

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

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

Jaarrekening 2025

Overige gegevens



Jaarverslag 2025

bestuursverslag en jaarrekening



Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

Inhoudsopgave

Over Intermaris	3
Voorwoord	4
Jaaroverzicht 2025	5
1 De bewoner centraal	6
1.1 Buurtgericht werken	6
1.2 Omgaan met klachten	6
1.3 Oordeel van onze huurders	6
1.4 Contact met onze huurders	7
2 Toekomstbestendige woningvoorraad	8
2.1 Energietransitie	8
2.2 Circulariteit	9
2.3 Klimaatadaptatie	9
2.4 Onderhoud	9
2.5 PO+: planmatig onderhoud & verduurzaming	10
3 Sterke bewoners, sterke wijken	11
3.1 Versterken gemeenschappen in buurten en woongebouwen	11
3.2 Samenwerken met actieve bewoners en vrijwilligers	11
3.3 Aanpak brandveiligheid	11
3.4 Focus op de bestrijding van woonfraude	11
3.4 Huurbeleid	11
3.5 Huurachterstanden	11
Programma Kersenboogerd	12
Programma Wheermolen	13
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders	15
4.1 Ondersteuning van (tijdelijk) kwetsbare huurders	15
4.2 Pilot Housing First	15
4.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen	15
5 Goed ouder worden	16
5.1 Regionale en lokale samenwerking aan de woonzorgopgave voor ouderen	16
5.2 Werken aan een veilige woonomgeving	16
5.3 Bijdragen aan ondersteuning en welzijn van oudere bewoners	16
5.4 Doorstroming	17
6 Voldoende passende woningen	18
6.1 Woningvoorraad	18
6.2 Nieuwbouw	18
7 Onze partners	21
7.1 Huurdersverenigingen	21
7.2 Gemeenten	21
7.3 Maatschappelijke partners	21

8 De organisatie	22
8.1 Ontwikkeling personeelsbestand	22
8.2 Kenmerken van ons personeelsbestand	22
8.3 Werkplezier: Intermaris als aantrekkelijke werkgever	22
8.4 Opleiding / training	23
8.5 Verzuim	23
8.6 Medezeggenschap: Ondernemingsraad	23
8.7 Duurzame mobiliteit	24
8.8 Integriteit-, compliance- en reputatiemanagement	24
8.9 ICT ontwikkelingen	24
8.10 Verbindingen	24
9 Risicomanagement	25
9.1 Risico's in 3 categorieën	25
9.2 Risicomanagement bij Intermaris	25
9.3 Risicobereidheid	25
9.4 De belangrijkste risico's	26
9.5 Audits	27
9.6 Financiële instrumenten	27
10 Financieel	28
10.1 Jaarresultaat 2025	28
10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte	29
10.3 Vermogenspositie	29
10.4 Financiële ratio's	30
10.5 Financiële prognose 2026-2030	31
11 Verslag Raad van Commissarissen	32

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

11 Verslag Raad van Commissarissen

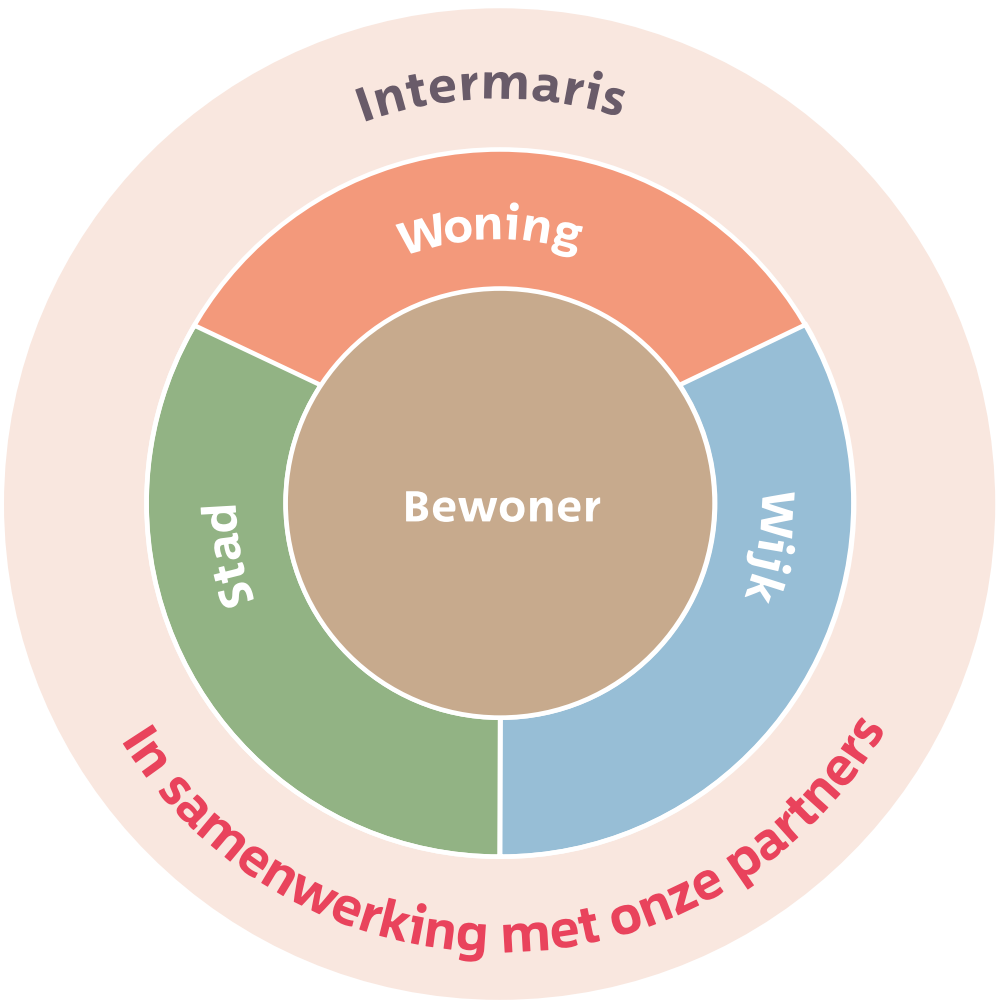
Jaarrekening 2025

Overige gegevens

Over Intermaris

Intermaris is met 16.785 woningen in Hoorn, Purmerend en Waterland één van de grotere woningcorporaties in de regio. Met ongeveer 180 collega's werken we aan een fijn thuis voor al onze bewoners. Wij zetten **de bewoner centraal**, want plezierig wonen is een primaire levensbehoefte; het is de basis voor het creëren van je leven. Bij Intermaris zetten we ons dagelijks in om dit mogelijk te maken. Voor onze huidige bewoners én toekomstige bewoners die geen woning kunnen krijgen op de vrije huur- en koopmarkt. Jong, oud, alleenstaand, samenwonend, met of zonder kinderen; onze missie is geslaagd als ze een passende woonplek hebben in een kansrijke buurt.

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



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



We werken aan **sterke wijken** waar bewoners naar elkaar omkijken. We **ondersteunen (tijdelijk) kwetsbare huurders** en leveren onze bijdrage aan het vergroten van de zelfredzaamheid van bewoners die (tijdelijk) moeite hebben om mee te komen in de samenleving.



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



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



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

In dit jaarverslag lichten wij per thema toe op welke wijze wij in 2025 invulling hebben gegeven aan onze visie.

In 2025 hebben we onze meerjarenvisie herijkt

Alle medewerkers zijn bij dit proces betrokken. Zij leverden input over het werk van Intermaris: Wat vinden we belangrijk? Wat willen we behouden? Waar moeten we mee stoppen? De antwoorden op die vragen vormden de basis voor het vervolgtraject om tot een nieuwe koers te komen. Huurdersverenigingen, de RvC en de Ondernemingsraad hebben vervolgens verder meegedacht over de invulling. Vanaf 2026 hanteren we onze nieuwe koers.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige
woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk)
kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

Voorwoord

*Als je een breuk wilt helen,
moet je je been stijf houden*

“GenZ heeft het zwaar op de woningmarkt. Voor het eerst sinds de jaren ‘50 daalt het vertrouwen om toe te treden tot de huizenmarkt bij een jongere generatie.” Dit stond in het woonbericht van ING in december 2025. Regelmatig vullen de kranten zich met verhalen van jonge mensen (vaak al met kinderen) die weer bij hun ouders wonen. Hun wanhoop is voelbaar. Zo verdwijnt gestaag het vertrouwen en maakt plaats voor een vertrouwensbreuk. En breken gebeurt plotseling, ongecontroleerd en pijnlijk.

We zien de problemen op de woningmarkt al een tijd aankomen

Al sinds het begin van deze eeuw is het niet meer vanzelfsprekend dat elke volgende generatie het beter krijgt. In 2021 waren de eerste woonprotesten. Verschillende regeringen hebben beleid en prestatieafspraken gemaakt, stoer gedaan en zondebokken aangewezen. Aan dat laatste doet Intermaris niet mee. Wij erkennen dat de werkelijkheid complex is en nemen onze verantwoordelijkheid.

Wij zetten ons in voor betaalbaarheid en energieonafhankelijkheid in een onzekere wereld

In 2025 was dat goed te zien. We zijn gestart met de bouw van zo’n 500 woningen. Een record in ons bestaan en ons antwoord op de woningnood in Hoorn, Purmerend en Waterland. We zijn op grote schaal doorgegaan met verduurzamen en gasloos maken van woningen. Wij deden dat allemaal in samenwerking met overheden, organisaties en bewoners. Want zo doen we dat in Hoorn, Purmerend en Monnickendam.

Met al dat bouwen, verduurzamen en betaalbaar maken is het vertrouwen van de jongere generatie nog niet terug

We gaan de komende jaren stug door met 300 nieuwe woningen per jaar en 500 woningen die van het gas af kunnen. Wij laten onze opdracht en onze partners niet los. Het succes daarvan wordt door twee dingen bepaald: versnelling van de bouw en meer geld.

Eerst het geld: de komende tien jaar verdubbelt de schuld van Intermaris. Dat is niet vol te houden. Tegelijk betalen we gemiddeld jaarlijks een slordige € 10 miljoen vennootschapsbelasting. **Dat moet stoppen.**

Over die versnelling: we leven in een land met veel verworven rechten. En regels die deze rechten beschermen. Zoals een parkeerplaats voor de eigen auto, groen in de omgeving, uitzicht, hypotheekrenteaftrek, een betaalbare huur. Mooi voor wie het heeft, onbereikbaar voor de volgende generatie. We zullen met elkaar moeten zorgen dat iedereen een thuis kan krijgen. Verworven rechten moeten ter discussie worden gesteld. Zeker als die verworvenheden de toekomst van nieuwe generaties blokkeren.

Solidariteit tussen generaties is wat ons ver heeft gebracht en solidariteit is wat ons verder zal brengen

Dat gaat niet vanzelf. We moeten duidelijk zijn over wat daarvoor nodig is. Om daarna hoopvol te zijn over wat er weer kan. Laat ik duidelijk zijn voor Intermaris. Wij vragen inkomensafhankelijke huren, zodat we de starters ook een betaalbaar huis kunnen bieden. Wij vinden de bouw van woningen belangrijker dan parkeerruimte voor de auto. Waar we slopen komen meer huizen terug. Bij het verhuren van woningen hebben mensen die geen huis hebben of al huren voorrang boven mensen die een koopwoning achterlaten. En we gaan door tot we niet meer kunnen lenen.

De vertrouwensbreuk moet helen. En wie wel eens in het gips heeft gelopen weet dat je je poot stijf moet houden om een breuk te herstellen.

Cees Tip,
Directeur-bestuurder Intermaris





Jaaroverzicht 2025

Bewoner centraal

25% van de reparatie-verzoeken gaat via de website



4.288 volgers op Facebook. Volg jij ons al?



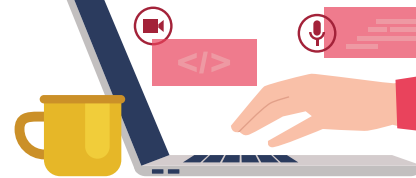
10.792 huurders hebben een **Mijn Intermaris** account

59 officiële klachten ontvangen



De huurder geeft ons gemiddeld een **7,5**
We willen een **8**

107.974 klantcontacten: groei naar **30%** digitaal!



Toekomstbestendige woningvoorraad



Bijna **25.000** reparatieverzoeken uitgevoerd



>70% van de huurders heeft een **onderhouds-abonnement**



1.094 badkamers, keukens en toiletten vervangen

70 CV-ketels hergebruikt

circulaire sloopdeal voor de regio NHN en MRA

De gemiddelde CO₂-uitstoot per woning is gedaald naar **1.972 kg**



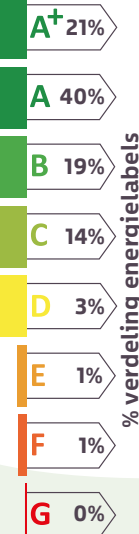
386 woningen aangesloten op een **warmtenet**

Struikroven in de Boeierstraat



Intermaris

012 ABC



Sterke bewoners, sterke wijken



156 collega's staken de handen uit de mouwen tijdens **Intermaris Doet**

Een moestuin voor de buurt met hulp van de Waalhandjes



Meer lezen over onze programma's? Klik op de logo's



1.020 huurders kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging

432 vrijwilligers zetten zich in voor onze bewoners



Opgeruimde galerijen voor **de brandveiligheid**



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

% verdeling huurwoningen naar betaalbaarheid

19% hoge huur (boven € 731,93)

75% betaalbare huur (tussen de € 477,21 en € 731,93)

6% lage huur (onder € 477,21)

Ondersteunen tijdelijk kwetsbare huurders

5 bewoners succesvol een dak boven hun hoofd via **Housing First**



256 meldingen van mogelijke **woonfraude** geregistreerd

Met **961** huurders is een betalingsregeling getroffen



Samen met gemeente Hoorn de **Voorzieningenwijzer** gelanceerd

12 ontruiming

116 sloopwoningen tijdelijk verhuurd via **Gapph**

262 woningen direct bemiddeld aan **bijzondere doelgroepen**

45 woningen toegewezen aan statushouders



Ontruiming



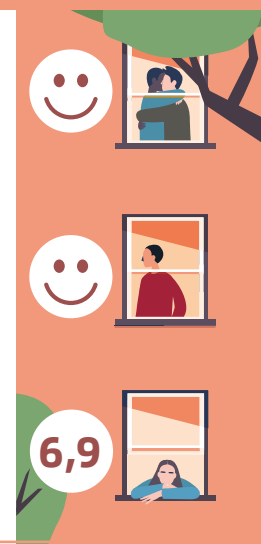
Voldoende passende woningen

1.041 huurders kregen een (nieuw) huurcontract



57 nieuwe woningen opgeleverd

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



±70% woont in een passende woning

39 keer werd van **woning geruild**

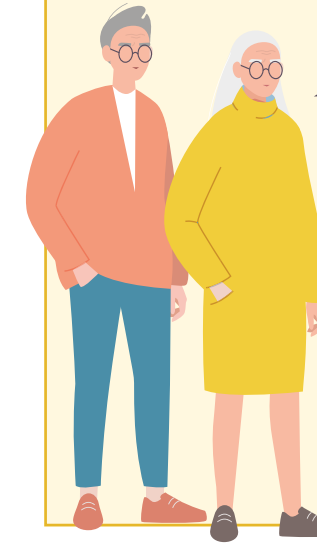
542 **zorgwoningen** verhuurd

457 woningen in aanbouw

16.785 totaal aantal huurwoningen



Goed ouder worden



Deelname aan programma Samen Thuis West-Friesland



Werken aan een geclusterde woonvorm aan de Chrysantenstraat

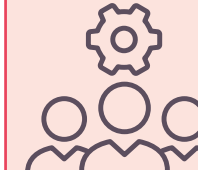


Gemiddelde netto huur seniorenwoningen is **€ 669**

2.582 seniorenwoningen

30 woningen met doorstroomlabel verhuurd aan doorstromers

Onze organisatie



185 vaste medewerkers

111 berichten geplaatst op **LinkedIn**

Jubileum **120** jaar Intermaris

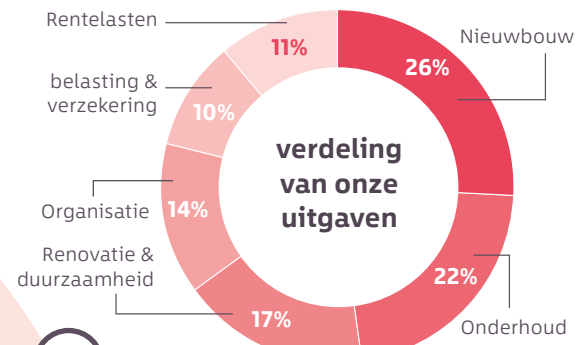
Alle medewerkers opgeleid tot LEAN yellow belt

810 sollicitaties ontvangen



4,8% ziekteverzuim

43 vacatures vervuld, waarvan **11** via interne doorstroom



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

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

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

1 De bewoner centraal



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

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

1.1 Buurtgericht werken

Eind 2024 begonnen we met het werken in buurtteams. De voormalige teams Bewoners & Leefbaarheid en Verhuur & Verkoop zijn opgedeeld in vijf buurtteams. Met het werken in buurtteams willen we bereiken dat collega’s de buurt waarin ze werken nóg beter kennen, dat de bewoners vaste gezichten in hun buurt zien en dat medewerkers onderling korte lijnen hebben. De ambitie is om in buurtteams meer proactief en planmatig aan de leefbaarheid te werken. Daarom zijn in 2025 de eerste buurtplannen opgesteld. Deze plannen hebben betrekking op onder meer het versterken van de sociale cohesie en het verbeteren van verwaarloosde tuinen en vervuilde galerijen. Deze buurtplannen worden vanaf het voorjaar van 2026 uitgevoerd.

