 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. De lopende niet-DAEB investeringen worden gefinancierd vanuit een externe financiering van € 10 miljoen, die in 2021 is aangetrokken.

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

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip
Kerncijfers 2021
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

Bijlage
Jaarrekening 2021
Overige gegevens
Controleverklaring accountant

8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

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

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

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

Verwerking fiscaliteit
Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Intermaris een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over de jaren 2018 tot en met 2020 (aangiftes over deze jaren zijn nog niet definitief) en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- Het treffen van een fiscale onderhoudsvoorziening;
- Het waarderen van derivaten met break clausules;
- De renteaftrekbeperking ATAD artikel 15b;
- De verwerking van de heffingsvermindering verhuurderheffing.

Intermaris volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn. De bijzonderheden zijn onderstaand toegelicht.

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

Op dit moment loopt de juridische procedure over de fiscale onderhoudsvoorziening nog door. Intermaris verwacht op korte termijn een nieuwe VSO te sluiten met de Belastingdienst voor de jaren dat de juridische procedure nog doorloopt. Deze VSO is dan van toepassing vanaf het belastingjaar 2020. In de nieuwe VSO blijft de onderhoudshorizon van 10 jaar gehandhaafd, maar wordt een afslag van 50% op de totaalstand toegepast. Voorts wordt de stand van de onderhoudsvoorziening gedurende de looptijd van de VSO bevroren. Als de juridische procedure tot een uitspraak komt gedurende de looptijd van de VSO, dan vinden de aanpassingen aan de fiscale onderhoudsvoorziening plaats aan het einde van het jaar waarin de uitspraak is gedaan. Er is geen sprake van een verwerking met terugwerkende kracht. Het belangrijkste effect van de nieuw af te sluiten VSO betreft de verhoging van de afslag van 25% naar 50%. Dit effect is in de jaarrekening 2021 verwerkt. Met de bevriezing is – gezien de beperkte impact – nog geen rekening gehouden. Dit effect zal in de jaarrekening van 2022 worden opgenomen.

Derivaten met break clausules
Intermaris heeft in de jaren 2018 tot en met 2020 in totaal 4 derivaten met een mandatory break en/of een margin call laten doorzakken in een vastrentende lening. De gerealiseerde verliezen bij deze doorzaktransacties zijn fiscaal niet ineens als last verantwoord, maar geactiveerd met amortisatie gedurende de oorspronkelijke looptijd van het derivaat. Met de Belastingdienst wordt nog overleg gevoerd over de mogelijkheid om de negatieve waarden van deze derivaten per 31 december 2018 op de fiscale balans op te nemen. Dit zou voor Intermaris resulteren in een maximale fiscale last in 2018 van ruim € 16 miljoen en daarmee een verlaging van de last vennootschapsbelasting van circa € 4 miljoen. Omdat de uitkomst van het overleg met de Belastingdienst nog onzeker is, is in de jaarrekening 2021 met deze mogelijke bate geen rekening gehouden.

Renteaftrekbeperking ATAD artikel 15b
Intermaris verwerkt vanaf 2019 de waardemutatie van de embedded derivaten ook als een fiscaal resultaat. Onduidelijk is nog of deze waardemutatie in de zin van artikel 15b moet worden aangemerkt als een rentepost. In de fiscale winstberekeningen over de jaren 2019 tot en met 2021 is nu een voorzichtig standpunt ingenomen, dat wil zeggen dat Intermaris deze post heeft beschouwd als rente. Mocht de Belastingdienst toch oordelen dat geen sprake is van rente in de zin van artikel 15b, dan zou er over de periode 2019 tot en met 2021 een extra fiscale last van € 4,8 miljoen kunnen worden genomen. Omdat de uitkomst van het overleg met de Belastingdienst nog onzeker is, is in de jaarrekening 2021 met deze mogelijke bate geen rekening gehouden.

Heffingsvermindering verhuurderheffing
Intermaris heeft in de jaren 2018 tot en met 2021 een bedrag van € 5,7 miljoen aan vermindering verhuurderheffing ontvangen. Conform het standpunt van de Belastingdienst is deze bate fiscaal in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Er is in een lopende juridische procedure bezwaar aangetekend tegen deze verwerking, waarbij wordt betoogd dat de heffingsverminderingen in mindering moeten worden gebracht op de investeringen. Mocht de Hoge Raad dit bezwaar volgen, dan leidt dit tot een verlaging van de vennootschapsbelasting van circa € 1 miljoen. Met deze eventuele bate is in de jaarrekening 2021 nog geen rekening gehouden.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

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 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.119
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(6.629)
Boekwaarde 1 januari 2021	6.490
Mutaties	
Investeringen	664
Afschrijvingen	(881)
Desinvesteringen	(44)
Overboeking naar MVA in exploitatie	(0)
Totaal mutaties	(261)
31 december 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.276
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(7.047)
Boekwaarde per 31 december 2021	6.229

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

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

In 2021 zijn twee correcties gemaakt op de beginbalans per 1 januari 2021 met betrekking tot één van onze bedrijfsgebouwen. Hierdoor zijn zowel de cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs als de cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen € 6.675.000 lager. Het resultaat van deze correcties op de boekwaarde per 1 januari 2021 is per saldo nihil.

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	
	2021	2020	2021	2020
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
1 januari				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.008.714	982.261	63.499	54.781
Cumulatieve herwaarderingen	1.440.987	1.273.805	36.400	27.253
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(19.689)	(24.136)	(3.772)	(2.040)
	2.430.012	2.231.930	96.127	79.994
Mutaties				
Investeringen	10.838	12.747	604	1.954
Overboeking van activa in ontwikkeling	14.126	19.339	0	4.779
Overboeking vanuit activa TDV	0	67	0	1.462
Desinvesteringen door verkoop	(7.788)	(5.305)	(266)	(168)
Desinvesteringen door sloop	(5.211)	0	(990)	0
Desinvestering anders dan door verkoop/sloop	0	0	0	(17)
Herwaarderingen	306.612	176.259	8.200	9.584
Waardeverminderingen	(18.914)	(24.260)	0	(2.445)
Terugneming van waardeverminderingen	4.067	3.439	193	998
Herclassificaties	(38)	505	38	(505)
Overboeking van/naar voorziening	11.372	15.291	(491)	491
Totaal mutaties	315.064	198.082	7.288	16.133
31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.032.282	1.008.714	63.935	63.499
Cumulatieve herwaarderingen	1.724.556	1.440.987	42.708	36.400
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(11.762)	(19.689)	(3.228)	(3.772)
Boekwaarde per 31 december	2.745.076	2.430.012	103.415	96.127

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Verhuureenheden en WOZ waarde
In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 16.362 (2020: 16.382) verhuureenheden opgenomen. Dit zijn 15.754 woningen (2020: 15.788), 60 bedrijfsruimten (2020: 60) en 548 intramurale eenheden (2020: 534). Het intramuraal vastgoed bestaat uit 503 woningen en 45 overige ruimten. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 3.071 miljoen (2020: € 2.824 miljoen).

In de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 1.067 (2020: 1.126) verhuureenheden opgenomen. Dit zijn 314 woningen (2020: 316), 720 parkeerplaatsen (2020: 777) en 33 bedrijfsruimten (2020: 33). De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 101,0 miljoen (2020: € 93,9 miljoen).

Herclassificaties
Gedurende het jaar 2021 is 1 woning (2020: 3) bij mutatie overgeheveld van de niet-DAEB tak naar de DAEB tak. Bij de administratieve splitsing per 1 januari 2017 zijn een aantal woningen bestempeld als toekomstig DAEB bezit, maar hadden op dat moment nog een commerciële huurovereenkomst. Bij de mutatie in 2021 is een reguliere huurovereenkomst afgesloten met een huur onder de liberalisatiegrens. Deze woning is daarom overgeheveld van de niet-DAEB tak naar de DAEB tak. Ook is er 1 garage overgeheveld van de niet-DAEB tak naar de Daeb tak. De garage is samengevoegd bij de bijbehorende woning.

Een andere woning (2020: 0) is overgeheveld van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak. Bij de toewijzing is een huurovereenkomst met een huur boven de liberalisatiegrens aangegaan, een commerciële huurovereenkomst. Deze woning is daarom overgeheveld van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak.

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

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Woningen	171.769	151.565
Maatschappelijk onroerend goed	154.263	156.372
Bedrijfsmatig onroerend goed	221.962	218.430
Intramuraal vastgoed	107.589	103.273
Parkeren	16.601	14.579

Het jaar 2021 laat vooral 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 licht gewijzigd en wordt niet verder toegelicht.