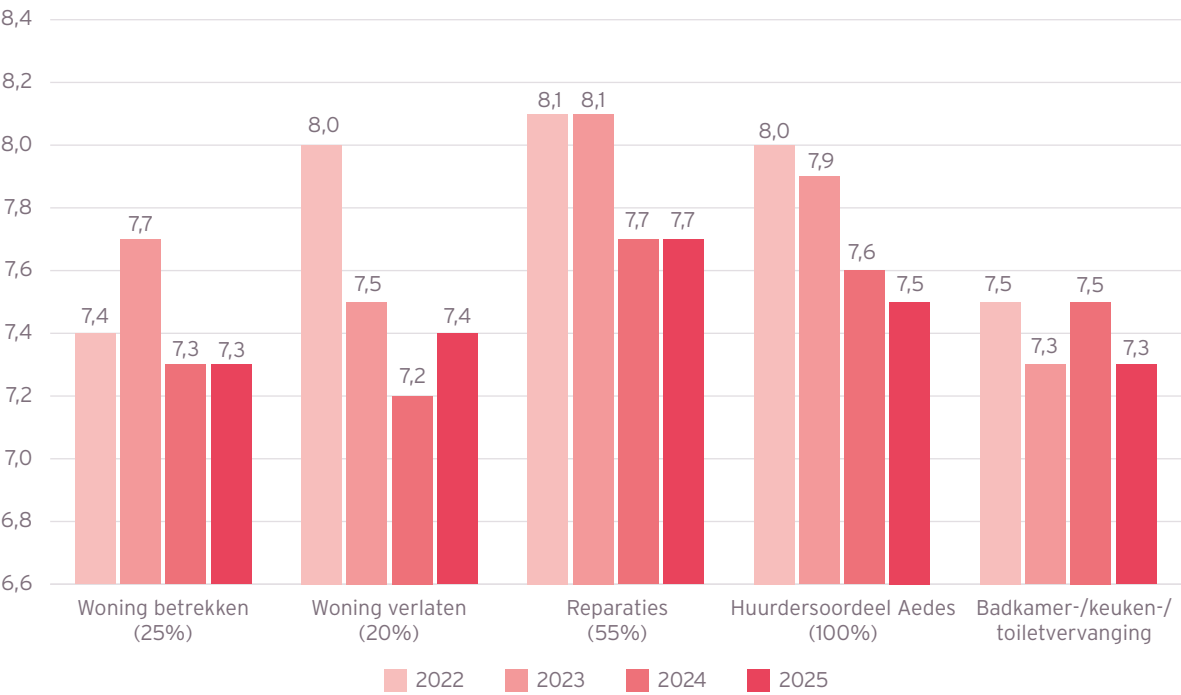
1.2 Omgaan met klachten

We ontvingen 126 klachten via ons online klachtenformulier. 59 daarvan zijn officiële klachten die worden behandeld door de klachtencommissie. Hoofzakelijk gaan deze klachten over gebrekkige communicatie of tegenstrijdigheden in ons beleid. We merken dat huurders eerder naar het klachtenformulier grijpen, terwijl het (nog) geen klacht voor de klachtencommissie is. Deze 67 niet-officiële klachten gaan met name over langlopende zaken die in onderzoek zijn, waarbij een huurder het niet eens is met een antwoord. De weg naar ons klachtenformulier is dan snel gevonden. De niet-officiële klachten worden uiteraard wel doorgezet naar de betreffende afdeling. In sommige gevallen monitort de klachtencommissie ze wel. Om te voorkomen dat het alsnog een officiële klacht wordt.

1.3 Oordeel van onze huurders

In 2025 is het huurdersoordeel uitgekomen op een gemiddelde van een 7,5 (B-score in de **Aedes benchmark**). Dat is een ruime voldoende, maar ons streven is een 8 of hoger. Over de gehele linie is sprake van een stabilisatie van de huurderstevredenheid.

Huurderstevredenheid



De nieuwe huurders geven ons gemiddeld een 7,3 net als vorig jaar. De huurders die zijn vertrokken waarderen onze dienstverlening met een 7,4. Dit ligt hoger dan de 7,2 vorig jaar. Huurders die in 2025 een reparatieverzoek hebben gedaan geven ons net als in 2024 gemiddeld een 7,7. Hierbij scoort onze eigen dienst gemiddeld een 8,3 en onze vijf huisaannemers een 7,0.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

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

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens



In 2026 streven we weer naar een 8,0 van onze nieuwe huurders die een woning betrekken en van onze huurders die een reparatieverzoek laten uitvoeren. Dit willen wij doen door enerzijds meer aandacht vanuit directie en teamleiders voor de huurderstevredenheid te hebben. Anderzijds door het optimaliseren van ons verhuurmutatie- en ons reparatieproces. Hierbij denken we aan de terugkeer van de 'happy call', waarbij de verhuisadviseur na twee weken de nieuwe huurder belt om te vragen of hij naar tevredenheid woont of dat er nog vragen/zaken zijn die spelen. Ook de invoering van mutatieonderhoud-pakketten, waarbij bijvoorbeeld mutatiewoningen met relatief weinig onderhoud door onze eigen vakmannen sneller en effectiever kunnen worden opgepakt. En het verhogen van het percentage in één keer goed, door bijvoorbeeld inspecties van lekkages direct uit te besteden aan de huisaannemers, zal naar verwachting positief bijdragen aan de tevredenheid van onze huurders.



De waardering voor de dienstverlening rondom vervanging van badkamer, keuken en/of toilet (BKT) is in 2025 afgenomen van een 7,5 naar een 7,3. Aandachtspunten liggen vooral op de uitvoering en het resultaat van de werkzaamheden. Ook in 2026 zetten we de maandelijkse bespreking van de resultaten (klanttevredenheid reparatie- en BKT-proces) met onze vijf huisaannemers voort om dit proces te blijven optimaliseren.

Naast het continu meten van de tevredenheid van onze huurders op onze belangrijkste processen, voeren we ook ieder jaar een groter onderzoek uit onder al onze huurders. Daarin vragen we naar de beleving van de kwaliteit van de woning, de woonomgeving en hoe mensen wonen. Over het algemeen liggen de scores in lijn met die van vorig jaar. Gemiddeld geven huurders ons een 6,9 voor de kwaliteit van de woning. Het percentage hoe goed de woning past bij de bewoner bedraagt bijna 70%. In 2025 is aanvullend de vraag gesteld welke eigenschappen het beste passen bij Intermaris. Als top drie werd behulpzaam, betrouwbaar en sociaal genoemd.



1.4 Contact met onze huurders



In 2025 zijn er 107.974 klantcontacten geweest. Het merendeel is telefonisch. 5% van de contacten verliep via onze balies. In totaal verliep 30% van de klantcontacten digitaal, ons streven is en blijft 80%. We zien een stijging in het aantal zaken die huurders online regelen via onze website; 450 meer ingevulde webformulieren dan vorig jaar. 25% van onze reparatieverzoeken worden via de website aangevraagd.

Vanaf april zijn we overgegaan op e-mail met de huurder via ons klantvolgsysteem (Embrace). Dit werkt een stuk efficiënter omdat de mail direct zichtbaar is op de lijn van de huurder. En op deze manier werken we met al onze klantcontacten nu vanuit één systeem.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

- 2.1 Energietransitie
- 2.2 Circulariteit
- 2.3 Klimaatadaptatie
- 2.4 Onderhoud
- 2.5 PO+: planmatig onderhoud & verduurzaming

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

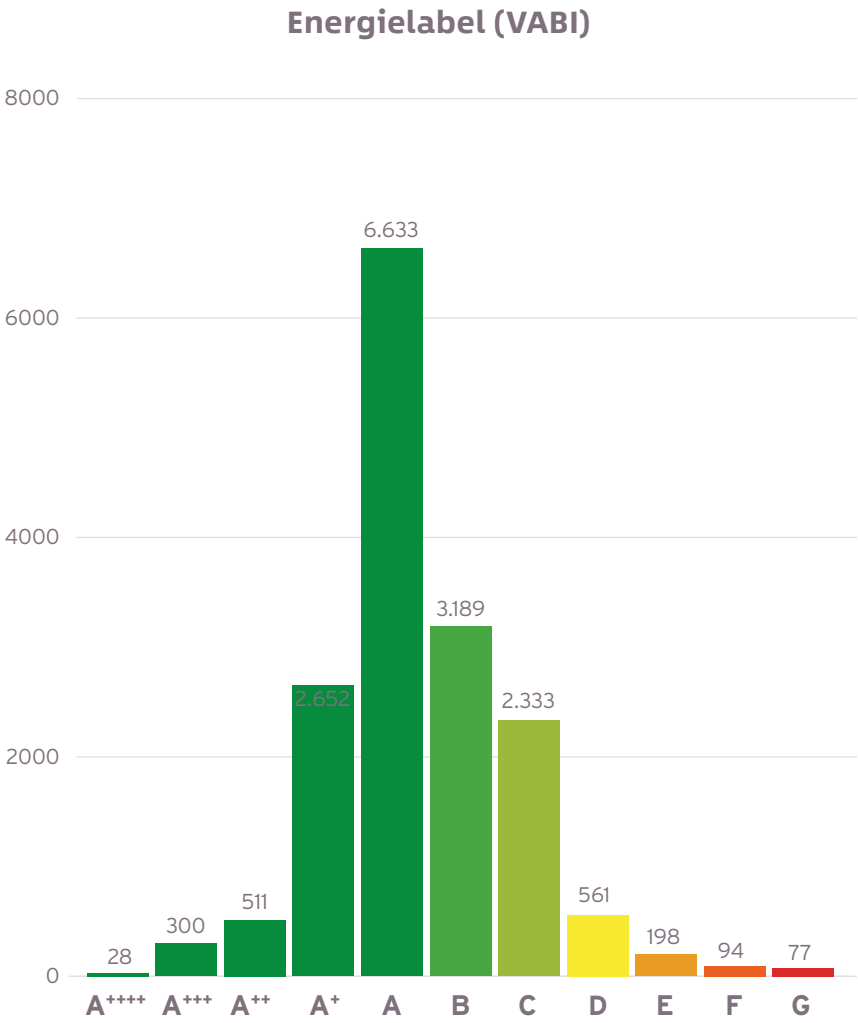
Overige gegevens

2 Toekomstbestendige woningvoorraad



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

Intermaris heeft drie hoofddoelen op het gebied van duurzaamheid: Het beperken van CO₂-uitstoot van de woningen, het beperken van de negatieve gevolgen van klimaatverandering door klimaat adaptieve maatregelen en het op peil houden van de conditie van ons bezit. De betaalbaarheid van deze doelen voor onze bewoners en voor Intermaris staat daarbij centraal.



2.1 Energietransitie

Om de energietransitie te realiseren en CO₂-uitstoot te verminderen, zorgen we er in de eerste plaats voor dat onze woningen voldoende geïsoleerd zijn om ze vervolgens aan te sluiten op een duurzame warmtebron. De keuze voor de beste duurzame warmtebron is locatieafhankelijk en kan een collectieve oplossing zijn (warmtenet of WKO), maar ook individueel is mogelijk (warmtepomp). Daarnaast voorzien we woningen van zonnepanelen om de energievraag zoveel als mogelijk te compenseren.

Door het uitvoeren van onderhouds-, PO+- en renovatiewerkzaamheden verduurzamen we ons bezit. Onze woningen hebben gemiddeld een energielabel A. Eind 2025 hebben nog 369 woningen een E-label of slechter. Dit is slechts 2% van onze woningen.

In de Nationale prestatieafspraken (NPA) zijn onder andere concrete afspraken gemaakt over het verduurzamen van het woningcorporatiebezit; in 2028 mogen er geen woningen meer met een

energielabel E, F en G zijn. Van de 369 woningen met een E/F/G-label hebben we bij 87 woningen het voornemen om te slopen en 95 woningen zijn onderdeel van een VVE of hebben een monumentenstatus. Voor de meeste woningen hebben we al verduurzamingsplannen. We streven ernaar om al deze woningen uiterlijk in 2028 verduurzaamd te hebben.

In 2025 zijn er in Purmerend 93 woningen in Overwhere-Zuid aangesloten op het bestaande warmtenet van Stadsverwarming Purmerend (SVP). Ook troffen we de voorbereiding voor **het aansluiten van 102 woningen rond het Cavaljéplein** op het bestaande warmtenet. Daarbij ontwikkelden we samen met SVP een nieuwe aansluitmethode met verdeelleidingen onder de dakgoot. In december gingen de eerste woningen over op stadswarmte. In 2026 ronden we dit project af, waarmee we al onze woningen in de **Proeftuin Aardgasvrij** gasloos zijn.

In Hoorn sloten we 293 woningen in de Kersenboogerd aan op een nieuw **warmtenet** van HVC. Nu wordt gewerkt aan het aansluiten van nog eens 179 woningen en zijn de voorbereidende werkzaamheden voor het aansluiten van 232 woningen in de volgende buurt in volle gang. In Hoorn worden de woningen nu nog aangesloten op een tijdelijke, minder duurzame, warmtevoorziening. Om over te kunnen stappen op de meest duurzame warmtevoorziening (geothermie) is een groot aantal aansluitingen nodig. De gemeente onderzoekt samen met warmteleverancier HVC op welke manier het warmtenet kan worden uitgebreid. Op basis van de uitkomsten daarvan kunnen wij een besluit nemen over het verder aardgasvrij maken van ons bezit.

Bij de energietransitie richten we ons niet alleen op warmtenetten. In de nieuwbouw passen we ook WKO-systemen of warmtepompen toe. Voor de bestaande bouw hebben we in 2025 een marktverkenning uitgevoerd naar warmtepompen. We hebben besloten om een pilotproject uit te voeren met het PVT-systeem van Triple Solar. Dit is een warmtepompsysteem waarbij er geen traditionele buitenunit is, maar een buitenunit die geïntegreerd is in PV-panelen. Daardoor is het systeem veel stiller, heeft een langere levensduur en lagere onderhoudskosten dan een traditionele warmtepomp. De pilot wordt medio 2026 uitgevoerd.