Waardemutaties marktwaarde in verhuurde staat
De totale marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2021 toegenomen met ruim € 322 miljoen tot ruim € 2.848 miljoen. Deze toename is te verklaren door met name de aanpassingen van parameters en de marktontwikkelingen. De totale waardemutatie is onderstaand nader gespecificeerd.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari 2021	2.430.012	96.127	2.526.139
Voorraadmutaties	1.174	(1.218)	(44)
Mutatie vastgoedgegevens:			
- Contracthuur en maximale huur	(1.838)	867	(971)
- WOZ waarde	(14.945)	(117)	(15.062)
- Exploitatieverplichting niet van toepassing	1.008	(4)	1.004
- Overige	(5.221)	(61)	(5.282)
Methodische wijzigingen			
- Overdrachtskosten	(130.363)	(4.607)	(134.970)
- Overige	2.859	105	2.964
Parameteraanpassingen marktontwikkeling			
- Macro-economische parameters	20.851	714	21.565
- Mutatie – en verkoopkans	72.446	1.292	73.738
- Markthuur	14.468	340	14.808
- Leegwaarde	182.778	7.410	190.188
- Leegwaardestijging	29.502	1.360	30.862
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	(32.027)	(735)	(32.762)
- Verhuurderheffing en overige belastingen	55.759	199	55.958
- Disconteringsvoet	89.824	740	90.564
- Exit yield	38.704	1.346	40.050
- Overige	(9.915)	(343)	(10.258)
Stand per 31 december 2021	2.745.076	103.415	2.848.491

Voorraadmutaties
In 2021 is het totaal aantal verhuurde eenheden per saldo afgenomen met 79. Dit heeft per saldo nauwelijks geleid tot een daling van de marktwaarde.

Mutatie vastgoedgegevens
De marktwaarde in verhuurde staat is met € 6,0 miljoen afgenomen ten opzichte van voorgaand jaar door een afname van de contracthuren naar aanleiding van de Wet eenmalige huurverlaging. Deze afname is deels gecompenseerd door een toename van de maximale huren, zodat per saldo een afname van € 1,0 miljoen resteert. De toename van de WOZ waarden leidt tot hogere belastingen en verhuurderheffing en zorgt ook voor een afname van de marktwaarde met € 15,0 miljoen. De toename van het aantal woningen met een maximale huur boven de liberalisatiegrens leidt tot minder woningen met een exploitatie-verplichting (7 jaar doorexploiteren na verkoop). Hierdoor neemt de marktwaarde met € 1,0 miljoen toe.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Methodische wijzigingen Handboek
Met ingang van 1 januari 2021 is het tarief voor de overdrachtsbelasting voor beleggers gewijzigd van 2% naar 8%. Bij het bepalen van de marktwaarde k.k. per 31 december 2021 is voor de overdrachtsbelasting het hogere tarief van 8% toegepast op de marktwaarde vrij op naam. Hierdoor is de marktwaarde ten opzichte van vorig jaar met € 135 miljoen gedaald.
In de marktwaarde ultimo 2020 was bij het bepalen van de eindwaarde (het bedrag dat een fictieve koper na 15 jaar bereid is te betalen) al wel rekening gehouden met dit hogere tarief van 8%.

Parameteraanpassingen woningen
De marktwaarde van de woningen is in 2021 toegenomen door de aanpassing van diverse parameters. Onderstaand is een toelichting opgenomen op de belangrijkste gewijzigde parameters als gevolg van de marktontwikkelingen.

Macro-economische parameters
Met name de prijsinflatie en de onderhoudsindex zijn hoger ingeschat dan vorig jaar. Hierdoor neemt de marktwaarde van de woningen in 2021 per saldo toe met € 20,6 miljoen. De totale toename van de marktwaarde als gevolg van alle macro-economische parameters bedraagt € 21,6 miljoen.

Mutatiegraad
De mutatiegraad is gebaseerd op de gemiddelde mutatiegraad van de jaren 2017-2021 en neemt in 2021 toe van 6,5% naar gemiddeld 7,5%. Het effect van deze aanpassing op de marktwaarde van de woningen bedraagt positief € 73,8 miljoen. De totale toename van de marktwaarde als gevolg van de aanpassing in de mutatiegraad bedraagt € 73,7 miljoen.

	31-12-2021	31-12-2020
Mutatiekans bij doorexploiteren	7,5%	6,5%
Mutatiekans bij uitponden in jaar 1	7,5%	6,5%
Mutatiekans bij uitponden in jaar 2-5	7,5%	6,5%
Mutatiekans bij uitponden vanaf jaar 6	7,5%	6,5%

Markthuur
De markthuur is in 2021 bepaald door de taxateur aan de hand van referentiewoningen. De gemiddelde markthuur van een woning was in 2021 € 866 (2020: € 827). De aantrekkende woningmarkt zorgt met name in de gemeente Hoorn voor een toename, daar is de markthuur met 5,6% toegenomen tot € 835. In de gemeente Purmerend is de markthuur ten opzichte van 2021 gestegen met 3,75% tot gemiddeld € 898. Het effect van de toename van de markthuur op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 12,7 miljoen.

Leegwaarde
De leegwaarde is in 2021 bepaald door de taxateur aan de hand van referentiewoningen. De gemiddelde leegwaarde van een woning was in 2021 € 245.081 (2020: € 208.905). De krapte op de woningmarkt zorgt zowel in de gemeente Hoorn als in de gemeente Purmerend voor een stijging van circa 17%. Het effect van de toename van de leegwaarde op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 189 miljoen.

Leegwaardestijging
De verwachte toekomstige leegwaardestijging is in 2021 toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar. Het effect van de toename van de leegwaardestijging op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 30,9 miljoen.

Instandhoudings- en mutatieonderhoud
Bij de berekening van de marktwaarde worden de onderhoudsnormen uit het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde 2021 gevolgd. Dit jaar zijn de gemiddelde onderhoudsnormen in het scenario uitponden fors toegenomen. Doordat in 2021 het scenario uitponden bij meer complexen tot de hoogste uitkomst van de marktwaarde leidt, nemen de onderhoudskosten in de berekening van de marktwaarde toe.

	31-12-2021	31-12-2020
Instandhoudingskosten per vhe:		
- EGW	€ 942	€ 850
- MGW	€ 920	€ 682
- Onzelfstandig	€ 450	€ 445

Het negatieve effect op de marktwaarde van woningen bedraagt € 32,5 miljoen. Voor de gehele vastgoedportefeuille is het negatieve effect € 32,7 miljoen.

Verhuurderheffing en overige belastingen
De lagere OZB- en overige belastingtarieven in 2021 leiden tot een positief effect op de marktwaarde van de woningen van € 4,1 miljoen. Door het lagere tarieven van de verhuurderheffing neemt de marktwaarde van de woningen met € 51,8 miljoen toe.

Disconteringsvoet
De gemiddelde disconteringsvoet in het scenario doorexploiteren is in 2021 gedaald van 5,9% naar 5,3%. Voor het scenario uitponden is de disconteringsvoet gedaald van 6,7% naar 6,3%. Hierdoor is de marktwaarde van de woningen in 2021 toegenomen met € 88,5 miljoen.

Exit yield
De gemiddelde exit yield in het scenario doorexploiteren is in 2021 gedaald van 4,7% naar 4,5%. Voor het scenario uitponden is de disconteringsvoet gedaald van 4,6% naar 4,1%. Door deze daling is de marktwaarde van de woningen in 2021 toegenomen met € 40,5 miljoen.

Overige
In deze post zijn onder andere de negatieve effecten van een lagere boven-inflatoire huurverhoging en het verhogen van de liberalisatiegrens (meer woningen met verhuurderheffing) opgenomen. Totaal betreft dit effect op de marktwaarde van de woningen ruim € 9 miljoen negatief.

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

	31-12-2021	31-12-2020
Beheerkosten per vhe:		
- EGW	€ 467	€ 458
- MGW	€ 459	€ 450
- Onzelfstandig	€ 432	€ 423

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Parameteraanpassingen intramuraal vastgoed en niet-woningen
De totale marktwaarde van het intramuraal vastgoed en de niet-woningen is in 2021 toegenomen van € 83,6 miljoen naar € 88,1 miljoen. Deze toename is veroorzaakt door de aanpassing van de markthuren en de disconteringsvoet (+ € 4,5 miljoen).

Sensitiviteitsanalyse
De totale marktwaarde van € 2.848 miljoen heeft voor 97,0% betrekking op de woningportefeuille; slechts een klein deel betreft parkeren, intramurale eenheden of bedrijfsmatig onroerend goed. Een aantal parameters hebben een belangrijke invloed op de uitkomsten van de marktwaarde in verhuurde staat per 31 december 2021 van de woningportefeuille. In onderstaand overzicht is inzicht gegeven in deze parameters en het effect van mogelijke afwijkingen.

	Gehanteerde parameter	Mogelijke afwijking (bandbreedte)	Effect op de marktwaarde verhuurde staat
Mutatiekans woongelegenheden	7,5%	-0,5% tot +0,5%	- € 32,4 miljoen tot + € 30,8 miljoen
Markthuur woongelegenheden	€ 866	-5% tot +5%	- € 12,7 miljoen tot + € 15,9 miljoen
Leegwaarde woongelegenheden	€ 245.081	-5% tot +5%	- € 69,4 miljoen tot + € 74,8 miljoen
Exit yield woongelegenheden	4,1%	-0,1% tot +0,1%	+ € 17,8 miljoen tot - € 16,4 miljoen
Disconteringsvoet woongelegenheden	6,2%	-0,1% tot +0,1%	+ € 23,5 miljoen tot - € 23,2 miljoen

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

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

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met 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 € 2.511 miljoen.

Beleidswaarde
De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2021 € 1.208 miljoen. Deze beleidswaarde heeft volledig betrekking op vastgoed dat is ondergebracht bij Intermaris.