Door het afschaffen van de salderingsregeling in 2027 is de animo voor zonnepanelen gedaald. Wij hebben hierop bijgestuurd door de bewoner meer keuze te geven in het aantal panelen, waardoor huishoudens dit beter op hun stroomverbruik kunnen afstemmen. Ook maakten wij goede prijsafspraken met onze leverancier en rekenen we met een langere levensduur, waardoor de servicekosten voor bewoners lager zijn dan in eerdere jaren. We bereikten daardoor een mooi resultaat en brachten bij 527 woningen PV-panelen aan.

We werken niet alleen aan het verduurzamen van ons bezit, ook onze bedrijfsvoering wordt duurzamer. Ons wagenpark is inmiddels elektrisch. Nieuwe bedrijfsauto's rijden emissievrij door de regio. Ook bereiden we de verduurzaming van ons hoofdkantoor voor. Eind 2025 zijn verschillende verduurzamingsscenario's opgesteld en in 2026 kiezen we een pad naar een toekomstbestendig kantoor.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

- 2.1 Energietransitie
- 2.2 Circulariteit
- 2.3 Klimaatadaptatie
- 2.4 Onderhoud
- 2.5 PO+: planmatig onderhoud & verduurzaming

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

De doelstelling die we voor 2030 nastreven met de energietransitie is een gemiddelde CO2-uitstoot per woning van 1.535 kg per jaar en een EP2 van 120 kWh/m². We liggen op koers met onze doelstellingen. De gemiddelde CO2-uitstoot per woning is in 2025 verder gedaald van 2.009 naar 1.972 kg per jaar. De gemiddelde EP2 verbeterde van 153,7 naar 150,3 kWh/m². Ook bereiden we ons voor op de volgende fase: een CO2-monitor. Hiermee kunnen we straks sturen op daadwerkelijke CO2-uitstoot.

2.2 Circulariteit

Om onze nieuwbouwopgave en energietransitie mogelijk te maken, zijn veel bouwmaterialen nodig. Die hebben een grote milieu-impact. Daarom zetten we in op materiaaltransitie: stap voor stap vervangen we traditionele materialen voor duurzame alternatieven. Tot nu toe blijven de effecten nog achter bij de ambities die Intermaris op dit onderwerp heeft. Toch hebben we in 2025 goede, concrete stappen gezet. In 2024 is een goede basis gelegd met het herijken van ons investeringsstatuut en het uitwerken van onze ambities in relatie tot de materiaaltransitie. In 2025 is circulariteit inmiddels een vast onderdeel binnen onze investeringsbeslissingen. Ook werken we aan aanvullende duurzaamheidskaders om in 2030 meer dan 50% van de toegepaste materialen biobased en/of circulair te laten zijn. We hebben in 2025 een adviseur duurzaamheid aangenomen, zodat dit thema hoger op de agenda komt.

We hebben in 2025 steeds meer oog voor circulariteit bij het uitvoeren van verduurzamings- en onderhoudswerkzaamheden. Zo kregen 70 cv-ketels uit de Kersenboogerd, in samenwerking met Energiewacht, een tweede leven in andere woningen van ons. Bij het plaatsen van PV-panelen op platte daken schrijven we standaard hergebruikte stoeptegels voor als ballast. Er zijn dus mooie stappen gezet, maar we willen graag meer kennis en ervaring opdoen op het gebied van circulariteit en biobased materialen. In 2025 zijn we daarom begonnen met twee pilotprojecten waarbij we op grote schaal gaan inzetten op het toepassen van circulaire en biobased materialen. In 2026 zal de eerste pilot in uitvoering gaan. We monitoren de uitkomsten en gebruiken de resultaten bij het verder brengen van onze materiaaltransitie. Circulair slopen is inmiddels de standaard. In november tekenden we de circulaire sloopdeal voor de regio NHN en MRA. Ook onze eigen technische dienst werkt hieraan mee. Bij sloopprojecten halen zij materialen zoals deurklinken en schakelmateriaal uit de woningen om opnieuw te gebruiken.

Ook in nieuwbouw en onderhoud is er vooruitgang. Ons eerste houtbouwproject – de Boeierstraat met 171 woningen – zit in de pijplijn. Met 67% biobased volume en een CO2-uitstoot binnen Paris Proof grenzen is dit een icoonproject te noemen. Een tweede houtbouwproject, in Bangert en Oosterpolder met 15 woningen, is in voorbereiding.

2.3 Klimaatadaptatie

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



We werken samen met de gemeente in gebieden met verhoogde klimaatrisico's. Voorbeelden hiervan zijn het integraal plan klimaatadaptatie voor centrumgebied Kersenboogerd en de ambitie om **NL Greenlabel A** te behalen in Wheermolen-Oost. Daarnaast heeft Intermaris voor Purmerend de intentieovereenkomst klimaatbestendige nieuwbouw ondertekend. Ook gaan we in 2026 samen met gemeenten zoeken naar koppelkansen in gebieden met verhoogde klimaatrisico's.

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



In 2025 maakten we het bewoners makkelijker om zelf bij te dragen. Voor een geveltuintje is geen toestemming van Intermaris meer nodig. Onze bewoners kunnen dit in het vervolg rechtstreeks aanvragen bij de gemeente Hoorn en Purmerend. In oktober hebben we samen met de gemeente Purmerend en Stichting Struikrovers **een actie** georganiseerd rond de Boeierstraat in Purmerend. De woningen worden gesloopt en we wilden voorkomen dat bestaande struiken en planten verloren zouden gaan. Een groot deel van het groen is behouden gebleven door te herplaatsen in tuinen van omwonenden.



Daarnaast zijn we gestart met het Framework Climate Adaptive Buildings. Hiermee brengen we klimaatrisico's in kaart en koppelen deze aan gebouwenmerken, zodat we gericht maatregelen kunnen treffen. In 2026 werken we dit verder uit. Zo zorgen we ervoor dat onze woningen niet alleen energiezuinig zijn, maar ook bestand tegen de extremen van morgen.

2.4 Onderhoud

In 2025 zijn bij mutatie en op aanvraag van huurders in totaal zo'n 340 badkamers, 500 keukens en 260 toiletten gerenoveerd. Er is onderhoud uitgevoerd aan de gevels van ongeveer 1.250 woningen. We hebben onderhoudswerkzaamheden zoals het schilderwerk en voegwerkherstel zoveel mogelijk samengevoegd en in één jaar uitgevoerd. Door deze werkzaamheden te bundelen, beperken we de overlast en hoeven bewoners minder vaak thuis te blijven. Daarnaast is aan nog eens 26 woongebouwen (1.350 woningen) onderhoud uitgevoerd aan het dak of aan de liften. Door dit goed te onderhouden en tijdig te vervangen voorkomen we lekkages of dat liften voor een langere tijd buitenbedrijf zijn.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

- 2.1 Energietransitie
- 2.2 Circulariteit
- 2.3 Klimaatadaptatie
- 2.4 Onderhoud
- 2.5 PO+: planmatig onderhoud & verduurzaming

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens



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

In diverse complexen hebben we gevels aan de binnen- of buitenzijde verfraaid door middel van een muurschildering. Zoals aan de Stan Kentonhof in Hoorn en **de Kolfstraat**, Sumatra, en Bernard Zweersstraat in Purmerend. Er zijn in 2025 bijna 25.000 reparatieverzoeken uitgevoerd, 11% minder dan in 2024. Ten opzichte van 2024 hebben we minder te maken gehad met extreme weersomstandigheden, waardoor het aantal reparaties vanuit stormschade en wateroverlast (lekkages) minder is geweest. Het aantal bewoners met een onderhoudsabonnement nam toe tot 12.193. Bijna driekwart van onze huurders heeft eind 2025 een onderhoudsabonnement.

2.5 PO+: planmatig onderhoud & verduurzaming

In 2025 werkten we volop door aan het verduurzamen van onze woningen en het combineren met planmatig onderhoud. We voerden projectmatig werkzaamheden uit bij grote en kleine woongebouwen, van losse woningen in de binnenstad tot grotere flats.

In de Kersenboogerd in Hoorn zijn (bijna) twee buurten aangesloten op het warmtenet. In **Patio-Pergola** is de verduurzaming en aansluiting op het warmtenet van 293 eengezinswoningen en appartementen afgerond en er is een naloopdag georganiseerd. In **Groef-Stijl-Messing** zijn bijna alle 180 eengezinswoningen en appartementen verduurzaamd en aangesloten op het warmtenet. De laatste woningen worden in januari 2026 aangesloten op het warmtenet. In beide buurten is planmatig onderhoud uitgevoerd, zijn de woningen beter geïsoleerd en is er HR++glas geplaatst. Ook hebben we oude badkamers, keukens en toiletten vervangen.

In Hoorn-Noord zijn de onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden afgerond aan 40 arbeiderswoningen aan de **Drieboomlaan**. Met de verduurzaming zijn ook de langlopende vocht- en tochtklachten opgelost. De begane grondvloeren zijn vervangen voor nieuwe, geïsoleerde vloeren. Hiervoor moesten de bewoners zes weken hun woning uit. In die periode konden bewoners gebruikmaken van een volledig gemeubileerde wisselwoning. Na terugkomst in de eigen woning, ervoeren bewoners direct een prettig klimaat door de toevoeging van isolatie in de vloer en wanden. In het woongebouw voor senioren aan de **Koriander** is het dak van de tropische tuin vernieuwd. Daarnaast is de recreatieruimte omgebouwd tot twee woningen,



waardoor we nu 51 woningen hebben in dit complex. De leegstaande ruimten van de huismeester zijn vervolgens ingericht als nieuwe ontmoetingsruimte, die nu grenst aan de tropische tuin.

In de **Proeftuin in Purmerend** zijn bij 93 eengezinswoningen in fase 2 de werkzaamheden afgerond voor het aansluiten op stadsverwarming en aanbrengen van een elektrische kookaansluiting. Daarnaast hebben we 14 flatwoningen aan de **Van Balenstraat** verduurzaamd en het kookgas verwijderd. Binnen beide projecten zijn de woningen nu volledig gasloos.

Even verderop staan de complexen aan de **Kolfstraat** met 128 woningen. Drie van de vier flats hebben in 2024 onderhoud gehad en zijn energetisch verbeterd. De vierde flat is in 2025 uitgevoerd. Tijdens de uitvoering bleek de isolatie achter de gevelbekleding niet meer op orde. We hebben ervoor gekozen dit te herstellen maar ook gelijk de complete gevelbekleding te vervangen. Het complex heeft hiermee een nieuwe moderne uitstraling gekregen.

In de wijk Purmer-Noord is **de verduurzaming van 211 woningen afgerond** aan de **Brikhof, Landauerstraat, Jachtwagenstraat, Binnendijk, Dromerdijk, Luiendijk en Wakerdijk**. Hierbij is onder andere enkelglas voor HR++glas vervangen en zijn nieuwe dakpannen aangebracht. Waar nodig is oud dubbelglas vervangen door HR++glas en zijn isolatieplaten op de gevel aangebracht.



Aan de **Gouw** zijn 17 woningen onderhouden en verduurzaamd. Hierbij zijn het dak, de begane grondvloeren en de gevels nageïsoleerd en is er HR++glas aangebracht. Daarnaast is er een videofoon aangebracht en zijn de postkasten vervangen. In 2026 wordt de collectieve cv-installatie vervangen.

Aan het **Zuideinde** in het centrum van Monnickendam zijn tien woningen verduurzaamd. Er zijn onderhouds- en isolerende werkzaamheden uitgevoerd aan de gevel en het dak. De karakteristieke uitstraling van deze woningen maakt dit project bijzonder.

De werkzaamheden aan het **Truymannhof in Hoorn** zijn in uitvoering. We restaureren dit gemeentelijk monument, waarbij er 36 duurzame en gasloze appartementen worden gecreëerd. Daarnaast komt er een ontmoetingsruimte en gemeenschappelijk tuin. Hierdoor wordt het gebouw geschikt voor een woongemeenschap, waar bewoners elkaar helpen en samen zorgen voor de gemeenschappelijk ruimtes zoals de binnentuin en ontmoetingsruimte. De kandidaten voor deze woongemeenschap zijn geselecteerd. Er is begonnen met het strippen van het pand zodat er een goede basis ontstaat om weer op te bouwen. De werkzaamheden worden in 2027 afgerond. Leuk feitje is dat de werkzaamheden uitgevoerd worden door Aannemingsbedrijf Wit Wognum, die het pand in 1953 gebouwd heeft.

Ook in de voorbereiding van nieuwe projecten hebben we in 2025 vooruitgang geboekt. In de Kersenboogerd bereiden we de volgende buurten voor. In **Lijster-Ekster-Koolmees** gaan we 232 eengezinswoningen en appartementen verduurzamen en aansluiten op het warmtenet. Hiervoor is een informatiemarkt georganiseerd en de opkomst was groot. Bewoners hebben keuzes kunnen maken over de kleur van het schilderwerk en de afwerking van de badkamers, keukens en toiletten. De werkzaamheden starten in het eerste kwartaal van 2026. Ook de werkzaamheden aan het buurtje boven en achter de bibliotheek zijn in voorbereiding. Hierbij worden 167 appartementen aan het **Betje Wolffplein en de Rijnweg** verduurzaamd en aangesloten op het warmtenet. De werkzaamheden starten halverwege 2026.

In de binnenstad van Hoorn gaan we groot onderhoud en verduurzamingswerkzaamheden uitvoeren aan 31 woningen in het **Sint Jozefhuis**. Daarnaast voeren we funderingsherstel uit. De werkzaamheden aan dit rijksmonument zijn aanbesteed en starten begin 2026.

We bereiden twee pilotprojecten voor om ervaring op te doen met verduurzaming en onderhoud met circulaire en biobased materialen. Dit doen we bij 25 eengezinswoningen aan de **Castorstraat** in Purmerend en 36 appartementen aan de **Butterwoud** in Zwaag. Aan de Castorstraat voeren we ook een pilot uit met een PVT-warmtepompstelsel.

Ook de renovatie van de laatste flat aan de **Anne Franklaan** in Purmerend, Het Dagboek, wordt voorbereid. Begin 2026 halen we bij de bewoners van de appartementen draagvlak op en dan starten de werkzaamheden ook in 2026. Voordat de renovatie start, vinden er dringende werkzaamheden plaats aan de draagconstructie van de galerijen.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige
woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

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

4 Ondersteunen van (tijdelijk)
kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

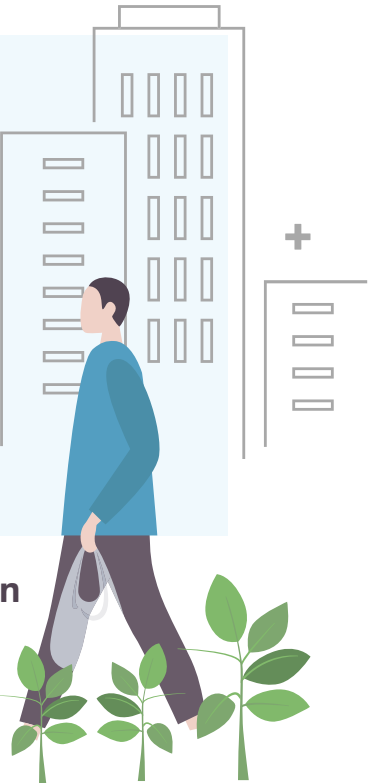
11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

3 Sterke bewoners, sterke wijken

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



3.1 Versterken gemeenschappen in buurten en woongebouwen

In 2025 zijn verschillende projecten uitgevoerd ten behoeve van het versterken van gemeenschappen. Zo is door actieve bewoners samen met de Waalhandjes een moestuin aangelegd bij de Roerdomp in Hoorn. De opbrengsten uit de moestuin worden verdeeld onder de bewoners en de naastgelegen kinderopvang. Ook in de Perelaar is, samen met bewoners, een stuk grond omgevormd tot tuintje met zitjes. Intermaris leverde de tuinaarde en bewoners hebben deze beplant.

In onze aanpak om gemeenschappen te versterken, werken we regelmatig samen met partners. Zo wordt samen met Spurd ingezet op bewegen voor ouderen in ontmoetingsruimtes van onze woongebouwen aan de Siouxstraat en Sumatra en is een bewonersbijeenkomst met Leviaan georganiseerd in het woongebouw aan de Helsinkihaven.

3.2 Samenwerken met actieve bewoners en vrijwilligers

Vrijwilligers zijn belangrijk voor Intermaris. Betrokken bewoners zijn onze ogen en oren in de buurten en woongebouwen waar wij actief zijn. Veel vrijwilligers organiseren ook kleinschalige evenementen die bijdragen aan het vormen van een gemeenschap. Intermaris stelt jaarlijks een budget van € 50.000 beschikbaar ten behoeve van bewonersactiviteiten, dat wordt beheerd door de beide huurdersverenigingen. Dit budget wordt uitgegeven aan diverse activiteiten, zoals koffiemomenten of het opknappen van een gezamenlijke tuin of algemene ruimte. Er zijn zo'n 432 bewoners actief als vrijwilliger. Daarnaast staken ruim 150 collega's zelf de handen uit de mouwen tijdens Intermaris Doet.



“Weinig werk, veel complimenten.”



“Wat je zaait, is wat je oogst.”

3.3 Aanpak brandveiligheid

In 2024 is het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl) aangepast op het gebied van brandveiligheid. Als gevolg daarvan hebben we in 2025 veel tijd besteed om aan deze nieuwe regelgeving te voldoen. Galerijen, de algemene toegang en trapportalen moesten worden vrijgemaakt van meubilair, decoratie en andere spullen. Omdat we het belangrijk vinden dat bewoners zich thuis voelen in hun gebouw, hebben we op verschillende plekken, in overleg met de bewoners, **muurschilderingen laten aanbrengen**.



“Jullie maken mijn dag”

3.4 Focus op de bestrijding van woonfraude

Het ongeoorloofd gebruiken van woningen noemen wij **woonfraude**. Vormen van woonfraude zijn hennepsteelt, prostitutie en illegale onderverhuur. Intermaris treedt hier streng tegen op. Hierbij werken we samen met onder andere de gemeente en politie. In 2025 zijn 256 nieuwe woonfraude dossiers aangemaakt, waarvan 175 in Hoorn en 81 in Purmerend. Door woonfraude op te sporen en aan te pakken zijn in 2025 14 woningen vrijgekomen, die opnieuw verhuurd kunnen worden.



3.4 Huurbeleid

In 2025 hebben we de streefhuren geoptimaliseerd met het doel om onze woningen bij de juiste doelgroep terecht te laten komen. Huurders met een laag inkomen krijgen vanaf 2026 voorrang op woningen onder de aftoppingsgrenzen. Hierdoor zijn minder woningen nodig met een huur onder de aftoppingsgrenzen en hebben we de grenzen 65%<1e aftop en 80%<2e aftop losgelaten.

De reguliere huurverhoging in 2025 was 4,1% voor onze sociale woningen. Dit was 0,4% lager dan de voorgestelde huurverhoging van 4,5% uit de Nationale Prestatieafspraken. Voor de vrijesectorwoningen en overige vastgoedeenheden hebben wij onze huren met 3,7% verhoogd. Dit was overeenkomstig de contractuele afspraken. Intermaris heeft in 2025 een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Ruim 1.000 huurders kwamen voor deze huurverhoging in aanmerking. Per 31 december 2025 had 70% van onze huurders een netto huur onder de 1^e aftoppingsgrens (< € 682,97) en 81% onder de 2^e aftoppingsgrens (< € 731,93). Ongeveer 16% van alle woningen heeft een huur tussen de 2^e aftoppingsgrens en de sociale huurgrens. De laatste 3% van onze huurders betaalt een netto huur > € 900,07.

3.5 Huurachterstanden

Eind 2025 was sprake van een betalingsachterstand van 0,78% (2024: 0,88%) onder onze zittende en vertrokken huurders. Ten opzichte van vorig jaar is de huurachterstand met bijna € 140.000 afgenomen. De ontwikkelingen rondom de betalingsachterstanden worden strak gemonitord. Zo zijn samen met de gemeente in 2025 zo'n 164 huisbezoeken aan huurders met betalingsachterstanden afgelegd. De samenwerking met de gemeente en deurwaarders verloopt goed. In 2025 zijn twaalf woningen ontruimd, vanwege overlast, woonfraude en huurachterstanden.

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
3.1 Versterken gemeenschappen in buurten en woongebouwen
3.2 Samenwerken met actieve bewoners en vrijwilligers
3.3 Aanpak brandveiligheid
3.4 Focus op de bestrijding van woonfraude
3.4 Huurbeleid
3.5 Huurachterstanden
Programma Kersenboogerd
Programma Wheermolen
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

Programma Kersenboogerd

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

Verduurzamen en warmtenet

In de **Patio en Pergola** verduurzaamden we 293 woningen. Deze zijn aangesloten op het warmtenet van HVC. In deze straten koos meer dan 50% van de bewoners voor zonnepanelen; deze zijn bijna allemaal aangesloten in 2025.

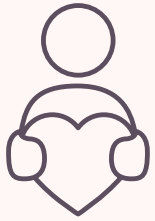
In de volgende buurt, **Groef, Stijl en Messing** verduurzaamden we dit jaar 180 woningen. Op dit moment werken we aan het aansluiten van deze woningen op het warmtenet van HVC. We organiseerden samen met EP-Beerepoot kijkdagen voor elektrische kooktoestellen.

Daarnaast is de voorbereiding gestart voor de verduurzaming aan de **Lijster, Ekster en Koolmees**. Deze voeren we uit in 2026 en we sluiten ze dan ook aan op het warmtenet. We organiseerden in december een informatiemarkt waar veel bewoners op af kwamen. Eerder dit jaar gingen we bij alle bewoners uit deze straten op huisbezoek.

Na de zomer 2025 startten we hier ook met de huisbezoeken en technische voorbereidingen in de **bibliotheek-buurt** (Betje Wolffplein 172-215, Mathilde Wibautstraat, Rijnweg, Sophie Vitringastraat). In deze buurt merken we dat bewoners meer proactief contact met ons opnemen om afspraken voor huisbezoeken te verzetten. De betrokkenheid bij de bibliotheek-buurt lijkt daardoor hoger te zijn dan in de vorige buurt(en). Het is goed om te benoemen dat vrijwel overal de werkzaamheden volgens planning konden uitvoeren. Dit door de grote inspanning van de betrokken collega’s bij Intermaris en Hemubo. Punt van aandacht is nog de samenwerking met Hemubo rondom het betrekken van bewoners. Dit proces verbeteren we continu. Iedere buurt heeft weer andere problematiek en die stemmen we goed met elkaar af.



Na het aansluiten van de woning op het warmtenet ontstaat er voor de bewoners een nieuwe situatie. Zij moeten hun stookgedrag aanpassen. Dit vraagt van onze kant om scherp te blijven op de communicatie hierover. De eerste bewoners uit de Patio-Pergola zijn nu een jaar aangesloten op het warmtenet. Dit geeft HVC meer inzicht in het stookgedrag. Intermaris stemt met de samenwerkingspartners af hoe we bewoners zo goed mogelijk kunnen informeren over deze nieuwe manier van verwarmen.



Sociale buurtaanpak

Ruim van tevoren informeren we de bewoners over de werkzaamheden en bezoeken elke woning persoonlijk. Dit is ook een belangrijk moment om contact te maken met bewoners en inzicht te krijgen in hun behoeften. Het beoogde resultaat met deze aanpak is zorgen dat de bewoners de juiste voorzieningen, zorg en ondersteuning kunnen vinden. Dit gebeurt niet alleen tijdens de huisbezoeken, maar ook bijvoorbeeld tijdens inloopmomenten bij Betsy Perk. Deze zijn voor de hele buurt. Daarvoor is samengewerkt met vrijwilligersorganisaties Schuldhulpmaatje en Humanitas. Samen met alle sociale netwerkpartners hebben we een WhatsApp-groep opgericht. Hier kunnen we snel en makkelijk contact leggen met alle partijen die zorg verlenen in deze buurt. Verder willen we bewoners, waar nodig, helpen om anderen te kunnen helpen of hun buurt te verbeteren. Uiteindelijk moet dit alles leiden tot een sterkere buurt.

In 2025 bezochten we vooruitlopend op de start van de werkzaamheden **in Lijster, Ekster en Koolmees** 200 van de 232 woningen. Zo’n tien adressen verwezen we direct door naar 1.Hoorn.

We liepen vooraf al tegen meerdere problemen met woonfraude aan. Door goede samenwerking tussen het projectteam en onze consulenten woonfraude kon hier snel op geacteerd worden. Met de overige 32 bewoners kregen we moeilijk of geen contact. Deze bezochten we met de aannemer tijdens de opname. Tijdens de informatiemarkt, die we organiseerden, nodigden we 1.Hoorn uit om informatie uit te delen en het gesprek aan te gaan met bewoners. Dit werd goed ontvangen en maakt de drempel voor bewoners lager. De Tuinkamer, de tijdelijke bewonersruimte die er is voor bewoners om zich even terug te trekken tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, willen we inzetten voor ontmoetingen en andere sociale thema’s. In 2025 gingen we bij 137 bewoners van de 167 op huisbezoek in **de bibliotheek-buurt**. De laatste 30 worden waarschijnlijk gecombineerd met de warme opname van Hemubo, omdat deze bewoners niet bereikbaar waren of er sprake was van een mutatie.

In 2025 is het buurtteam van start gegaan in de Kersenboogerd.

Het buurtteam Kersenboogerd stelde een buurtplan op voor (een deel van) het programmagebied, dat aansluit bij de wensen en behoeften van de wijk. Dit plan wordt in 2026 uitgerold. Zo werken we samen aan een sterke, leefbare en toekomstbestendige Kersenboogerd.

Woningdifferentiatie voor een sterke wijk

In de Kersenboogerd zetten we volop in op woningdifferentiatie. Binnen het sociale segment worden woningen verhuurd tegen verschillende huurniveaus, zodat er ruimte is voor diverse doelgroepen. Daarnaast zetten we de komende jaren maximaal 50 woningen over naar de middenhuur. Zo zorgen we voor een evenwichtige mix van betaalbare en middeldure woningen, en bouwen we aan een wijk waar iedereen een passende plek kan vinden.

Veiligheid in Kersenboogerd

In 2025 is extra aandacht besteed aan het thema veiligheid in Kersenboogerd. Naast dat iedere partij vanuit zijn eigen expertise werkt aan de veiligheid in deze wijk, is er dit jaar extra ingezoomd op hoe de partijen goed kunnen samenwerken. Als pilot is eind 2025 gestart met het zogenaamde motorkapoverleg tussen in de wijk werkzame professionals om met elkaar signalen te delen. Dit naar goed voorbeeld van hoe dat in Amsterdam wordt aangepakt. We hopen hiermee sneller opvolging te kunnen geven aan mogelijke veiligheidssignalen.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige
woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

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

4 Ondersteunen van (tijdelijk)
kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

Programma Wheermolen

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

Renovatie

De vier hoge flats (D’Rode Garrels, D’Blauwe Gouwe, D’Grote Frank en D’Groene Citer) zijn klaar. We hebben 560 woningen duurzaam gerenoveerd. De woningen hebben nu gemiddeld energielabel A of hoger. **De renovatie van de laatste flats** met in totaal 253 woningen (De Drie Franken) gaat in 2026 starten. Steeds meer bewoners stemmen in en de plannen krijgen vorm. Bij het Achterhuis en de Otto Frank stemden meer dan 70% van de bewoners in met de renovatie. Begin 2026 krijgen bewoners van Het Dagboek het aanbod voor het Sociaal Plan renovatie. In 2025 hebben we ook een start gemaakt met het herstellen van de betonnen consoles in de drie flats die balkons en galerijen ondersteunen. Dit herstel was niet voorzien en verhoogde de druk op de planning.

Sloop en nieuwbouw

Gouwzeestraat

De lage flat is gesloopt. Hiervoor in de plaats komen twee nieuwe woongebouwen met in totaal 71 woningen. Op 2 juli sloegen we samen met de gemeente en de aannemer **de eerste feestelijke paal**. Dit is het eerste woongebouw dat we uitvoeren met een aannemer uit de NH Bouwstroom waarbij we meer conceptueel en



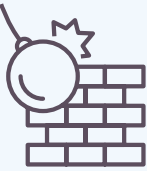
fabrieksmatig bouwen. In november bereikten wij het hoogste punt van het eerste gebouw al. Dit hoge tempo komt doordat de aannemer werkt met prefab onderdelen die de bouwvakkers op de locatie als een bouwpakket in elkaar zetten. Deze bouwwijze heeft ook voordelen voor de omwonenden: minder bouwverkeer in de wijk, minder parkeerverlast omdat er maar 25 man op de bouw werken, minder openbare ruimte nodig voor de bouw, geen timmergeluiden, geen draaiende betonmolens, geen geluidsoverlast van steigers bouwen en verplaatsen en geen gedreun van heipalen omdat we schroefpalen gebruikten. Ook de snelheid is een voordeel. Voor de zomer van 2026 wonen de eerste mensen er al.

Henri Dunantstraat

De sloop van de lage flat aan **de Henri Dunantstraat** is officieel begonnen. Dit duurt tot ongeveer eind april 2026. Op dinsdag 30 september 2025 heeft de gemeente Purmerend de omgevingsvergunning verleend voor de bouw van twee appartementengebouwen met in totaal 64 sociale huurwoningen. Een aantal buurtbewoners heeft beroep ingediend tegen de vergunning. De beroepsprocedure loopt.

Boeierstraat

Op de plek waar nu eengezinswoningen staan in de Boeierstraat, Pluutstraat en Schokkerstraat komen nieuwe appartementen. Aan de kant van Churchilllaan gaat Intermaris aan de slag met **een aannemer die de nieuwe duurzame en toekomstbestendige woningen in houtbouw gaat uitvoeren**. Dat betekent dat we de vloeren en wanden van hout maken in plaats van beton. Daarnaast hebben we veel aandacht voor energiezuinige oplossingen. En we gebruiken duurzame materialen en groen in het ontwerp. In oktober verlieten de laatste tijdelijke bewoners hun woning en mochten omwonenden Struikroven in de tuinen. Daarna gingen de voorbereidingen voor de sloop van start.



Hannie Schaft- en Citerstraat

Na de zomer van 2026 worden de **lage flats aan de Hannie Schaftstraat** en de Citerstraat gesloopt. Voor de 96 appartementen komen er circa 190 terug. De bouw hiervan start naar verwachting rond juni 2027. In 2025 maakten we drie basisonwerpen (scenario's). Bewoners en omwonenden mochten hun mening



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

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

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens



hierover geven. Zij konden reageren tijdens de bewonersavond en via een online vragenlijst. Daarnaast stuurden zij ons e-mails. Wij voerden ook gesprekken met basisschool Kindcentrum Wheermolen. Zo kregen wij veel goede feedback. De omwonenden vinden het belangrijk dat er genoeg ruimte is tussen hun huizen en de nieuwe gebouwen. In de omgeving willen ze graag groen en bomen. En de basisschool wil vooral een rustige en veilige omgeving voor kinderen. Scenario drie biedt dit allemaal. Dit scenario werken we uit tot een voorlopig ontwerp.

Pampus- en Vrouwenzandstraat

De woongebouwen in **de Pampusstraat en Vrouwenzandstraat** zijn de laatste gebouwen die gesloopt worden in de wijk. De voorbereidingen zijn begonnen. De sloop en nieuwbouw gebeuren in twee fasen. Het eerste deel van de sloop staat gepland in 2028 en het andere deel rond 2030. De volgorde is aangepast. De nieuwe volgorde is:

- Fase 1: Pampusstraat 49-97 en Vrouwenzandstraat 61-155
- Fase 2: Pampusstraat 1-47 en Vrouwenzandstraat 5-51

In november organiseerde Intermaris samen met Huurdersvereniging InterWhere een bijeenkomst voor de bewoners van fase 1. Bewoners kregen informatie over de planning, het sociaal plan en meerdere bewoners hebben zich aangemeld als lid voor een bewonerscommissie.