De opbouw van de beleidswaarde van Intermaris per 31 december 2021 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€ 000	€ 000
Marktwaarde per 31 december 2021	2.745.076	103.415
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	185.874	10.520
Aanpassing naar huurbeleid (maximaal streefhuur)	(1.116.413)	(15.823)
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Intermaris	(525.795)	(3.489)
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke kosten beheer	(171.661)	(4.022)
Totaal aanpassingen	*(1.627.995)*	*(12.814)*
Beleidswaarde per 31 december 2021	1.117.081	90.601

Een aantal parameters hebben een belangrijke invloed op de uitkomsten van de beleidswaarde per 31 december 2021 van de woningportefeuille. In onderstaand overzicht is inzicht gegeven in deze parameters en het effect van mogelijke afwijkingen.

	Gehanteerde parameter	Mogelijke afwijking (bandbreedte)	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur woongelegenheden	€ 603	-5% tot +5%	- € 125,2 miljoen tot + € 109,0 miljoen
Onderhoudsnorm woongelegenheden	€ 2.426	-10% tot +10%	+ € 146,6 miljoen tot - € 146,6 miljoen
Beheerlasten woongelegenheden	€ 1.027	-10% tot +10%	+ € 61,0 miljoen tot - € 61,0 miljoen

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

9.3 Overige vastgoedbeleggingen

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

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€ 000	€ 000
1 januari 2021		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.592	56.867
Cumulatieve herwaarderingen	5.548	0
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(42)	(6.733)
Boekwaarde per 1 januari 2021	10.098	50.134
Mutaties		
Investeringen	0	26.004
Overboeking naar daeb vastgoed in exploitatie	0	(14.126)
Overboeking naar niet-daeb vastgoed in exploitatie	0	0
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	(487)	0
Overboeking van/naar voorziening	0	(585)
Herwaarderingen	1.810	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	0	(3.350)
Totaal mutaties	1.323	7.943
31 december 2021		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.834	67.277
Cumulatieve herwaarderingen	6.624	0
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(37)	(9.200)
Boekwaarde per 31 december 2021	11.421	58.077

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn totaal 49 verhuureenheden opgenomen (2020: 51). Het verloop in de aantallen gedurende het boekjaar was als volgt:

	2021 Koopgarant	2020 Koopgarant
Aantal verhuur/nieuwbouweenheden 1 januari	51	53
Aantal teruggekocht voor nieuwe verkoop onder voorwaarden	(3)	(1)
Mutatie aantal eenheden onverkocht per jaareinde, bestemd als nieuwe verkopen onder voorwaarden	0	0
Aantal nieuw verkocht onder voorwaarden	3	1
Aantal afkoop bloot eigendom (door eigenaar)	0	0
Aantal teruggekocht en naar voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	(2)	(2)
Aantal verhuur/nieuwbouweenheden 31 december	49	51

In 2021 zijn 3 nieuwbouwwoningen teruggekocht en weer verkocht onder de Koopgarantregeling. Ook zijn in 2021 2 voormalige huurwoningen teruggekocht en regulier verkocht (zonder Koopgarantregeling). Het aantal Koopgarantwoningen is hierdoor afgenomen van 51 ultimo 2020 naar 49 woningen ultimo 2021.

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

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

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

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 1.587.000 (2020: € 1.693.000) aan rente op schulden geactiveerd. Het gehanteerde gemiddelde rentepercentage was 3,1% (2020: 3,2%). Over vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven.

9.4 Financiële vaste activa

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

	Deelneming in groeps-Maatschappijen	Andere deel-nemingen	Latente belasting vorde-ringen	Leningen u/g	Overige effecten
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Stand 1 januari 2021	178	8	506	221	16.866
Vrijval ten laste van het resultaat	0	0	(8)	0	0
Aflossingen	0	0	0	(215)	0
Vrijval hedge-resultaat	0	0	0	0	(710)
Toevoeging ten gunste van het resultaat als gevolg van tariefaanpassing vpb	0	0	28	0	0
Stand per 31 december 2021	178	8	526	6	16.156

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

9.4.1 Deelneming in groepsmaatschappijen

	31-12-2021	31-12-2020
	€ 000	€ 000
Intermaris Projecten BV	178	178
	178	178

9.4.2 Andere deelnemingen

	31-12-2021	31-12-2020
	€ 000	€ 000
Ontwikkelingsmaatschappij Hoorn BV	5	5
Bangert CV	3	3
	8	8

9.4.3 Latente belastingvorderingen

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

	31-12-2021	31-12-2020
	€ 000	€ 000
- vastgoedbeleggingen uit hoofde van verkoop onder koopstart	118	124
- afschrijvingskosten van vastgoedbeleggingen	3.598	3.727
- vastgoed bestemd voor verkoop	438	401
- leningen o/g en overlopende rente	1.035	1.091
- Vestia lening	1.055	0
- Embedded derivaten in extendible leningen	0	3.670
- Extendible leningen	(79)	(89)
- fiscale onderhoudsvoorziening	(5.639)	(8.418)
	526	506

De latente belastingvorderingen en – verplichtingen zijn berekend tegen een disconteringsvoet van 2,29% (2020: 2,37%). Dit tarief bestaat uit een bruto-percentage van 3,08% (2020: 3,16%), gecorrigeerd met het toekomstig vennootschapsbelastingtarief van 25,8% (2020: 25%).

De gemiddelde resterende looptijd van de latente belastingvorderingen en – verplichtingen bedraagt 20 jaar (2020: 21 jaar). De nominale waarde van de latente belastingvorderingen per 31 december 2021 bedraagt € 966.000 (2020: € 2.468.000). Hiervan heeft € 4.211.000 (2020: € 4.374.000) betrekking op de vastgoedbeleggingen, € 447.000 (2020: € 450.000) op het vastgoed bestemd voor verkoop, € 2.257.000 (2020: € 6.559.000) op de leningen en derivaten en € 5.949.000 negatief (2020: € 8.915.000 negatief) op de fiscale onderhoudsvoorziening.

Aangezien Intermaris haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van de latentie met betrekking tot het vastgoed, exclusief de latenties met betrekking tot de verkopen en het afschrijvingspotentieel, de veronderstelling gehanteerd dat het afwikkelmoment ver in de toekomst ligt. Hierdoor bedraagt de berekende latentie nihil. De nominale waarde van deze passieve latentie bedraagt ultimo boekjaar € 213.785.000 (2020: € 127.121.000).

9.4.4 Leningen u/g

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

9.4.5 Overige effecten

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

Vrijval van dit uitgestelde hedge-resultaat ten laste van de winst-en-verliesrekening zal plaatsvinden in 38,5 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 € 12.604.000 heeft een looptijd langer dan 5 jaar.

9.5 Voorraden

9.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Per 31 december 2021 is in deze post 1 (2020: 2) objecten opgenomen die zijn bestemd voor verkoop. Het verloop van deze post gedurende het boekjaar is als volgt:

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Boekwaarde 1 januari	4.153	4.608
Investeringen	145	96
Reclassificatie van vastgoed verkocht onder voorwaarden	487	331
Verkoopopbrengst	(1.071)	(505)
Verkoopresultaat	411	149
Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa	(115)	(526)
Boekwaarde per 31 december	4.010	4.153
Kostprijs	10.793	10.820
Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa	(6.783)	(6.667)
Boekwaarde per 31 december	4.010	4.153

De kostprijs van het vastgoed bestemd voor verkoop ad € 10.793.000 bestaat voor circa € 5.856.000 uit geactiveerde rente.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

9.5.2 Overige voorraden

	31-12-2021	31-12-2020
	€ 000	€ 000
Vervaardigingsprijs voorraad materialen	80	75
Voorziening voor verwachte verliezen	0	0
	80	75

9.6 Vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
	€ 000	€ 000
Huurdebiteuren	372	430
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.689	0
Overige vorderingen en overlopende activa	502	1.305
	2.563	1.735

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.

	31-12-2021	31-12-2020
	€ 000	€ 000
Openstaande vorderingen	934	1.061
Voorziening wegens oninbaarheid	(562)	(631)
	372	430

Het saldo van de huurachterstand in een percentage van de huuropbrengsten en vergoedingen 2021 is per 31 december 2021 0,5% (2020: 0,6%). De vooruitontvangen huren van € 1.478.000 zijn verantwoord onder de overige schulden en overlopende passiva (2020: € 1.512.000).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Boekwaarde 1 januari	631	722
Dotatie ten laste van de exploitatie	52	55
Afgeboekte oninbare posten	(121)	(146)
Boekwaarde per 31 december	562	631

9.6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Op 31 december 2020 is een schuld van € 1.407.000 opgenomen onder de kortlopende schulden die betrekking heeft op de vennootschapsbelasting. Dit bedrag bestond zowel uit vorderingen als schulden. In 2021 is de schuld betaald en resteert ultimo 2021 een vordering van € 1.689.000.