Plintwoningen

We onderzoeken of we voor de plint op de begane grond van D'Blauwe Gouwe en D'Grote Frank woningen kunnen bouwen. De onderzoeken duren langer dan verwacht en zijn nog niet klaar. Bij D'Groene Citer komen in ieder geval geen extra woningen. Wel willen we hier extra bergingen toevoegen voor de bewoners van de één- en tweekamerwoningen, een stalling voor scootmobielen en eventueel een ruimte waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Sociaal

Sociaal Woonconcept en Zorghart in nieuwbouw Boeierstraat e.o.

In de nieuwbouw aan de Boeierstraat gaan we een sociale woongemeenschap opzetten. Bewoners van een woongebouw gaan daarin meer voor elkaar betekenen en meer naar elkaar omzien. Vooral op het gebied van zorg. Ook gaan we in de plint een zogenoemd Zorghart realiseren. We werken verder uit hoe we dat gaan doen. Het Centrum voor Jeugd en Gezin van de GGD komt hier samen met huisartsen plus fysiotherapeut onder één dak.

Werkgroep sociale programmering

Met de uitvoering van het programma Wheermolen-Oost pakken we ook de beleving en de sociale structuur van de wijk aan. De sociale programmering en leefbaarheid vormen de rode draad die door het programma heen loopt. Voor de aanpak hiervan beschikken we in het programma over een werkgroep die zich specifiek hierop richt. Hierin werken collega's van Intermaris, gemeente Purmerend en Clup Welzijn nauw met elkaar samen aan de concrete uitwerking van de visie met een mix aan fysieke en maatschappelijke thema's voor de korte, middellange en lange termijn. We richten ons daarnaast op de aspecten van schoon, heel en veilig en op het aansluiten bij lopende initiatieven in de wijk.



De Tienerontmoetingsplek Kenjedie is inmiddels alweer twee jaar in gebruik en is tijdelijk achter het Makado Winkelcentrum geplaatst. Sinds de start is het een succes en de vergunning voor de komende periode is in augustus verlengd. In 2026 laat de gemeente een onderzoek uitvoeren naar een permanente locatie in de wijk. Ook hebben we ingezet op het stimuleren van meer gezamenlijk eten in de wijk Wheermolen door het multifunctioneel gebruik maken van de keuken in het gebouw Triton. Daarnaast heeft Clup Welzijn bewonersinitiatieven een plek kunnen geven in Triton.

Hiermee is het mogelijk om als wijkbewoner op meerdere momenten in de week mee te eten in Triton. Op verzoek van de gemeente Purmerend is in 2025 een nadere verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden om de algemene sociaaleconomische positie van wijkbewoners van Wheermolen-Oost op een collectieve manier te verbeteren. In 2026 zijn speerpunten gericht op: versterken sport en spel in de wijk en verwelkomen nieuwe bewoners.

Afvalinzamelingsproblematiek

In 2025 waren er problemen in de wijk met afvalinzameling. Dat heeft naast de algehele gedragingen van bewoners in (en soms van buiten) de wijk vooral te maken met de piek in verhuisbewegingen als gevolg van sloop en de verschuiving van restafvalinzameling in de plint naar ondergrondse containers. Er is veelvuldig met de gemeente afgestemd over de aanpak hiervan en we hebben afspraken gemaakt over de invulling van extra afvalrondes en hoe we op dit punt van schoon, heel en veilig samen beter op kunnen gaan trekken. In 2026 verwachten we daardoor ook minder problemen op dat punt.

Openbare Ruimte

De gemeente heeft voor het programma Wheermolen-Oost in verschillende buurten van de wijk de riolen vervangen en de straten heringericht zoals bij de Gouwzeestraat en Henri Dunantstraat en de Citerstraat en omgeving. De geasfalteerde centrale (bus)route door de wijk is eerder geheel vernieuwd. Onder alle nieuw aangelegde wegen is een nieuw ontwikkelde waterretentie functie aangebracht. Deze functie maakt dat de toename van water als gevolg van intensievere regenbuien beter kan worden opgevangen. In een deel van de Vrouwenzandstraat is een fietsstraat aangelegd en er is een begin gemaakt met de participatie en uitwerking van herinrichtingsideeën voor het park de Dwarsgouw. Voor elke sloop/nieuwbouw ontwikkeling zorgt de gemeente voor een daarop toegesneden inrichting van de openbare ruimte voorzien van groen en parkeergelegenheden.

Samenwerking

Bij de uitvoering van de verschillende projecten zien en ervaren we hoe belangrijk het is om te beschikken over een goed op elkaar afgestemde samenwerking met de stakeholders van de wijk. Dat zijn op de eerste plaats de bewoners zelf zoals onze huurders en hun vertegenwoordigers en de bewoners die namens de wijk in de klankbordgroep hebben plaatsgenomen. Daarnaast spelen de gemeentelijke organisatie, onze huurdersvereniging en bijvoorbeeld Clup Welzijn een onmisbare rol bij de aanpak van de vele vraagstukken die zich hier voordoen.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

4.1 Ondersteuning van (tijdelijk) kwetsbare huurders

4.2 Pilot Housing First

4.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders



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

4.1 Ondersteuning van (tijdelijk) kwetsbare huurders

Het **Team Preventie** van Intermaris ondersteunt bewoners met een betalingsachterstand door snel contact te leggen om zo te voorkomen dat de achterstanden oplopen. Zij treffen waar mogelijk betalingsregelingen met bewoners. In 2025 is dat met 961 bewoners gedaan. Team Preventie wijst ook op mogelijke regelingen waar bewoners recht op hebben. In 2025 heeft Intermaris samen met de gemeente Hoorn en met vrijwilligersorganisaties de Voorzieningenwijzer gelanceerd. De Voorzieningenwijzer geeft een overzicht van mogelijke regelingen waar bewoners voor in aanmerking kunnen komen. **Vrijwilligersorganisaties Schuldhulpmaatje** en Humanitas kunnen helpen met het invullen van de **Voorzieningenwijzer** en het aanvragen van de regelingen. Intermaris draagt - indien daarvoor toestemming wordt gegeven - bewoners aan bij deze vrijwilligersorganisaties.



In gesprek over armoede

Wanneer: Donderdag 4 september 2025
Hoe laat: 19.00 tot 21.00 uur
Waar: Stadhuis Hoorn, Nieuwe Steen 1

4.2 Pilot Housing First

Intermaris heeft van eind 2022 tot eind 2024 deelgenomen aan een pilot HousingFirst die in opdracht van de gemeente Hoorn werd uitgevoerd. De opzet van de pilot was om te onderzoeken of HousingFirst een goede methode is om mensen die al lange tijd dakloos en zorgmijddend zijn en kampen met multiproblematiek weer aan een dak boven hun hoofd te helpen en door een intensieve begeleiding langzaam weer aan hun herstel te kunnen laten werken. Doel van de pilot was ook om te kunnen beoordelen of de pilot breder ingezet kan worden in het werkgebied West-Friesland. Inmiddels heeft er een evaluatie plaatsgevonden en zijn de uitkomsten aanleiding geweest voor de West-Friese

gemeenten om de HousingFirst methodiek op te nemen in hun aanbesteding van de Maatschappelijke Opvang en Beschermd wonen voor West-Friesland vanaf 1 januari 2025. Er zijn voor de komende vier jaar vijf plekken opgenomen in de aanbesteding. Uit de pilot kwam als leerpunt naar voren dat er bewoners zijn die niet goed in een reguliere woonomgeving kunnen wonen, maar voor wie er nu geen alternatief is. Intermaris maakt zich hard voor de realisatie van alternatieve woonvormen in haar werkgebied door mee te zoeken naar geschikte locaties en de urgentie te blijven onderstrepen richting gemeente en zorgpartijen.



4.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen

In 2025 hebben wij 1.041 woningen toegewezen, waarvan 614 woningen (59%) via Woonmatch zijn geadverteerd en de overige woningen bestemd waren voor bijzondere doelgroepen.

	Hoorn	Purmerend	Waterland	Totaal	%
Regulier (Woonmatch)	329	280	5	614	59%
Directe bemiddeling	217	45	1	263	25%
Woningruil	19	19	1	39	4%
Tijdelijk i.v.m. sloop	50	66	0	116	11%
Rechtspersonen*	7	2	0	9	1%
Totaal	622	412	7	1.041	100%

* excl. indirecte verhuringen

In Hoorn zijn 217 huurwoningen direct bemiddeld (35%) en in Purmerend lag dit percentage op 11% en waren dit 45 huurwoningen. Ook in Waterland hebben wij 1 woning direct bemiddeld. Deze in totaal 263 huurwoningen zijn onder andere toegewezen aan regionaal urgenten, stadsvernieuwers, woonzorg kandidaten, kandidaten vanuit de Regionale Toegang, statushouders en doorstromers. In 2025 hebben we in het kader van de uitstroomregeling West-Friesland aan 18 huurders die uitstromen uit een zorg- of opvangvoorziening met voorrang een woning toegewezen. Met de gemeente Purmerend wordt gewerkt aan een lokale uitstroomregeling om de uitstroom uit zorg beter te reguleren. De gemeente Purmerend voert de regie en werkt samen met een aantal afgevaardigden uit de zorg en de woningcorporaties aan het opzetten van werkafspraken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de voorbeeldwerkafspraken uit onder meer West-Friesland.

In 2025 is in Purmerend huisvesting geboden aan 91 statushouders en in Hoorn aan 121 statushouders. De taakstelling voor de gemeente Purmerend van 149 is daarmee niet gerealiseerd. Vanwege meerdere grote gezinnen die wachten op woonruimte en de geringe grote woningen die voor deze doelgroep beschikbaar zijn gekomen, is het de woningcorporaties actief in de gemeente Purmerend niet gelukt om alle statushouders op de wachtlijst te huisvesten. De 67 nog te plaatsen statushouders worden bij de taakstelling van 2026 opgeteld. In Hoorn is de taakstelling van 118 niet gerealiseerd omdat er te weinig geschikte woningen beschikbaar kwamen en er nog een deel, 37 statushouders, van de taakstelling vanuit 2024 gerealiseerd moest worden. De 34 nog te plaatsen statushouders worden bij de taakstelling van 2026 opgeteld. Er wordt optimistisch gekeken naar het realiseren van de taakstellingen in 2026. Mede door de verbeterde interne en externe samenwerking. In de gemeente Waterland is vanuit Intermaris huisvesting geboden aan 5 personen. Deze bijdrage heeft onder andere gezorgd dat de taakstelling van de gemeente Waterland van in totaal 28 personen is gerealiseerd.



In totaal zijn 116 woningen die op de nominatie staan om gesloopt te worden tijdelijk verhuurd via Gapph Vastgoedbeheer. In 2025 hebben wij net als voorgaande jaren in samenwerking met de gemeenten, Gapph Vastgoedbeheer en partners uit het sociaal domein, zowel in Hoorn als in Purmerend 15 sloopwoningen per gemeente beschikbaar gesteld voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. In beide gemeenten wordt samengewerkt om te komen tot goede vervolgoplossingen voor de langere termijn zoals het realiseren van tijdelijke woningen.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

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

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

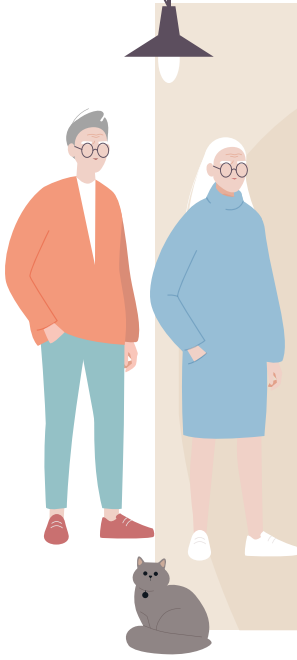
10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

5 Goed ouder worden



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

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

5.1 Regionale en lokale samenwerking aan de woonzorgopgave voor ouderen



In West-Friesland neemt Intermaris deel aan de ontwikkeling van het programma Samen Thuis West-Friesland. De aanpak is gebaseerd op de Lang leven thuis aanpak in Amsterdam waarbij in bestaande senioren- en woonzorggebouwen een vast team van woningcorporatiemedewerkers, zorgverleners en welzijn samen met bewoners aan de slag gaan om er locaties van te maken waar ouderen zo lang mogelijk zelfstandig, plezierig en comfortabel kunnen wonen, ook als de behoefte aan zorg toeneemt. In een Samen thuis woongbouw is ruimte voor ontmoeten aanwezig en worden activiteiten georganiseerd voor en door bewoners. Zorg is dichtbij aanwezig en levert zorg op maat voor wie dat nodig heeft. Intermaris wil in haar werkgebied in Hoorn verschillende Samen Thuis locaties ontwikkelen. Door deel te nemen aan een regionale aanpak kunnen de randvoorwaarden gecreëerd worden, kunnen we van elkaar leren en kan een model ontwikkeld worden waarmee we snel op verschillende locaties kunnen opschalen. In 2026 wil Intermaris een eerste Samen Thuis locatie realiseren.

Werken aan voldoende geschikte woningen voor ouderen

In samenwerking met Zorgcirkel en de gemeente Purmerend onderzoeken we of we van het aanleungebouw aan de Chrysanthenstraat een geclusterde woonzorgvorm kunnen maken waar bewoners met en zonder zorgvraag samen een woongemeenschap vormen waar ontmoeting en omzien naar elkaar centraal staan en waar een vaste zorgaanbieder de zorg levert en de bewoners ondersteunt. Ter voorbereiding hierop maken we ook de woningen zorggeschikter. In het voorjaar van 2025 hebben we één van de woningen als pilotwoning aangepast. Samen met een WMO-consulent van de gemeente Purmerend en een ergotherapeut van de Zorgcirkel is de pilotwoning geëvalueerd. De bevindingen hebben we meegenomen in de aanpassing van de volgende woningen. In totaal zijn er in dit woongebouw vijf woningen aangepast. Elke keer als er een woning vrijkomt zullen we deze aanpassen.

5.2 Werken aan een veilige woonomgeving



In 2025 zijn wederom woongebouwen waar veel senioren wonen voorzien van een digitale Telelock toegang. Hiermee wordt op een eenvoudige en veilige manier toegang verleend tot de algemene entree. En kunnen we afscheid nemen aan de wirwar van sleutelkluisjes bij de ingang van onze woongebouwen voor toegang voor zorgorganisaties en onderaannemers van Intermaris. We hebben in 2025 32 woongebouwen voorzien van een Telelock systeem.

In 2025 zijn alle woongebouwen voor ouderen beoordeeld naar aanleiding van de aangescherpte brandveiligheidseisen. Er is vooral ingezet op het verwijderen van losse spullen in algemene ruimtes. Er staan nog veel scootmobiel in de gang, het is niet in alle woongebouwen mogelijk om andere stallingsmogelijkheden te bieden. In het Triton-gebouw zijn de scootmobiel stallingsplekken wel uitgebreid.

In het kader van het verbeteren van de veiligheid rond woongebouwen voor ouderen is in samenwerking met bewoners een ‘ogen en oren’ project gestart rond het Gildeplein in Purmerend, zijn dummy camera's aangebracht bij een tweetal woongebouwen voor ouderen in Purmerend vanwege incidenten en is het groen aangepast rond de Chrysanthenstraat in Purmerend.

5.3 Bijdragen aan ondersteuning en welzijn van oudere bewoners

Een algemene trend is dat er meer wordt ingezet op het versterken van de informele ondersteuning en het welzijn en positieve gezondheid van ouderen, om zodoende het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken en de druk op de zorg te beperken. **Intermaris stimuleert dit rond de senioren- en woonzorgcomplexen in haar bezit** en zoekt daartoe de samenwerking op met zorg-, welzijnspartners en de bewoners zelf.

Hoorn

In de Perelaar in Zwaag heeft Intermaris dit jaar bijgedragen aan een pilot project communitycare, gefinancierd vanuit het Westfries Woonzorgpact. Dit is een regionaal samenwerkingsverband van 25 organisaties die zich inzetten voor een toekomstbestendige woonzorgomgeving. Zorgorganisatie Calidus heeft samen met Stichting Netwerk, Vrijwilligerspunt West-Friesland, Intermaris en betrokken bewoners in kaart gebracht welke activiteiten er nu worden aangeboden in de Perelaar en hoe die aansluiten bij de behoefte van bewoners van de Perelaar en van een aantal bewoners in de straten direct om de Perelaar heen. Uit het onderzoek komt naar voren dat bewoners betrokken zijn bij en willen meedenken over activiteiten. Maar ze vinden het ook belangrijk dat de zorg meer zichtbaar en toegankelijk is in het woongebouw. Ook vinden ze dat de balans in de bewonerssamenstelling nu te kwetsbaar is omdat er veel oudere ouderen met een zorgvraag wonen. Graag zouden ze zich willen inzetten om nieuwe bewoners welkom te heten. In 2026 zullen de uitkomsten van de pilot verder uitgewerkt worden.



In Betsy Perk in de Kersenboogerd in Hoorn wordt de Huiskamer voor de buurt gerund voor en door oudere bewoners. In 2025 is met ondersteuning vanuit Stichting Netwerk ingezet op het organiseren van gezamenlijke maaltijden, iets waar grote behoefte aan is. In samenwerking met een lokale slager kunnen bewoners één keer per week samen verse maaltijden bestellen en opeten in de Huiskamer voor de buurt. Er zijn inmiddels wachtlijsten voor deelname aan deze maaltijden.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige
woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk)
kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

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

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

Purmerend

Ook in Purmerend heeft Intermaris deelgenomen aan een pilotproject communitycare, namelijk in de wijk Wheermolen-Oost, gefinancierd vanuit G’oud Zaanstreek Waterland, een regionaal samenwerkingsverband voor toekomstgerichte ouderenzorg. In deze pilot is onderzocht hoe professionals in de wijk samen met vrijwilligers en bewoners kunnen werken aan een zorgzame gemeenschap. Tegelijkertijd liep er eenzelfde pilot in Marken en Westzaan. De pilot heeft ertoe geleid dat er vanuit de gemeente Purmerend subsidie beschikbaar is gesteld om op complexniveau voorzorgcirkels (buurtcirkels) tot stand te brengen, waarin ouderen aan elkaar gekoppeld worden om elkaar te ondersteunen. Ook zijn bewoners ondersteund om eetactiviteiten in Triton te organiseren, waar 30 bewoners per keer bij kunnen aanschuiven.



In samenwerking met Spurd worden beweegactiviteiten voor ouderen georganiseerd in de seniorencomplexen Sumatra en aan de Siouxstraat.

5.4 Doorstroming

Veel senioren wonen inmiddels in een (eengezins)woning die niet meer bij hun situatie past. De kinderen zijn het huis uit, de tuin wordt lastiger te onderhouden en de trap vormt een fysieke uitdaging. Toch reageren huurders boven de 55 jaar minder op sociale huurwoningen dan jongere mensen terwijl er voor hen relatief veel woningen beschikbaar zijn. Verder hebben ouderen vaak een langere inschrijftijd wat ervoor zorgt dat ze sneller een woning



“Denk aan je toekomst, niet aan je verleden.”

kunnen krijgen, omdat ze vaak hoger in de sorteringslijst van een woning komen als zij gereageerd hebben. Maar dan moeten er wel genoeg geschikte woningen zijn voor ouderen op de juiste plek om naar door te stromen.

In West-Friesland werken we met het label ‘voorrang voor doorstromers’. Doorstromers krijgen voorrang op diverse woningen en op de meest populaire woningen voor 55+’ers. Van de 32 woningen van Intermaris in West-Friesland die in 2025 dit label kregen, zijn er 30 woningen daadwerkelijk naar huurders gegaan die een sociale huurwoning achter lieten.



Purmerend heeft een samenwerking met de gemeentes in Zaanstreek en Waterland om ouderen door te laten stromen. Dit doen zij met de regeling 55+ Verhuisvoordeel. Deze regeling is ingevoerd om huurders van 55 jaar en ouder te stimuleren te verhuizen van hun relatief ruime sociale huurwoning naar een seniorenwoning. Ook wordt er met de gemeente Purmerend gesproken over mogelijkheden om het label ‘voorrang voor doorstromers’ ook te implementeren voor de woningen gelegen in de gemeente Purmerend die geadverteerd worden.

Bij de nieuwbouw van diverse complexen die geschikt zijn voor senioren, wordt extra tijd en aandacht besteed aan het verleiden van senioren uit de buurt om een verhuizing te overwegen. Hier zetten we in 2025 op in bij de nieuwbouw in de Rozenbuurt en Hockeyvelden in Hoorn en de Tarwestraat in Purmerend.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

6.1 Woningvoorraad

6.2 Nieuwbouw

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

6 Voldoende passende woningen



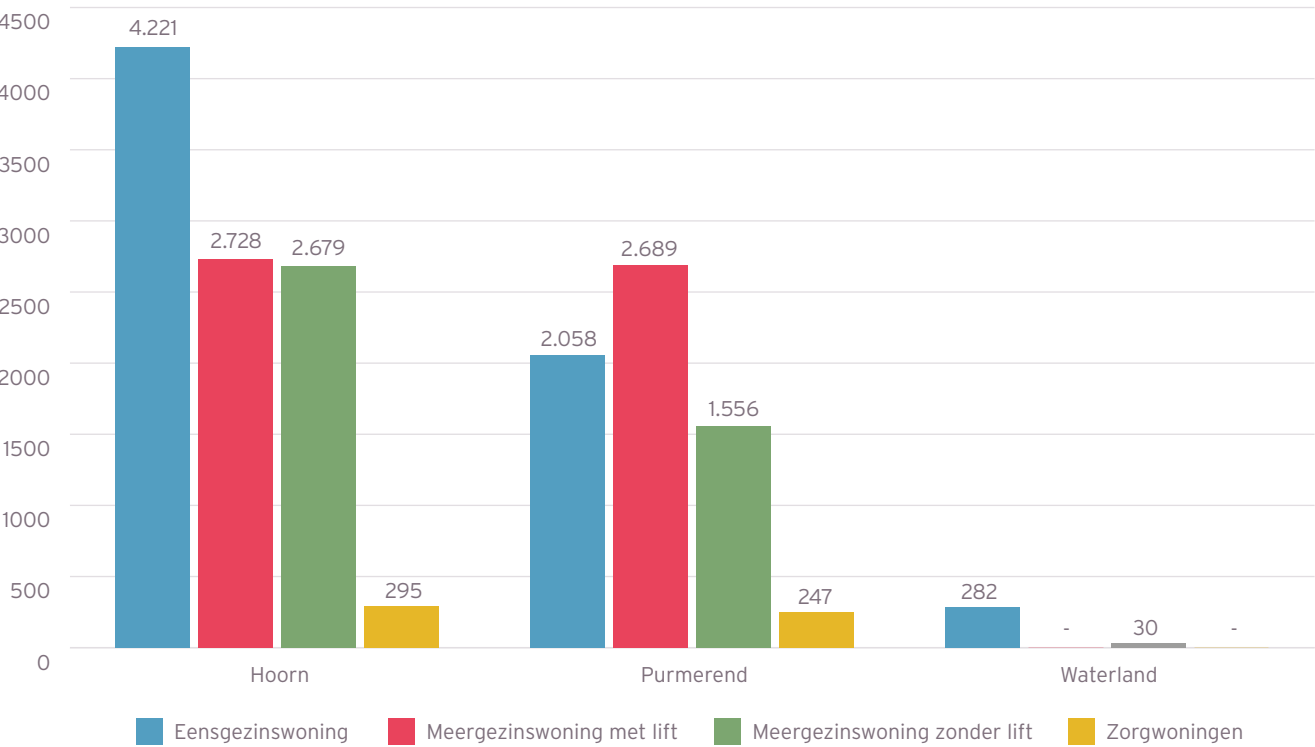
De kernopgave van Intermaris bestaat uit het bouwen, onderhouden en verhuren van betaalbare woonruimte aan mensen die niet op een andere manier in hun huisvesting kunnen voorzien.

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

6.1 Woningvoorraad

Het huidige reguliere woningbezit van totaal 16.243 woningen bestaat uit een mix van woningtypen: eengezinswoningen en meergezinswoningen met en zonder lift. Deze zijn verdeeld over drie gemeenten, namelijk Hoorn (9.628), Purmerend (6.303) en Waterland (312). Daarnaast verhuurt Intermaris nog 542 zorgwoningen. In onderstaande grafiek wordt de woningvoorraad van totaal 16.785 woningen per type per gemeente weergegeven.

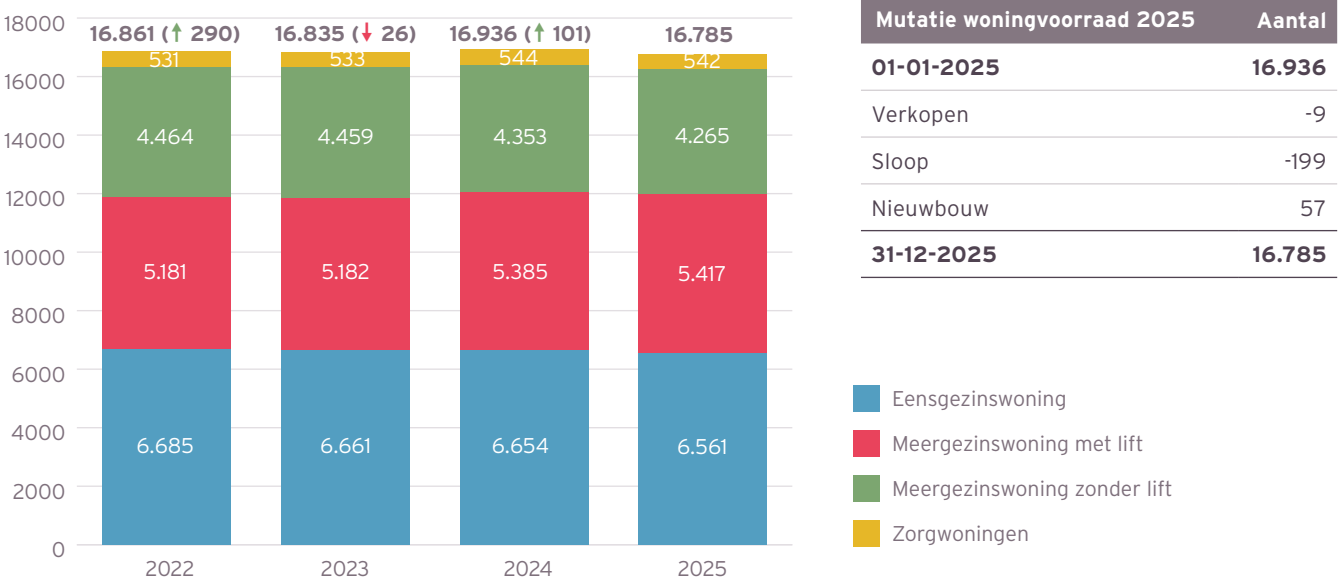
Woningvoorraad per type per gemeente



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

Onze totale woningvoorraad inclusief zorgwoningen laat de afgelopen vier jaren de volgende ontwikkeling zien:

Ontwikkeling woningvoorraad 2022-2025



Mutatie woningvoorraad 2025	Aantal
01-01-2025	16.936
Verkopen	-9
Sloop	-199
Nieuwbouw	57
31-12-2025	16.785

6.2 Nieuwbouw

Met trots kunnen wij zeggen dat we in 2025 ruim 500 woningen in aanbouw hadden waaronder de eerste 3 conceptuele projecten met onze Nieuw Hollandse Bouwstroompartners. Een mooie bijdrage aan de ongeveer 3.000 woningen die wij in de periode 2025 - 2034 willen bouwen. De projecten betreffen zowel nieuwe locaties als sloop-nieuwbouw projecten. Daarnaast werkten we hard aan de voorbereiding van nieuwe projecten om onze ambitieuze opgave te realiseren. De samenwerking met onze bewoners, omwonenden en gemeenten is essentieel om de opgave te realiseren. Wij zien dat met name de voorbereidingstijd, planologische procedures, participatie en mogelijke bezwaartrajecten de snelheid die wij nastreven belemmeren.

Nieuwbouw in uitvoering 2025	Aantal	Oplevering
Gorslaan, Purmerend	57	2025
Bangert Oosterpolder Stolptuin, Hoorn	14	2026
Holenkwartier blok 14, Hoorn	60	2026
Oude Hockeyvelden (Zonnesteen), Hoorn	80	2026
Pelmolenpad fase 1, Hoorn	58	2026
Rozenbuurt, Hoorn	62	2026
Kop West, Purmerend	22	2026
Lage Gouwzeestraat, Purmerend	71	2026
Tarwestraat, Purmerend	21	2026
Galgeriet, Monnickendam	69	2027
	514	

Versnellen nieuwbouw

De versnellingstafels ten spijt slagen wij er niet in om in Hoorn versnelling aan te brengen in de nieuwbouw. Bij meerdere projecten lukt het ons niet om aan de hand van het projectenproces van de gemeente Hoorn de oriëntatiefase te doorlopen en intentieovereenkomsten af te sluiten. We voerden op verschillende niveaus overleg met de gemeente om uit deze impasse te komen met als resultaat dat we voor de grote wijkontwikkeling in Hoorn-Noord begin 2026 een intentieovereenkomst afsluiten voor het deelgebied Noord van Noord. Ook maakten we de

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

6.1 Woningvoorraad

6.2 Nieuwbouw

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

afpraak om in samenwerking met de gemeente een dag te organiseren om de samenwerking voor de toekomst weer goed op gang te krijgen.

Hoorn

In Hoorn is sprake van een mismatch tussen de vraag naar woningen en het aanbod dat Intermaris op dit moment heeft. We hebben relatief veel grote eengezinswoningen, terwijl huishoudens steeds kleiner worden. Daarom breiden we onze voorraad uit met kleinere (twee- en driekamer-) appartementen. Specifieke aandacht gaat daarbij uit naar senioren. De totale woningvoorraad wordt uitgebreid tot 10.000 huurwoningen (exclusief zorg). In 2025 voerden we samen met de gemeente een woningmarktonderzoek uit, op basis hiervan kijken we of de aantallen nog overeenkomen met de vraag. We streven naar evenwichtige, sterke wijken. In de wijken waarin relatief veel sociale huurwoningen staan werken we toe naar een andere verhouding.

De woningvoorraad wordt niet alleen getransformeerd, maar ook uitgebreid met circa 600 woningen. Op basis van de huidige plannen behaalt Intermaris haar portefeuilledoelstelling voor 2030 in Hoorn. De gemeente streeft echter naar een toevoeging van 6.000 woningen tot 2030, waarvan circa 30% sociale woningbouw per nieuwbouwontwikkeling. Andere corporaties in West-Friesland kunnen naar verwachting een deel van de extra opgave in Hoorn vervullen.



Nieuwbouw opgeleverd in 2025

In 2025 leverden we in Hoorn geen woningen op, maar bouwden wel aan 274 woningen verdeeld over vijf locaties. Het grootste deel van deze woningen leveren we in 2026 op, te starten met de 14 rug-aan-rug woningen in het eerste kwartaal.