9.6.3 Overige vorderingen en overlopende activa

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

	31-12-2021	31-12-2020
	€ 000	€ 000
Te ontvangen subsidies	374	745
Overige vorderingen	*374*	*745*
Vooruitbetaalde kosten	15	146
Te ontvangen verkoopopbrengst	0	219
Overige	113	195
Overlopende activa	*128*	*560*
	502	1.305

Per 31 december 2021 hebben alle vorderingen een looptijd korter dan een jaar. Voor de subsidies zijn beschikkingen ontvangen. Het bedrag aan te ontvangen subsidies bestaat uit 2 ISDE-subsidies (€ 297.000) en 1 SAH-subsidie (€ 77.000).

9.7 Liquide middelen

	31-12-2021	31-12-2020
	€ 000	€ 000
Rekening-courant Rabobank	37	45
Rekening-courant ABN-AMRO	0	4
Rekening-courant ING Bank	12.076	7.615
	12.113	7.664

Per 31 december 2021 is geen sprake van het verplicht aanhouden van een liquiditeitsbuffer. Hierdoor is het gehele bedrag van € 12.113.000 vrij beschikbaar. De rekening-courant bij ABN-AMRO is in 2021 beëindigd.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

9.8 Eigen vermogen

9.8.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2021 is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Boekwaarde 1 januari 2021	1.440.986	36.400	5.549	1.482.935
Realisatie door investering	(12.804)	(862)	0	(13.666)
Realisatie door verkoop	(5.764)	(217)	(469)	(6.450)
Realisatie door sloop	(4.435)	(853)	0	(5.288)
Toename door mutatie marktwaarde	306.612	8.200	1.545	316.357
Overige mutaties	(40)	40	0	0
Boekwaarde 31 december 2021	1.724.555	42.708	6.625	1.773.888

9.8.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Boekwaarde 1 januari 2021	345.607	185.512
Mutatie herwaarderingsreserve door investeringen	13.666	5.238
Realisatie herwaarderingsreserve uit hoofde van verkoop	6.450	4.052
Realisatie herwaarderingsreserve uit hoofde van sloop	5.288	0
Mutatie herwaarderingsreserve door waardemutaties	(316.357)	(186.543)
Resultaat voorgaand boekjaar	179.851	337.348
Boekwaarde per 31 december	234.505	345.607

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021
Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 310.571.000 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.
Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

9.9 Voorzieningen

	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	Overige voorzieningen	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000
Stand 1 januari 2021	16.367	368	16.735
Overboeking van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.881	0	10.881
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	(585)	0	(585)
Dotatie ten laste van resultaat	0	9	9
Saldo 31 december 2021	26.663	377	27.040

9.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening heeft betrekking op 4 renovatieprojecten in Purmerend, die naar verwachting in 2022 en 2023 worden opgeleverd.

9.9.2 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn als volgt gespecificeerd:

	31-12-2021	31-12-2020
	€ 000	€ 000
Voorziening voor personeelsbeloningen	377	368

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 € 12.500 (2020: € 37.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 240.000 (2020: € 218.500) na vijf jaar.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

9.10 Langlopende schulden

9.10.1 Leningen overheid en leningen kredietinstellingen

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

	31-12-2021	31-12-2020
	€ 000	€ 000
Schuldrestant	535.003	524.139
Agio nieuwe leningen bij doorzak derivaten	16.498	17.121
Agio Vestia lening	8.182	0
Verschil aflossingswaarde en boekwaarde extendibles	(322)	(380)
Aflossingsverplichtingen	(26.758)	(8.402)
	532.603	532.478

Deze schuld is als volgt verdeeld:

	31-12-2021	31-12-2020
	€ 000	€ 000
Leningen overheid	32.670	32.965
Leningen kredietinstellingen	499.933	499.513
	532.603	532.478

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 26.758.000 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden (€ 26.464.000 aan kredietinstellingen en € 294.000 aan overheid).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2021 € 779.163.000 (2020: € 845.949.000). Voor de berekening ultimo 2021 is de Euribor-curve gehanteerd met een opslag van 32 basispunten, passend bij de gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille van Intermaris.

Het agio op de Vestia lening is ontstaan door een leningruil 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.

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

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

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	524.139	517.443
Nieuwe leningen	15.266	55.000
Reguliere aflossingen	(402)	(388)
Opname/aflossing leningen variabele hoofdsom	4.000	(13.000)
Aflossing doorzak derivaat	0	(10.000)
Eindaflossing leningen	(8.000)	(24.916)
Boekwaarde per 31 december	535.003	524.139

Rente- en kasstroomrisico

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

Rentepercentages	€ 000		Resterende looptijd	€ 000
Variabel	40.400		< 1 jaar (kortlopend)	26.758
Vast, < 0%	10.000		van 1 tot 5 jaar	64.645
Vast, 0% - 2%	131.090		van 5 tot 10 jaar	76.025
Vast, 2% - 3%	0		van 10 tot 20 jaar	145.659
Vast, 3% - 4%	182.497		> 20 jaar	221.916
Vast, 4% - 5%	135.750			
Vast, 5% - 6%	35.266			
Vast, > 6%	0			
	535.003			535.003

De gemiddelde rentevoet in 2021 van de leningenportefeuille exclusief derivaten bedroeg 2,8% (2020: 2,9%). De gemiddelde rentevoet 2021 van de leningenportefeuille inclusief de derivaten was 3,1% (2020: 3,2%). De rente van de leningen met een variabel rentepercentage is gebaseerd op de 1-maands, 3-maands of 6-maands euribor. Een groot deel van de leningen met een variabele rente (€ 40,4 miljoen) is afgedekt middels een portefeuille van derivaten. Een bedrag van € 11 miljoen van de leningen met een variabele rente is niet afgedekt. Dit betreft 2 leningen met een totale variabele hoofdsom van € 20 miljoen.

De duration van de gehele leningenportefeuille) bedraagt 16,1 jaar (2020: 17,1 jaar).

Onder de leningen is voor een bedrag van € 28 miljoen (nominale waarde) aan zogenaamde extendibles/ tijdvakleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt Intermaris gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft Intermaris aan de tegenpartij het recht gegeven bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder de derivaten. Als gevolg van het afscheiden van het derivaat is in 2014 een bedrag van € 634.520 in mindering gebracht op de leningen (disagio). Per 31 december 2021 bedraagt het disagio op de leningen € 322.528.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

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

	Hoofdsom	Rente 1e tijdvak	Einde 1e tijdvak	Marktwaarde derivaat
	€ 000			€ 000
Extendible I	8.000	3,420%	1-10-2025	(4.375)
Extendible II	11.000	3,645%	1-3-2026	(6.809)
Extendible III	9.000	3,730%	1-3-2027	(5.529)
	28.000			(16.713)

Daarnaast is er éénlening met een renteherziening. Het schuldrestant van deze lening op 31 december 2021 is € 2,1 miljoen. Voor deze lening vindt de renteherziening plaats in 2022. De looptijd van deze lening is tot 1 april 2032. De rente van deze lening is 3,1%.

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 2021 zijn de volgende swaps afgesloten:

	Rente%	Hoofdsom	Ingangs-datum	Einddatum	Breakdatum	Actuele waarde
		€ 000				€ 000
Payer-swaps:						
Rabobank S12	3,3350%	4.400	3-2-2015	3-2-2035	29-11-2026	(1.648)
Rabobank S13	3,3200%	15.000	2-2-2015	2-2-2035	29-11-2026	(5.588)
Rabobank S11	3,3150%	10.000	2-2-2016	2-2-2036	29-11-2026	(3.946)
		29.400				(11.182)

Voor alle swaps geldt een te ontvangen rente van 6-maands Euribor.

De marktwaarde van de hierboven opgenomen interest rate swaps bedraagt ultimo 2021 € 11.182.000 negatief (2020: € 14.992.000 negatief). Als de rente daalt met 200 basispunten dan is de marktwaarde van deze interest rate swaps berekend op € 22.433.000 negatief (2020: € 29.449.000 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 2021 nihil is.

Ultimo 2021 is er geen sprake van derivaten met een breakdatum in 2022. Om die reden is er per 31 december 2021 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 van € 10 miljoen is 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:	2021	2020
	€ 000	€ 000
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.367	7.548
Vermeerderingen/verminderingen	2.093	1.255
Boekwaarde per 1 januari	9.460	8.803
Mutaties		
Verplichting ontstaan als gevolg van aan- of verkoop boekjaar	(460)	(325)
Waardeverandering	1.452	982
Saldo mutaties	992	657
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.436	7.367
Vermeerderingen/verminderingen	3.016	2.093
Boekwaarde per 31 december	10.452	9.460

In 2021 zijn 5 woningen onder de Koopgarantregeling teruggekocht. Daarvan zijn 3 woningen weer verkocht als Koopgarant-woning en 2 woningen regulier verkocht (daarvan zijn de VOV-verplichtingen vervallen).

9.10.3 Derivaten

Dit betreft de negatieve marktwaarde van embedded derivaten in 3 zogenaamde extendibles / tijdvakleningen. Een toelichting op de aard en de belangrijkste kenmerken van deze leningen is opgenomen in paragraaf 5.9.1.

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	20.943	15.516
Mutatie negatieve marktwaarde	(4.230)	5.427
Boekwaarde per 31 december	16.713	20.943

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

9.10.4 Overige schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	€ 000	€ 000
Ontvangen voorschotten SAH subsidie	4.792	4.846
Financiering wijksteunpunten	688	1.142
Gedeeltelijke vrijval Financiering wijksteunpunt Betsy Perk	437	0
	5.917	5.988

Ontvangen voorschotten SAH subsidie
De ontvangen voorschotten SAH Subsidie (Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen) hebben betrekking op projecten in Hoorn en Purmerend. Vrijval vindt plaats zodra het project is gerealiseerd en de subsidie definitief wordt goedgekeurd. Voor de projecten in Hoorn is dit naar verwachting vanaf 2025, voor Purmerend vanaf 2022/2023. In 2021 is € 77.000 ten gunste van project Rudolf Garrelsstraat gebracht. Voor een ander project in Purmerend is in 2021 € 23.000 subsidie vooruit ontvangen.

Financiering wijksteunpunten
Het verloop van de financiering wijksteunpunten is als volgt:

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	1.142	1.156
Gedeeltelijke vrijval financiering wijksteunpunt Betsy Perk	(437)	0
Vrijval ontvangen huur	(17)	(14)
Boekwaarde per 31 december	688	1.142

De financiering van twee wijksteunpunten betreft een vooruit ontvangen huurbedrag. Dit bedrag is ineens ontvangen en komt in 48 jaar ten gunste van de winst- en verliesrekening. De resterende looptijd bedraagt 28 jaar.

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

9.11 Kortlopende schulden

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

9.11.1 Schulden aan overheid en schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2021	31-12-2020
	€ 000	€ 000
Kortlopend deel van de langlopende schulden overheid	294	236
Overige schulden overheid	84	291
	378	*527*
Kortlopend deel van de langlopende schulden kredietinstellingen	26.464	8.166
	26.842	8.693

9.11.2 Schulden aan leveranciers

	31-12-2021	31-12-2020
	€ 000	€ 000
Schulden aan leveranciers	2.825	2.476

9.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

	31-12-2021	31-12-2020
	€ 000	€ 000
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	8	340
Omzetbelasting	3.087	2.830
Vennootschapsbelasting	0	1.407
Verhuurderheffing	0	37
	3.095	4.614

9.11.4 Overige schulden en overlopende passiva

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

	31-12-2021	31-12-2020
	€ 000	€ 000
Nog te betalen kosten gereed gemelde onderhoudsprojecten	1.272	659
Nog te betalen kosten en vervallen termijnen projecten vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	3.343	2.586
Nog te betalen kosten leefbaarheidsfonds	13	76
Overige schulden	*4.628*	*3.321*

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Niet vervallen rente	7.904	8.162
Nog te verrekenen servicekosten	314	370
Nog te betalen vakantiedagen	342	281
Nog te betalen salaris en schadeloosstelling	73	87
Vooruit ontvangen huren	1.478	1.512
Overige	668	754
Overlopende passiva	*10.779*	*11.166*
Overige schulden en overlopende passiva	15.407	14.487

Leefbaarheidsfonds
Het leefbaarheidsfonds is een initiatief van de gemeente Hoorn en Stichting Intermaris. In gezamenlijk overleg worden projecten op het gebied van leefbaarheid uit het fonds betaald.

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

Koopstart en Koopgarant
Stichting Intermaris vindt het belangrijk dat ook mensen met een lager inkomen de mogelijkheid hebben om een huis te kopen. Sinds 2008 maakt Stichting Intermaris dit mogelijk middels de koopvorm Koopstart en Koopgarant.

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

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

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

Op 31 december 2021 zijn totaal 116 woningen onder Koopstartvoorwaarden verkocht (2020: 132), die nog niet door de koper zijn vervreemd. De verleende korting op deze koopstartwoningen bedraagt per 31 december 2021 € 4.080.000 (2020: € 4.611.000). 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 2021 varieert van circa 45% tot 80% positief. Het deel van de waardeontwikkeling dat toekomt aan Stichting Intermaris is per saldo positief en bedraagt circa € 4.286.000 (2020: € 2.378.000 positief). Per saldo verwacht Stichting Intermaris in toekomstige jaren dus nog een bate van circa € 8.366.000 (2020: € 6.989.000). De huidige waarde hiervan (berekend met een rente van 1,7% (2020: 1,4%) is ongeveer € 7.914.000 (2020: € 6.723.000). In de jaarrekening wordt deze mogelijke bate niet verwerkt.

WSW obligo
Op 1 juli 2021 is de obligoverplichting vervallen. Tot dan werd bij borging van leningen door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als voorwaarde aan de deelnemers gesteld dat deze een obligo aanhielden, een eenmalige obligoverplichting van 3,85% over het schuldrestant van de geborgde leningen. Daarvoor in de plaats gekomen zijn een jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% 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 2021 bedroeg de heffing 0,041% (€ 332.000) en het gecommitteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 13,8 miljoen per 31 december 2021.

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 in 2021 de volmacht aan het WSW gewijzigd. Het recht om hypothecaire zekerheid te verstrekken op materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen (en vorderingen die daaruit voortvloeien) geldt alleen nog voor het DAEB bedrijf, met een maximumbedrag dat gelijk is aan 2 maal het bedrag aan door het WSW geborgde leningen van Intermaris, ultimo 2021 is dat € 1.068 miljoen.

Aangegane verplichtingen
Ultimo het boekjaar zijn verplichtingen aangegaan tot aankoop en bouw van vastgoed ter grootte van € 28,2 miljoen (2020: € 30,3 miljoen), waarvan € 11,2 miljoen een looptijd korter dan een jaar heeft (2020: € 13,3 miljoen) en € 17 miljoen een looptijd van 1-5 jaar (2020: 17 miljoen). Daarnaast bestaat er voor renovatie- en duurzaamheidsprojecten een verplichting van circa € 31,7 miljoen (2020: € 20,7 miljoen), waarvan € 12,0 miljoen met een looptijd korter dan een jaar (2020: 9 miljoen) en € 19,7 miljoen met een looptijd van 1-5 jaar (2020: € 11,7 miljoen).
Van de bovengenoemde verplichtingen heeft € 2,8 miljoen (2020: € 7,4 miljoen) betrekking op niet-DAEB vastgoed.

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

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Garanties en claims

Intermaris heeft een geschil met één van haar huurders over leidingen die in strijd met het Bouwbesluit 2012 zouden zijn aangelegd. Hiervoor loopt zowel een civielrechtelijke als een bestuursrechtelijke procedure. Gewacht wordt op een onafhankelijk deskundigenrapport. Mocht Intermaris in het ongelijk worden gesteld, dan is Intermaris verplicht de leidingen bij de eisende huurder in overeenstemming te brengen met de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Een mogelijke consequentie is dat herstelwerkzaamheden dan ook bij de andere appartementen in het gebouw moeten worden uitgevoerd. De kosten voor deze herstelwerkzaamheden zijn afhankelijk van de uitkomsten van het deskundigenonderzoek en op dit moment nog niet in te schatten.

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

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

Leaseverplichtingen

Intermaris is overeenkomsten aangegaan voor operationele lease van 27 hybride auto's (2020: 27). Deze auto's worden aan medewerkers die daarvoor in aanmerking komen beschikbaar gesteld voor woon/werkverkeer. Daarnaast zijn overeenkomsten aangegaan voor de operationele lease van 18 fietsen (2020: 13) en 14 servicebussen (2020: 14).
Per 31 december 2021 is de verplichting uit hoofde van de operationele lease met een looptijd korter dan een jaar € 295.000 en met een looptijd van 1-5 jaar € 671.000.

Westeinde

Stichting Intermaris heeft Westeinde 161 te Enkhuizen in 2006 aangekocht en verhuurt de opstallen. Vijftig procent (50%) van de betaalde aankoopprijs minus het saldo huurexploitatie en eventuele afwaarderingen wordt te zijner tijd verrekend met Bot Bouw Initiatief BV. Per 31 december 2021 bedraagt deze vordering op Bot Bouw Initiatief BV € 2.785.000. Deze vordering is niet gewaardeerd op de balans.

Erfpacht

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

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

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

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

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

10.1 Huuropbrengsten

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Woningen en woongebouwen	112.685	111.569
Onroerende zaken niet zijnde woningen	4.373	4.139
	117.058	115.708
Huurderving wegens leegstand	(1.174)	(1.202)
Huurderving wegens oninbaarheid	(52)	(55)
	115.832	114.451

Per 1 juli 2021 is voor de reguliere huurcontracten geen jaarlijkse huuraanpassing doorgevoerd. Per 1 juli 2020 was dit nog 2,1%. Daarnaast zijn de totale huuropbrengsten gewijzigd als gevolg van o.a.:
- de wettelijke eenmalige huurverlaging per 1 april 2021;
- het in exploitatie nemen van nieuw gebouwd vastgoed;
- Sloop en huurharmonisatie.