Nieuwbouw in uitvoering

Met de bouw van 80 appartementen op de **locatie Oude Hockeyvelden/Zonnesteen** kwam ons eerste NH Bouwstroom project in Hoorn in uitvoering. De gecombineerde 2D en 3D bouw schoot snel de lucht in. De montage van de in de fabriek geprefabriceerde vloeren en wanden in combinatie met de 3D badkamer/verkeers-/installatieruimte kent nog de nodige uitdagingen maar laat meteen de voordelen zien van de snelle conceptuele bouwmethode. De appartementen brengen we in het najaar van 2026 in verhuur.

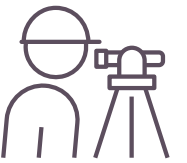
Ook de bouw van **Blok 14 in het Holenkwartier** met 60 appartementen is in volle gang. Naast de bouw waren er meerdere bijeenkomsten met de bewoners om afspraken te maken over het vormgeven van de woongemeenschap en het beheer van de gemeenschappelijk woonkamer en tuin. Op **het Pelmolenpad** bouwen we aan de eerste 58 appartementen van totaal 121.



De turnkey aankopen **Stolptuin in Bangert & Oosterpolder** met 14 rug aan rug woningen is bijna gereed en in Zwaag wordt volop gebouwd aan 62 appartementen in de **Rozenbuurt**.

Nieuwbouw in voorbereiding

De voorbereiding van 57 appartementen in de **Steenbokstraat** in de Grote Waal en 60 appartementen aan de **Dorpel** in Kersenboogerd loopt stroef. We komen niet tot overeenstemming met de gemeente Hoorn over stedenbouwkundige opzet en woningbouwprogramma. Voor de Steenbokstraat lieten we nieuwe massastudies maken in lijn met de anterieure overeenkomst die er al voor dit gebied ligt vanuit de ontwikkeling aan de Siriusstraat. We hopen in het eerste kwartaal een addendum op de overeenkomst overeen te komen en de voorbereiding en participatie te starten. Voor de Dorpel is overeenstemming over de stedenbouwkundige opzet, maar laat de intentieovereenkomst op zich wachten door discussie over het aantal sociale huurwoningen dat hier terug mag komen.



Voor de locatie **Buitenstad** bespraken we met de ontwikkelaar van de locatie ons programma van eisen en ontvingen een aanbod voor aankoop van de 81 appartementen. Eind 2025 ging de BOPA-procedure van start. De bouw van de voor Intermaris beoogde appartementen start naar verwachting in 2029. Op onze laatste eigen locatie in **Bangert & Oosterpolder** verwachtten we 15 rug-aan-rug woningen te realiseren in conceptuele houtbouw. Helaas vroeg de eigenaar en bouwer van het concept faillissement aan en moesten we op zoek naar een nieuwe partij die de woningen op basis van de al verleende bouwvergunning kan realiseren. We verwachten in het eerste kwartaal overeenstemming te bereiken en in 2026 de woningen te realiseren.

Overzicht ontwikkelingen in voorbereiding

	Aantal	Oplevering
Bangert Oosterpolder OMH	15	2026
Steenbokstraat	57	2028
Noord van Noord	78	2029
Kersenboogerd de Dorpel	60	2030
Buitenstad LVS de Nijs	81	2030
Pelmolenpad	32/31	2028/2030
	354	

Wijk- en gebiedsontwikkeling

Voor **Hoorn-Noord** spraken we verder met de gemeente over onze grootschalige sloop-nieuwbouwplannen. Omdat een gezamenlijke ontwikkeling niet van de grond kwam en er veel weerstand vanuit de buurt was, spraken we eind 2024 met de gemeente af dat Intermaris zelfstandig de ontwikkeling oppakt en dat de gemeente een faciliterende rol aanneemt. Om de voortgang te bevorderen richtten we ons eerst op de locatie **Noord van Noord** waar we 89 woningen willen vervangen voor rond de 78 sociale appartementen en 48 zorgappartementen. Voor de zorgappartementen onderzochten we samen met Omring naar de voor beide partijen juiste samenwerkingsvorm en bereikten hierover overeenstemming.

Tot onze spijt slaagden we er niet in met de gemeente tot een ondertekende intentieovereenkomst te komen. De nieuwe rolverdeling heeft tot gevolg dat de gemeente meer tijd nodig heeft om kaders en uitgangspunten te bepalen voor de nieuwe stedenbouwkundige opzet. We gaan ervan uit dat we eerste kwartaal 2026 handtekeningen zetten en aan de slag gaan met de voorbereiding en participatie met de omgeving voor Noord van Noord. Daarnaast starten we dit in een iets langzamer tempo op voor Hart van Noord waar we 166 woningen slopen. Op dit moment hanteren we voor **Hart van Noord** nog het stedenbouwkundig plan als uitgangspunt dat uitgaat van 370 woningen waarvan krap de helft sociaal. Uitgangspunt is dat de overige woningen in de middeldure en dure (koop)sector worden gerealiseerd voor de juiste mix van doelgroepen in de wijk. Driekwart van onze bewoners van Hart van Noord heeft inmiddels een nieuwe woning gevonden.



Purmerend en Waterland

De woningbouwopgave in Purmerend is urgent. Er wordt flink gebouwd, maar er is nog steeds een tekort aan woningen. Daarom werkten we vanuit het Bouwberaad Purmerend samen met gemeente Purmerend, woningbouwcorporaties en marktpartijen aan een nieuw Woonakkoord. Met alle partners die betrokken zijn bij de woningbouwopgave in Purmerend zetten we Woningbouw op 1!

De inzet van dit Woonakkoord is om de komende jaren sneller nieuwe woningen te bouwen en om de ambitie van het aantal woningen dat we gaan realiseren te verhogen. De focus ligt op het bouwen van de juiste woningen op de juiste plek, dus woningen die passend zijn bij de behoefte en situatie van inwoners van Purmerend. Want de grote uitdaging van nu is niet alleen een kwantitatieve vergroting van de woonvoorraad, maar ook een kwalitatieve transformatie: van een forenzenstad naar een complete gemeente, duurzaam en inclusief. Het

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

6.1 Woningvoorraad

6.2 Nieuwbouw

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

gaat om leefbare wijken, om een woonomgeving waar mensen zich prettig en veilig voelen, sociale contacten kunnen opbouwen en deelnemen aan activiteiten, met een goede balans tussen fysieke (groen, schoon, veilig) en sociale (verbinding, participatie) aspecten.

In het Woonakkoord wordt prioriteit gegeven aan zes grote gebiedsontwikkelingen, namelijk Waterlandkwartier, Wheermolen Oost, De Koog, Oostflank, ZOB2 en Wagenweggebied. Daarnaast zijn er een groot aantal kleinere projecten, die ook van betekenis zijn. Intermaris is de belangrijkste ontwikkelende partij in **Wheermolen-Oost**. Voor de grootste uitbreiding van Purmerend in de Oostflank met 5.800 woningen geldt dat Intermaris de grootste afnemer is van het sociale aandeel vanuit de intentieovereenkomst die wij enkele jaren geleden met BPD overeenkwamen. In het Wagenweggebied nemen wij sociale huurwoningen af bij BPD. In de overige grote gebiedsontwikkelingen speelt Intermaris geen rol. Tot 2030 gaat het voor Intermaris om nieuwbouw van zo'n 675 woningen.

Nieuwbouw opgeleverd in 2025

Begin 2025 leverden we 57 jongerenappartementen op in complex **Gorslaan** aan **de Broekerhof**. We startten daarnaast de bouw van 114 woningen waarvan de oplevering in 2026 plaatsvindt.

Nieuwbouw in uitvoering

De nieuwbouw van de 71 appartementen aan de **Gouwzeestraat** in Wheermolen Oost vormde op twee gebieden een mijlpaal: de eerste (sloop-)nieuwbouw van onze grote opgave in de herontwikkeling van Wheermolen Oost (691 appartementen) en het eerste NH Bouwstroom project in Purmerend. De conceptuele bouw van de twee complexen verloopt voorspoedig en met minimale overlast voor de buurt. De bouwplaats is een rustige montageplaats waar de 2D- en 3D-elementen worden aangevoerd en gemonteerd. De bouw loopt op planning en meerdere ideeën voor een nog snellere montage bij een volgend complex verrijzen net zo snel als de bouw de hoogte in gaat.



In **Kop-West** ging de bouw van 18 appartementen voor cliënten van Prinsenstichting van start. Naast de appartementen op de verdiepingen komen er 3 flexkamers en een gemeenschappelijk woonkamer met keuken op de begane grond. En in het laatste kwartaal werden de palen geslagen voor het tweede NH Bouwstroom project in Purmerend aan de **Tarwestraat**. We realiseren daar 21 appartementen voor senioren. We benaderen alle senioren uit eengezinshuurwoningen in de wijk om de wens tot doorstromen te stimuleren.

Nieuwbouw in ontwikkeling

In Wheermolen-Oost werken we aan de voorbereiding van meerdere locaties. Voor de 64 appartementen die in twee kop-staart gebouwen aan de **Henri Dunanstraat** komen, werd in het najaar de bouwvergunning verleend. Deze is nog niet onherroepelijk. Ook werd gestart met de voorbereidingen voor sloop die in het eerste kwartaal van 2026 tot uitvoering komt. Bij de bestaande flats aan de **Gouwzeestraat** en **Anne Franklaan** lieten we een ontwerp maken voor plintwoningen en selecteerden we een



bouwteampartner. De plintwoningen zijn van belang voor de leefbaarheid in de wijk en de ogen op straat. We zijn in overleg met de gemeente over het aantal van tussen de 5 en 8 woningen per flat. Voor de **Hannie Schaftstraat** en **Citerstraat** organiseerden we participatiemomenten waar de omwonenden en huidige bewoners hun voorkeur konden uitspreken voor de stedenbouwkundige opzet. De meest gekozen variant legden we in het bestuurlijk overleg met de gemeente vast. De ontwikkeling van de locatie pakken we op met een van onze NH Bouwstroom partners.

Via een tender kozen we begin 2025 voor de locatie **Boeierstraat** voor een ontwerp in houtbouw. De nieuwbouw bestaat uit een laag deel met sociale huurwoningen en een toren met middenhuurwoningen. In een deel van de sociale huurwoningen wordt zorg geboden door Zorgcirkel. Samen met Zorgcirkel en in afstemming met de gemeente werkten we aan een woonconcept voor de woongemeenschap die we hier voor ogen hebben. In de plint komen ruimtes voor Zorgcirkel en maatschappelijke voorzieningen zoals Centrum Jeugd en Gezin en huisartsen. De ontwikkeling van de locatie **Pampus- Vrouwenzandstraat** is uitgebreid besproken in de projectgroep Wheermolen-Oost en besproken in de laatste stuurgroep van 2025. Past het beoogde programma op de locatie, wat zijn de juiste verhoudingen tussen het sociale- en het koopdeel, hoe geven we de stedenbouwkundige invulling vorm en hoe lossen we het parkeren op?



Aan de **Van Balenstraat** komen 3 torentjes met totaal 36 woningen voor senioren. De vergunning is verleend, maar er zijn bezwaren ingediend door omwonenden. De beoogde start van de bouw is juli 2026, dit hangt wel af van de afhandeling van de bezwaren. Op de woonwagenkampen aan de Veenweidestraat en Akropolishof vervangen we op iedere locatie twee woonwagens. De huidige woonwagens zijn in technisch slechte staat en niet meer op te knappen. Met het vervangen van de vier woonwagens dragen wij bij aan het continueren van de gemeenschap die de bewoners daar vormen en al generaties lang bestaat.

Nieuwbouw in voorbereiding in Purmerend	Aantal	Oplevering
Henri Dunantstraat	64	2027
Plintwoningen Gouwzeestraat	5	2027
Plintwoningen Anne Franklaan	8	2028
Van Balenstraat	36	2028
Boeierstraat	171	2028
Hannie-Schaftstraat/Citerstraat	193	2029
Woonwagens	4	2027
	481	

Wijk en gebiedsontwikkeling: Oostflank

Voor de gebiedsontwikkeling aan de Oostflank in Purmerend houden wij samen met Wooncompagnie, Rochdale en Woonzorg NL sinds enkele jaren afstemmingen met de gemeente Purmerend en ontwikkelaar BPD. Deze grootschalige woningbouwopgave tot 5.800 woningen aan de Oostflank van Purmerend zal het karakter van het gebied en de ontwikkeling van Purmerend ingrijpend zal veranderen en is door het Ministerie van VRO aangewezen als doorbraaklocatie. In 2025 spraken wij veel over het door de corporaties beoogde woningbouwprogramma. Als Intermaris namen wij daarin het voortouw omdat wij voor het grootste deel van de locatie, in handen van BPD, een intentieovereenkomst hebben voor uitnemen van het aandeel sociale huurwoningen. Wij streven naar een evenwichtige wijk waarbij de juiste aanvulling op heel Purmerend qua woningbouwprogramma van belang is. We gaven opdracht aan RIGO voor een nieuw woningmarktonderzoek. Als gezamenlijke corporaties verwerkten we onze visie op de benodigde woningbouwprogrammering en aanverwante aspecten in een position paper. De discussie tussen corporaties en gemeente Purmerend en BPD ging onder andere over het aandeel eengezinswoningen binnen het aandeel sociale huurwoningen en over de parkeren. In december bereikten we in het laatste bestuurlijk overleg van het jaar overeenstemming over de hoofdlijnen van de woningtypologie van de te bouwen sociale huurwoningen.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige
woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk)
kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

7.1 Huurdersverenigingen

7.2 Gemeenten

7.3 Maatschappelijke partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

7 Onze partners

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

7.1 Huurdersverenigingen



Onze huurders en woningzoekenden zijn onze belangrijkste gesprekspartner. In de praktijk zijn de huurdersverenigingen InterWhere en VH de Boog hun woordvoerder. De huurdersverenigingen waren ook in 2025 onze belangrijkste sparringpartners als het gaat om nieuw beleid en om de strategische koers van Intermaris. In 2025 zijn de samenwerkingsafspraken vernieuwd en is een nieuw sociaal plan gemaakt voor renovaties en sloop. Ook tekenden we een petitie die hoort bij **het manifest ‘Eerlijk woonbeleid – nú’**.

We praten ook direct met bewonerscommissies en flatteams. Daarnaast gingen we in 2025 drie keer aan tafel met een hele buurt. Hier zijn de huurdersverenigingen bij. In deze gesprekken ging het vooral over leefbaarheid. Die staat onder druk. Daarom is de inzet op buurtgericht werken en bestrijding van woonfraude versterkt.



7.2 Gemeenten

In Hoorn, Purmerend en Waterland zijn de gemeentes en Intermaris partners. Samen met de gemeentes hebben we een buurtaanpak voor kwetsbare buurten waarin fysieke ingrepen in ons vastgoed afgestemd zijn op investeringen in de openbare ruimte. Maar ook naar onze bewoners toe treden we samen op wanneer zij in de knel zitten, bijvoorbeeld bij schuldenproblematiek, maar ook bij overlast en ondermijning. In 2025 lag de nadruk op de buurtaanpak in Kersenboogerd en Wheermolen. Daarnaast werkten we mee aan het concretiseren van de woonzorgvisies, met name door inzet op woonconcepten voor woongemeenschappen waarin wonen en zorg een plek heeft. De samenwerking is op alle niveaus intensief. Zowel bestuurlijk als ambtelijk en wij waarderen de openheid die over en weer wordt geboden. Richting de gemeenteraadsverkiezingen werd populistische retoriek sterker waardoor in Hoorn de buurtvernieuwing van Hoorn-Noord is vertraagd. Wij blijven de samenwerking zoeken vanuit de wederzijdse verbondenheid aan de opgaven.