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

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Gemeente Hoorn	68.564	67.816
Gemeente Purmerend	46.129	45.493
Gemeente Waterland	2.351	2.339
Gemeenten Overige	14	60
	117.058	115.708

10.2 Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Ontvangen servicekosten voor leveringen en diensten	4.614	4.646
Nog te verrekenen met huurders	(314)	(370)
Derving servicekosten	(60)	(54)
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.240	4.222

10.3 Lasten servicecontracten

	2021	2020
	€ 000	€ 000
GWE servicekosten	2.396	2.610
Contractkosten (schoonmaak, tuin, glas et cetera)	1.852	1.762
Totaal lasten servicecontracten	4.248	4.372

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Toegerekende lasten verhuur	11.481	10.900
Doorberekening aan projecten	(1.642)	(1.505)
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.839	9.395

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

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	17.405	15.878
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	26.946	23.681
Totaal onderhoudslasten	44.351	39.559

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Reparaties	4.315	3.725
Mutatiekosten	5.128	5.102
Contractonderhoud	3.447	3.314
Planmatig onderhoud	16.951	12.652
Keukens / badkamers	5.873	4.884
Renovatie en verduurzaming	2.412	3.952
Uren medewerkers in eigen dienst	(845)	(863)
Toegerekende loonkosten	3.515	3.323
Toegerekende overige bedrijfskosten	3.555	3.470
Totaal	44.351	39.559

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

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Gemeentelijke heffingen	6.432	6.172
Verzekeringskosten	815	806
Verhuurderheffing	15.279	14.899
Regeling Vermindering Verhuurderheffing	(2.529)	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	19.997	21.877

10.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

10.7.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Voormalige huurwoningen	11.719	7.652
Verkoop vastgoed bestemd voor verkoop	1.071	505
Terugontvangen korting Koopstart	1.012	801
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.802	8.958

In 2021 zijn 48 woningen verkocht (2020: 39 woningen en 1 woonwagen).

Naast de reguliere verkopen zijn 3 koopgarantwoningen doorverkocht zonder koopgarantregeling. De verkoopopbrengst van deze woningen is € 999.000. Aanvullend is een perceel grond naast project Tramplein verkocht (eerder verkocht, in 2019) voor € 72.000.

Van de in eerdere jaren verkochte woningen onder de Koopstartregeling zijn 16 woningen (2020: 15) 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 € 1.012.000 (2020: € 801.000).

10.7.2 Toegerekende organisatiekosten

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Lonen en salarissen verkoopafdeling	41	29
Overige indirecte kosten	24	56
Totaal toegerekende organisatiekosten	65	85

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

10.7.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Boekwaarde huurwoningen	8.054	5.473
Boekwaarde vastgoed bestemd voor verkoop	660	356
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	8.714	5.829

10.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	(3.732)	(2.031)
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie	382	1.228
Afwaardering DAEB vastgoed in exploitatie (woningverbetering)	(19.759)	(24.260)
Terugname afwaardering DAEB vastgoed in exploitatie (woningverb.)	845	0
Afwaardering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	(2.445)
Afwaardering door sloop of uit exploitatie	(6.201)	(17)
Overige	240	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(28.225)	(27.525)

In 2021 zijn verplichtingen aangegaan voor een aantal reeds gestarte of in 2022 te starten nieuwbouw- en renovatieprojecten. Met name bij de renovatieprojecten, die zijn te classificeren als een 'ingrijpende verbouwing', zijn de stichtingskosten naar verwachting hoger dan de te realiseren marktwaarde na afronding van het project. Dit heeft geleid tot een afwaardering van € 23,5 miljoen in 2021.

Bij zes van de projecten waarvan de bouw nu in volle gang is, is de marktwaarde ten opzichte van 2020 verbeterd. Dit heeft geleid tot een terugname van de afwaardering van € 1,2 miljoen.

10.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
	€ 000	€ 000
DAEB vastgoed in exploitatie	310.679	179.698
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.393	10.582
Terugname waardeverandering door sloop	0	0
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	319.072	190.280

10.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Ongerealiseerde waardeverandering vastgoed	1.550	1.211
Gerealiseerde waardeverandering vastgoed bij terugkoop	260	43
Waardeverandering terugkoopverplichtingen	(1.452)	(982)
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder voorwaarden	358	272

10.8.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Waardemutatie vastgoed bestemd voor verkoop	(115)	(526)

10.9 Netto resultaat overige activiteiten

10.9.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Overige baten	34	62

10.10 Overige organisatiekosten

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Kosten governance en bestuur	774	830
Kosten treasury	43	49
Kosten jaarverslaggeving en control	740	615
Kosten personeel en organisatie	103	111
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	8.182	0
WSW obligoheffing	332	0
Overige	48	0
Totaal overige organisatiekosten	10.222	1.605

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

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

10.11 Kosten omtrent Leefbaarheid

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	556	471
Mens gerelateerde leefbaarheid	1.468	1.492
Totaal leefbaarheid	2.024	1.963

10.12 Saldo financiële baten en lasten

10.12.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Waardeverandering embedded derivaten extendibles	4.230	(5.427)

10.12.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Rentebaten	4	100

10.12.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Leningen overheid **	1.628	1.727
Leningen kredietinstellingen **	13.261	13.491
Rente derivaten **	1.482	1.561
Overige rentelasten	342	262
Geactiveerde rente op activa in ontwikkeling	(1.587)	(1.693)
Geactiveerde rente op vastgoed bestemd voor verkoop	(201)	(205)
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	14.925	15.143

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 3,1% (2020: 3,2%).

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

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Rentelasten van leningen met een vaste rente	15.080	15.296
Rentelasten van leningen met een variabele rente	(191)	(78)
Rentelasten van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	1.482	1.561
Totaal rente langlopende schulden, leningen kredietinstellingen	16.371	16.779

10.13. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Te betalen belasting boekjaar	4.774	5.741
Aanpassing te betalen belasting voorgaande jaren i.v.m. gewijzigde inzichten	(478)	(2.910)
Mutatie latente belastingen boekjaar	(972)	542
Mutatie latente belastingen voorgaand boekjaar	980	2.178
Mutatie latente belastingen a.g.v. aanpassen belastingtarief	(28)	(364)
	4.276	5.187

Het van toepassing zijnde belastingtarief bedraagt voor het boekjaar 2021 25%. Effectief is de belastingdruk circa 2% (2020: 3%). 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.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

		2021
		€ 000
De acute belastinglast is als volgt bepaald:		
Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening		314.847
Resultaat voor belastingen deelnemingen binnen fiscale eenheid		0
Resultaat voor belastingen fiscale eenheid		314.847
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.225	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(319.072)	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	(358)	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	115	
		(291.090)
Fiscaal lagere activering kosten renovaties	(5.848)	
Fiscale afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	(1.892)	
Fiscaal lagere boekwinst verkopen	(4.129)	
Fiscale vrijval (dis)agio leningen en overlopende rente	(1.540)	
Dotatie fiscale onderhoudsvoorziening	1.055	
		(12.354)
Niet aftrekbare rente ATAD	3.649	
Deels aftrekbare agio op de Vestia lening	4.091	
Overige	56	
		7.796
Fiscaal belastbaar resultaat 2021		19.199
Te betalen vennootschapsbelasting 2021		4.774

10.14 Aandeel in het resultaat van niet geconsolideerde deelnemingen

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Aandeel in het resultaat van deelnemingen	0	(1)
	0	(1)

10.15 Afschrijvingen materiële vaste activa

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie	881	1.051

10.16 Lonen en salarissen

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Lonen en salarissen (regulier)	8.955	8.237
Lonen en salarissen (frictiekosten)	121	(12)
Sociale lasten	1.436	1.311
Pensioenpremies	1.112	1.336
	11.624	10.872

10.17 Gemiddeld aantal werknemers

Het gemiddeld aantal werknemers van Stichting Intermaris berekend op fulltime basis bedroeg in het boekjaar 155 (2020: 143). Geen van de werknemers is bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen of buiten Nederland werkzaam (2020: geen).

10.18 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de accountantshonoraria als volgt:

	2021	2020
	€ 000	€ 000
Controle van de jaarrekening en dVi	242	237
Andere controlewerkzaamheden	0	0
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Nagekomen kosten voorgaand boekjaar	12	70
	254	307

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 2021 respectievelijk 2020.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

10.19 Bestuurders en commissarissen

Op grond van de WNT (zie toelichting paragraaf 12) bedraagt de bezoldiging 2021 voor de huidige en gewezen commissarissen € 98.750 (2020: € 94.550). Deze bedragen zijn exclusief omzetbelasting en onbelaste kilometervergoedingen. De totale bezoldiging van commissarissen inclusief omzetbelasting en onbelaste kilometervergoedingen op grond van art 2:383 BW komt in 2021 uit op € 105.194 (2020: € 113.068). Hiervan heeft € 0 (2020: € 0) betrekking op een gewezen commissaris.

Op grond van de WNT bedraagt de bezoldiging 2021 voor de huidige bestuurder € 189.000 (2020: € 182.000). Dit bedrag is o.a. exclusief werkgeverslasten. De totale bezoldiging van de bestuurder inclusief werkgeverslasten op grond van art 2:383 BW komt in 2021 uit op € 202.164 (2020: € 195.266).

10.20 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met het opmaken van de jaarrekening 2021 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

11 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

11.1 Gescheiden balans DAEB per 31 december 2021

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2021 € 000		31-12-2020 € 000	
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie		6.229		6.490
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.745.076		2.430.012	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.713		5.134	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	44.362		41.260	
		2.795.151		2.476.406
Financiële vaste activa				
Deelneming niet-DAEB	95.288		86.062	
Latente belastingvorderingen	0		0	
Overige effecten	16.156		16.866	
Interne lening	21.557		23.446	
		133.001		126.374
Som der vaste activa		2.934.381		2.609.270
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	0		173	
Overige voorraden	80		75	
		80		248
Vorderingen				
Huurdebiteuren	353		414	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen en participanten	0		0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.130		0	
Overige vorderingen en overlopende activa	502		1.245	
		2.985		1.659
Liquide middelen		9.343		10.002
Som der vlottende activa		12.408		11.909
TOTAAL ACTIVA		**2.946.789**		**2.621.179**

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

PASSIVA

	31-12-2021 € 000		31-12-2020 € 000	
Eigen Vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.729.760		1.445.574	
Overige reserves	280.010		385.122	
Resultaat boekjaar	310.571		179.074	
		2.320.341		2.009.770
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	26.663		15.354	
Latente belastingverplichtingen	1.231		1.589	
Overige voorzieningen	377		368	
		28.271		17.311
Langlopende schulden				
Leningen overheid	32.670		32.965	
Leningen kredietinstellingen	490.725		499.513	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.860		4.555	
Derivaten	16.713		20.943	
Overige schulden	5.917		5.987	
		550.885		563.963
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	378		527	
Schulden aan kredietinstellingen	25.672		8.166	
Schulden aan leveranciers	2.825		2.476	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.061		4.523	
Overige schulden en overlopende passiva	15.356		14.443	
		47.292		30.135
TOTAAL PASSIVA		**2.946.789**		**2.621.179**

11.2 Gescheiden winst-en-verliesrekening 2021 DAEB

	2021 € 000		2020 € 000	
Huuropbrengsten	111.266		110.209	
Opbrengsten servicecontracten	3.911		3.994	
Lasten servicecontracten	(3.966)		(4.082)	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(9.395)		(9.231)	
Lasten onderhoudsactiviteiten	(43.015)		(38.717)	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(19.787)		(21.674)	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		39.014		40.499
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.888		8.746	
Toegerekende organisatiekosten	(63)		(84)	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(8.691)		(5.661)	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		5.134		3.001
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(27.335)		(24.452)	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	310.609		179.598	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	274		266	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0		0	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		283.548		155.412
Opbrengsten overige activiteitpen	34		61	
Kosten overige activiteiten	0		0	
Netto resultaat overige activiteiten		34		61
Overige organisatiekosten		(10.174)		(1.562)
Kosten omtrent leefbaarheid		(2.024)		(1.963)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	4.230		(5.427)	
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0		0	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4		100	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(14.925)		(15.005)	
Saldo financiële baten en lasten		(10.691)		(20.332)
Resultaat voor belastingen		**304.841**		**175.116**
Belastingen		(3.496)		(4.540)
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen		9.226		8.498
Resultaat na belastingen		**310.571**		**179.074**

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

11.3 Gescheiden kasstroomoverzicht 2021 DAEB

		2021 € 000		2020 € 000
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	111.318		110.742	
Ontvangst vergoedingen	4.059		4.045	
Overige bedrijfsontvangsten	176		136	
Rente ontvangsten	575		701	
Saldo ingaande kasstromen		116.128		115.624
Personeelsuitgaven	11.723		10.590	
Onderhoudsuitgaven	33.996		29.789	
Overige bedrijfsuitgaven	19.062		18.701	
Rente uitgaven	16.798		17.529	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	375		87	
Verhuurderheffing	12.765		14.846	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	732		489	
Vennootschapsbelasting	7.328		(5.909)	
Saldo uitgaande kasstromen		102.779		86.122
Kasstroom uit operationele activiteiten		**13.349**		**29.502**
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	12.412		8.364	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.698		79	
Verkoopontvangsten grond en overig	0		0	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoed		14.110		8.443
Uitgaven nieuwbouw huur	20.627		31.644	
Uitgaven woningverbetering	9.694		13.580	
Ontvangen subsidies woningverbetering	(243)		(4.846)	
Aankoop (woon)gelegenheden	0		606	
Aankoop woongelegenheden VOV	738		158	
Sloopuitgaven (woon)gelegenheden	449		75	
Investeringen overig	(394)		2.523	
Totaal van verwerving van vastgoed		30.871		43.740
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen		(16.761)		(35.297)
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Ontvangsten overig	0		0	
Uitgaven verbindingen	0		25	
Uitgaven overig	0		0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa		0		25
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		**(16.761)**		**(35.272)**

		2021 € 000		2020 € 000
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	9.266		55.000	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	0		0	
		9.266		55.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	8.402		48.290	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0		0	
Aflossing interne lening niet-DAEB	(1.889)		(1.889)	
		6.513		46.401
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**2.753**		**8.599**
Mutatie liquide middelen		**(659)**		**2.829**
Stand liquide middelen per 1 januari		10.002		7.173
Stand liquide middelen per 31 december		9.343		10.002
		(659)		**2.829**

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

11.4 Gescheiden balans Niet-DAEB per 31 december 2021

ACTIVA

	31-12-2021		31-12-2020	
		€ 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	103.415		96.127	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.707		4.964	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.090		10.249	
		124.212		111.340
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	178		178	
Andere deelnemingen	8		8	
Latente belastingvorderingen	1.757		2.095	
Leningen u/g	6		221	
Overige effecten	0		0	
		1.949		2.502
Som der vaste activa		126.161		113.842
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.010		3.980	
Overige voorraden	0		0	
		4.010		3.980
Vorderingen				
Huurdebiteuren	19		16	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen en participanten	0		0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0		0	
Overige vorderingen en overlopende activa	0		60	
		19		76
Liquide middelen		2.770		0
Som der vlottende activa		6.799		4.056
TOTAAL ACTIVA		**132.960**		**117.898**

PASSIVA

	31-12-2021		31-12-2020	
		€ 000		€ 000
Eigen Vermogen				
Herwaarderingsreserve	44.128		37.361	
Overige reserves	41.934		40.203	
Resultaat boekjaar	9.226		8.498	
		95.288		86.062
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0		1.013	
Latente belastingverplichtingen	0		0	
Overige voorzieningen	0		0	
		0		1.013
Langlopende schulden				
Leningen overheid	0		0	
Leningen kredietinstellingen	9.208		0	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.592		4.905	
Derivaten	0		0	
Interne lening	21.557		23.446	
Overige schulden	0		0	
		36.357		28.351
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	0		0	
Schulden aan kredietinstellingen	792		2.338	
Schulden aan leveranciers	0		0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	474		91	
Overige schulden en overlopende passiva	49		43	
		1.315		2.472
TOTAAL PASSIVA		**132.960**		**117.898**

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

11.5 Gescheiden winst-en-verliesrekening 2021 Niet-DAEB

	2021		2020	
		€ 000		€ 000
Huuropbrengsten	4.566		4.242	
Opbrengsten servicecontracten	329		228	
Lasten servicecontracten	(282)		(290)	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(444)		(164)	
Lasten onderhoudsactiviteiten	(1.336)		(842)	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(210)		(203)	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.623		2.971
Verkoopopbrengst vastgoedportportefeuille	485		818	
Toegerekende organisatiekosten	(2)		(1)	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(470)		(673)	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		13		144
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(890)		(3.072)	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.339		9.804	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	84		6	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(115)		(526)	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		7.418		6.212
Opbrengsten overige activiteiten	0		1	
Kosten overige activiteiten	0		0	
Netto resultaat overige activiteiten		0		1
Overige organisatiekosten		(48)		(44)
Kosten omtrent leefbaarheid		0		0
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0		0	
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0		0	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0		0	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(1)		(138)	
Saldo financiële baten en lasten		(1)		(138)
Resultaat voor belastingen		10.005		9.146
Belastingen		(779)		(647)
Aandeel in resultaat deelnemingen		0		(1)
Resultaat na belastingen		**9.226**		**8.498**

11.6 Gescheiden kasstroomoverzicht 2021 Niet-DAEB

	2021		2020	
		€ 000		€ 000
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	4.844		4.495	
Ontvangst vergoedingen	161		182	
Overige bedrijfsontvangsten	2		1	
Rente ontvangsten	0		0	
Saldo ingaande kasstromen		5.007		4.678
Personeelsuitgaven	316		282	
Onderhoudsuitgaven	1.114		670	
Overige bedrijfsuitgaven	762		601	
Rente uitgaven	581		657	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	1		0	
Verhuurderheffing	22		16	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	0		0	
Vennootschapsbelasting	65		738	
Saldo uitgaande kasstromen		2.861		2.964
Kasstroom uit operationele activiteiten		**2.146**		**1.714**
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	462		818	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	505		238	
Verkoopontvangsten grond en overig	0		0	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoed		967		1.056
Uitgaven nieuwbouw huur	5.394		11.355	
Uitgaven woningverbetering	37		0	
Aankoop (woon)gelegenheden	296		0	
Aankoop woongelegenheden VOV	478		231	
Sloopuitgaven (woon)gelegenheden	0		0	
Investeringen overig	0		0	
Totaal van verwerving van vastgoed		6.205		11.586
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen		(5.238)		(10.530)
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	89		6.542	
Ontvangsten overig	0		0	
Uitgaven verbindingen	0		(25)	
Uitgaven overig	0		0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa		89		6.517
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		**(5.149)**		**(4.013)**

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

		2021		2020
		€ 000		€ 000
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0		0	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	10.000		0	
		10.000		0
Aflossing door WSW geborgde leningen	0		0	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0		18	
Aflossing interne lening niet-DAEB	1.889		1.889	
		1.889		1.907
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**8.111**		**(1.907)**
Mutatie liquide middelen		**5.108**		**(4.206)**
Stand liquide middelen per 1 januari		(2.338)		1.868
Stand liquide middelen per 31 december		2.770		(2.338)
		5.108		**(4.206)**

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 2021 maximaal € 197.000 mag bedragen (2020: maximaal € 189.000). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. In 2021 mag de bezoldiging voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen maximaal € 29.550 bedragen (2020: maximaal € 28.350) en voor de leden van de Raad van Commissarissen € 19.700 (2020: maximaal € 18.900).

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

Gegevens 2021	C.J. Tip €	J. Korse €	J.H. Leurink €
Functiegegevens	Bestuurder	Directeur Financiën en Bedrijfsvoering	Directeur Wonen en Vastgoed
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00	1,00	1,00
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	197.000	197.000	197.000
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	170.693	125.550	131.255
Beloningen betaalbaar op termijn	18.307	18.387	18.387
Subtotaal	189.000	143.937	149.642
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0
Totale bezoldiging	**189.000**	**143.937**	**149.642**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

	C.J. Tip	J. Korse	J.H. Leurink
Gegevens 2020			
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00	1,00	1,00
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	189.000	189.000	189.000
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	158.097	122.381	122.381
Beloningen betaalbaar op termijn	23.903	22.389	22.389
Totale bezoldiging	**182.000**	**144.770**	**144.770**

Per 1 januari 2017 is de heer Tip als bestuurder aangetreden bij Stichting Intermaris. Zijn salaris past binnen de toepasselijke bezoldigingsnorm. Mevrouw Korse en de heer Leurink zijn geen bestuurder van de Stichting, maar worden wel aangemerkt als topfunctionaris. De reden hiervoor is dat zij, samen met de bestuurder, onderdeel zijn van het Directie Team (DT), welke belast is met de dagelijkse leiding van de gehele organisatie.

Toezichthoudende topfunctionarissen/ (voormalige) leden Raad van Commissarissen

Gegevens 2021	F.P. Trip	L.B.J. Schmitz	H.J. v. Schaik
	€	€	€
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	29.550	19.700	19.700
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	22.750	15.200	15.200
-/- 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 2020			
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	21.800	14.550	14.550
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900

Gegevens 2021	B.A. Spelbos	A.J.L. van Dijck-van Eck	W.F.P. Weide	H.H. Bröring
	€	€	€	€
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 30/6	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 – 31/12
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	9.769	19.700	19.700	9.931
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	7.538	15.200	15.200	7.662
-/- 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 2020				
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	14.550	14.550	14.550	N.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.900	18.900	18.900	N.v.t.

De heer B.A. Spelbos is per 30 juni 2021 afgetreden als lid van de Raad van Commissarissen. Intermaris heeft per 1 juli 2021 de heer Bröring als nieuw lid van de Raad van Commissarissen benoemd. Geen van de commissarissen overschrijdt de maximale bezoldigingsnorm in 2021. Ook in 2020 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 € 15.200 (2020: € 14.550) op jaarbasis en de voorzitter van de Raad van Commissarissen een maximale bezoldiging ontvangt van € 22.750 (2020: 21.800).

12.2 Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Er zijn in 2021 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.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip
Kerncijfers 2021
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

Bijlage
Jaarrekening 2021
Overige gegevens
Controleverklaring accountant

12.3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn tevens in 2021 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

Voor het opstellen van de jaarrekening is getekend:

Hoorn, 20 april 2022

Raad van Bestuur

C.J. Tip

Directeur-bestuurder Intermaris

Voor het vaststellen van de jaarrekening is getekend:

Hoorn, 20 april 2022

Raad van Commissarissen

Dhr. F.P. Trip

Mevr. L.B.J. Schmitz

Dhr. H.H. Bröring

Dhr. H.J. van Schaik

Dhr. W.F.P. Weide

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

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

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2021

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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021 van Stichting Intermaris te Hoorn gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:
- de balans per 31 december 2021;
- de winst-en-verliesrekening over 2021; 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.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam
T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Onafhankelijkheid

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

Onze controleaanpak

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

Samenvatting en context

Stichting Intermaris is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector in de regio Noord-Holland-Noord en de gemeente 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 het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

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

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

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:

Materialiteit

- Materialiteit: €29.600.000.
- Specifieke materialiteit: €1.339.000.

Reikwijdte van de controle

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

Kernpunten

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

Materialiteit

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

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

Materialiteit	€29.600.000
Specifieke materialiteit	€1.339.000
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Intermaris. Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten.

	Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2021.
De overwegingen voor de gekozen benchmark	Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €1.480.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €66.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Stichting Intermaris maakt gebruik van een serviceprovider

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

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerend accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountant van genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening, die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Intermaris en haar omgeving, 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, alsmede 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 zijn belangrijkste frauderisico's heeft opgenomen en op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd waaronder de integriteitscode: "Een beetje integer bestaat niet" de klokkenluidersregeling, het Inkoop- en aanbestedingsbeleid, de procuratieregeling. Daarnaast hebben wij de frauderisico-analyse met het management besproken. Voor zover wij dat noodzakelijk achtten hebben we de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

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

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, 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 het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Geïdentificeerde frauderisico's	*Controlewerkzaamheden en observaties*
Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. 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	Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing en de effectieve werking van deze maatregelen getoetst in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken. Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.

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

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Geïdentificeerde frauderisico's	*Controlewerkzaamheden en observaties*
	Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude in het inkoopproces via mogelijke kickbacks die zijn betaald aan medewerkers.

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

Controleaanpak continuïteit

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

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

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

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken.

Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten	*Onze controlewerkzaamheden en observaties*
Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde *Hoofdstuk 5.2 en 9.2 in de jaarrekening* Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Voor deze waardering past Stichting Intermaris de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt bepaald, bedraagt per 31 december 2021 EUR 2.848 miljoen. Het bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude.	Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken. Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde expert is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle. Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gecontroleerd. Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. 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 hulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten. Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde expert aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Kernpunten	*Onze controlewerkzaamheden en observaties*
Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.	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 waardering van het vastgoed in exploitatie met toepassing van de full-versie van het Handboek. Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.
Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie *Hoofdstuk 5.2 en 9.2 in de jaarrekening* Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de loan-to-value te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting Intermaris de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting Intermaris, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. Het bestuur van Stichting Intermaris baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in de portefeuillestrategie. Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.	Wij hebben kennisgenomen van de loan-to-value van Stichting Intermaris en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2021 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. Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingeschatte norm voor onderhoudslasten en de ingeschatte norm voor beheerlasten. Ook hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm van vorig jaar getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.

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

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Kernpunten	*Onze controlewerkzaamheden en observaties*
Voor de bepaling van de toekomstige marktwaarde in verhuurde staat van deze projecten zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde en de markthuur belangrijke veronderstellingen die om een schatting van het bestuur vragen. Het bestuur baseert deze schattingen op de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor de waardebepaling van het vastgoed in exploitatie (zie het desbetreffende kernpunt hierover). De verwachte bestedingen komen tot stand op basis van projectcalculaties die zijn gebaseerd op in het verleden gerealiseerde projecten en berekeningen voor de huidige projecten. Voor zover al overeenkomsten met externe partijen voor de bouw van het project zijn getekend, zijn deze in de projectcalculaties betrokken. 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.	Wij hebben de juistheid van de verantwoorde projectkosten gecontroleerd door middel van een deelwaarneming. Wij hebben vastgesteld dat de schattingen ten aanzien van de geschatte bestedingen in voldoende mate zijn onderbouwd op basis van objectieve criteria zoals afgesloten contracten, projectbegrotingen en in het verleden gerealiseerde projectkosten bij vergelijkbare projecten. Wij hebben in onze werkzaamheden nadrukkelijk aandacht besteed aan het risico dat de inschatting bewust of onbewust onjuist is opgenomen. Daartoe hebben wij naast de op schrift gestelde projectrapportages ook mondeling informatie ingewonnen bij verschillende gremia binnen de organisatie. Op basis van deze gesprekken en vanuit andere controlewerkzaamheden hebben wij geen tegenstrijdige informatie geconstateerd. Wij hebben kennisgenomen van de wijze waarop het vastgoed in ontwikkeling en de onrendabele top zijn toegelicht in de jaarrekening. Wij kunnen ons vinden in deze toelichting.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:
- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn op 26 juli 2021 herbenoemd als externe accountant van Stichting Intermaris door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 7 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 2021 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2021.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor:
- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Amsterdam, 20 april 2022
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

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

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2021 van Stichting Intermaris

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Inhoudsopgave

Voorwoord Cees Tip

Kerncijfers 2021

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

Bijlage

Jaarrekening 2021

Overige gegevens

Controleverklaring accountant

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

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

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

contact

Intermaris

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

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

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

info@intermaris.nl
www.intermaris.nl

juli 2022