7.3 Maatschappelijke partners



Intermaris onderhoudt vele contacten met zorg- en welzijnsinstellingen. Deze maatschappelijke partijen in de keten beschouwt Intermaris als belangrijke gespreks- en samenwerkingspartners. Wij betrekken hen bij relevante vraagstukken waar wij elkaar in het werkveld ontmoeten. Met name op onze thema's Sterke bewoners, sterke wijken, Ondersteunen kwetsbare huurders en Goed ouder worden. Op dat laatste onderdeel zoeken we ook naar nieuwe partners.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

8.1 Ontwikkeling personeelsbestand

8.2 Kenmerken van ons personeelsbestand

8.3 Werkplezier: Intermaris als aantrekkelijke werkgever

8.4 Opleiding / training

8.5 Verzuim

8.6 Medezeggenschap: Ondernemingsraad

8.7 Duurzame mobiliteit

8.8 Integriteit-, compliance- en reputatiemanagement

8.9 ICT ontwikkelingen

8.10 Verbindingen

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

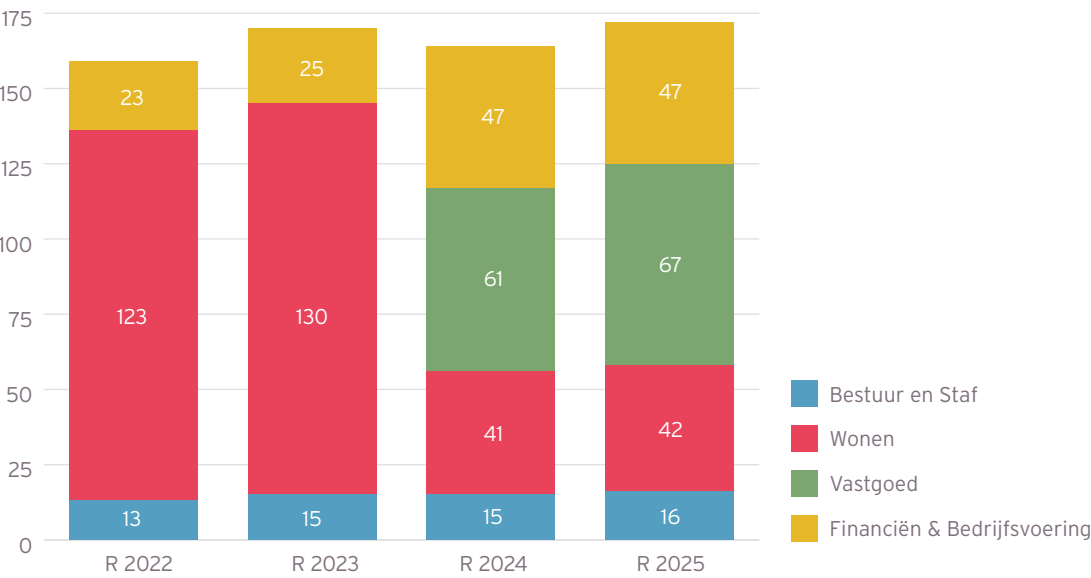
8 De organisatie



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

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

Ontwikkeling aantal fte's vast exclusief trainees



8.1 Ontwikkeling personeelsbestand

De totale vaste formatie eind 2025 bedraagt 171 fte, dit zijn totaal 185 medewerkers. Daarnaast wordt 9 fte ingezet door flexwerkers. In 2025 hebben we, vanwege het einde van het handhavings-moratorium door de belastingdienst per 1 januari 2026, het aantal ZZP'ers afgebouwd naar 1 die in T1 2026 vertrekt.

Het personeelsverloop in 2025 is 13%. De uitstroom binnen Intermaris lijkt daarmee iets hoger dan gemiddeld binnen de corporatiesector (11% in 2024). De meeste uitstroom (10 van de 23) kwam van het domein Wonen. Dit is deels nog een nawerking van de ontwikkelingen bij Wonen in 2024.

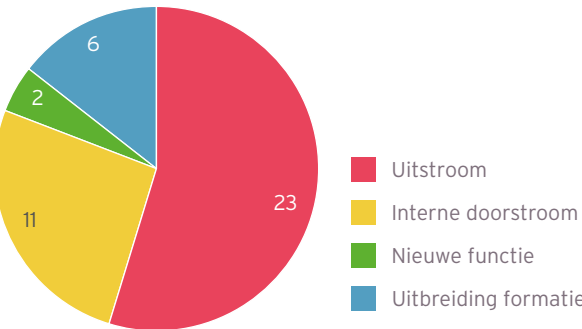
In 2025 zijn 43 vacatures vervuld, tegenover 29 in 2024. Grosso modo wordt de ene helft veroorzaakt door uitstroom, de andere helft door het ontstaan van nieuwe functies, interne doorstroom en uitbreiding van formatie. Vier van deze vacatures zijn vervuld via referral recruitment.

8.2 Kenmerken van ons personeelsbestand

In 2024 was het aantal mannen en vrouwen in onze organisatie redelijk gelijk verdeeld. In 2025 zien we een lichte toename van het aantal vrouwen in dienst.

Aantal	2025	
	FTE	Medewerker
Mannen	82,4	85
Vrouwen	88,8	100
Totaal	171,2	185

Aanleiding vacatures



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

Verdeling managementposities	Man		Vrouw		2025
		%		%	Totaal
Directie	2	50%	2	50%	4
Teamleiders	4	56%	4	44%	8
Totaal	6	54%	6	46%	12

De meeste van de 185 medewerkers zijn in vaste dienst. Een klein aantal medewerkers (18) heeft een tijdelijk contract.

In de verdeling naar leeftijd zien we dat het aandeel medewerkers van 46 jaar en ouder toeneemt. Dit is nu zo'n 57%. De leeftijdsopbouw binnen Intermaris komt overeen met die binnen de sector.

8.3 Werkplezier: Intermaris als aantrekkelijke werkgever

Bij Intermaris vinden we het belangrijk dat mensen met plezier werken. Hier is aandacht voor in de contacten tussen medewerkers en hun leidinggevende. Daarnaast zijn er gedurende het jaar verschillende momenten voor informeel contact. Naast de maandelijkse Zeepkisten en de teamuitjes waren dat in 2025 ook de nieuwjaarsborrel, de medewerkersdag op 12 mei, **het Intermaris-feest** op 14 november en de kerstborrel.

Bespreken medewerkerstevredenheid en meerjarenvisie tijdens OGSM sessies

Andere belangrijke contactmomenten in 2025 waren de OGSM sessies. Deze sessies dragen bij aan het vertalen van de strategie naar de werkvloer. Met ieder team is dit jaar twee keer een dergelijke bijeenkomst gehouden. Ontwikkelpunten binnen de organisatie zijn het teamoverstijgend samenwerken, het vragen van feedback en de ervaren werkdruk. Onze ontwikkeling naar LEAN werken gaat hier naar verwachting nadrukkelijk aan bijdragen.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

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

9 Risicomanagement

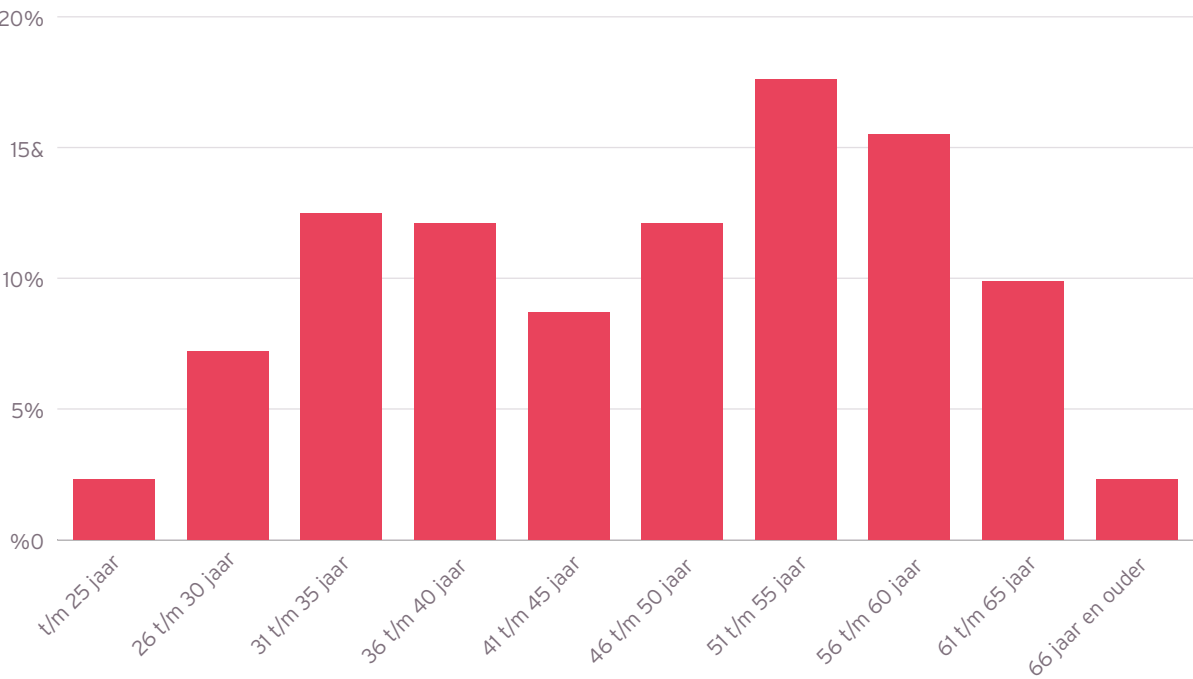
10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

Percentage medewerkers per leeftijdsgroep



Tijdens de OGSM-sessies dit najaar zijn medewerkers meegenomen in het traject rondom het komen tot een nieuwe meerjarenvisie en is deze visie met hen gedeeld en besproken. Hierbij is nadrukkelijk aandacht geweest voor het belang van een meerjarenvisie en voor de koppeling tussen de meerjarenvisie en het teamplan. Positief om te zien is dat de input die medewerkers op 12 mei hebben gegeven voor de meerjarenvisie nadrukkelijk is terug te vinden in het eindresultaat. Dit maakt onze meerjarenvisie echt van iedereen.

Introductiedagen nieuwe medewerkers

In 2025 is de opzet voor **de introductiedag** voor nieuwe medewerkers gewijzigd: meer dialoog, meer interactie, meer samen. De verwachting is dat deze manier van informatie delen met nieuwe collega's ertoe bijdraagt dat zij bij de start van hun dienstverband bij Intermaris een beter beeld krijgen van de organisatie en meer kennis hebben van het werk op andere afdelingen.

Arbeidsmarktcommunicatie

Onze arbeidsmarktcommunicatiestrategie blijft onveranderd actueel. Dit vertaalt zich onder andere in nadrukkelijke zichtbaarheid van Intermaris op LinkedIn, onze deelname aan de Kom Binnen Bij Bedrijven Dagen en het strategisch adverteren van vacatures.

Omgaan met agressie

Alle medewerkers met klantcontact zijn in 2025 getraind volgens het nieuwe agressieprotocol. Deze training wordt tweejaarlijks herhaald. Tussendoor wordt de kennis van deze collega's actueel gehouden door een e-learning.



Intermaris zoekt Allround Vakman (m/v)

€ 2.807 - € 3.615 36 uur Hoorn

8.4 Opleiding / training

Intermaris hanteert een opleidingsbudget van 3% van de loonsom. In 2025 is in totaal € 250.000 uitgegeven aan opleiding en training van medewerkers.

Aandacht voor management

In 2025 is begeleiding geweest in het kader van de samenwerking van het management. Centraal stond de ontwikkeling binnen Intermaris: met elkaar het goede behouden van de familiecultuur en daarbinnen een ontwikkelen doormaken naar verzakelijking. Dit laatste betreft met name het uitspreken-bespreken-afspraken en vervolgens aanspreken van elkaar, zowel intern als extern.

LEAN werken

In 2025 is een doorstart gemaakt met LEAN werken. Alle medewerkers hebben dit jaar een yellow belt training gevolgd. Daarnaast is een start gemaakt met een stevig implementatietraject voor een goede transfer naar de praktijk. Op dit moment worden de eerste weekstarts volgens de nieuwe methodiek gehouden en wordt er gewerkt aan een stappenplan voor verdere implementatie van continu verbeteren in 2026.

8.5 Verzuim

Het verzuimpercentage binnen Intermaris bedraagt in 2025 gemiddeld 4,8%. Dit is nagenoeg gelijk aan het gemiddelde verzuim in 2024 (4,7%). In 2025 is een samenwerking gestart met een nieuwe bedrijfsarts met periodiek overleg tussen haar en P&O. Hierin wordt casuïstiek besproken en worden de juiste interventies afgestemd. Dit draagt bij aan meer grip op verzuim vanuit P&O.

8.6 Medezeggenschap: Ondernemingsraad

Binnen Intermaris is medezeggenschap voor een belangrijk deel ingeregeld via de Ondernemingsraad. Deze raad overlegt minimaal vier keer per jaar met bestuurder, bestuurssecretaris en teamleider P&O: tweemaal een overlegvergadering en tweemaal een Benen-Op-Tafel overleg. Hiernaast is er tussentijds contact tussen OR en teamleider P&O.

Dit jaar zijn er twee instemmingsverzoeken aan de OR gedaan: een verzoek tot het aannemen van een nieuwe preventiemedewerker en het verzoek tot het bieden van de mogelijkheid om door te werken na de AOW-leeftijd. Dit laatste werd later dat jaar onderdeel van de CAO Woondiensten.



Het Werkatelier tussen Ondernemingsraad, bestuurder, bestuurssecretaris en teamleider P&O is hiernaast een belangrijk moment in het jaar. Afgelopen jaar stond deze in het teken van de resultaten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek in combinatie met de resultaten uit de gesprekken die de OR zelf met de teams heeft gehouden. Positief om te zien was dat deze resultaten nagenoeg overeenkwamen. Daarnaast is tijdens deze dag gesproken over de ontwikkelingen rondom de nieuwe meerjarenvisie.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

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

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

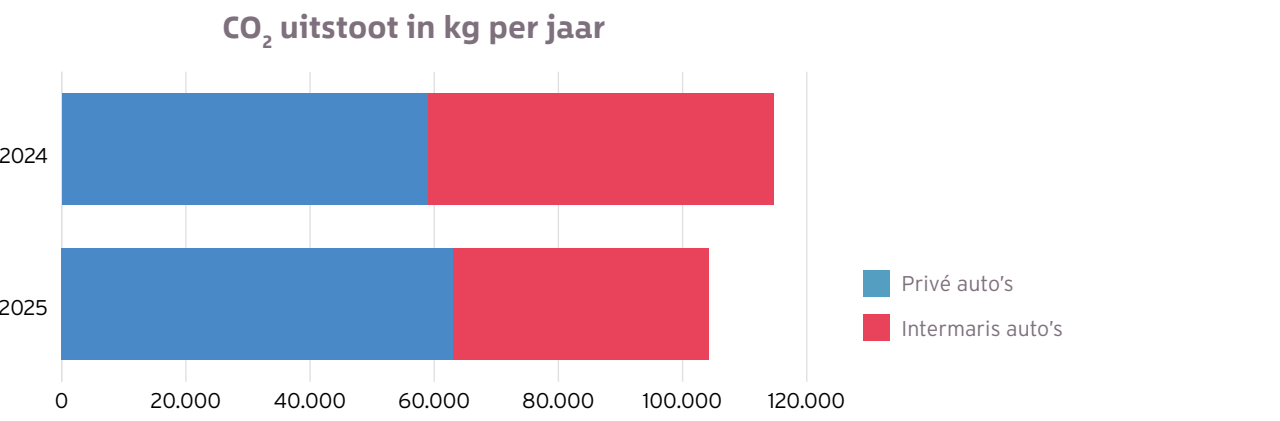
Jaarrekening 2025

Overige gegevens

8.7 Duurzame mobiliteit

De duurzaamheidsambitie van Intermaris is ook zichtbaar in het mobiliteitsbeleid. Groen vervoer wordt gestimuleerd. Doelstelling is dat we ook bij het woon-werk- en zakelijke verkeer onze CO2-uitstoot verlagen.

De CO2-uitstoot van woon-werk en zakelijk verkeer die medewerkers met hun eigen vervoer hebben uitgestoten is in 2025 iets toegenomen ten opzichte van 2024 (van 58.905 kg naar 63.036 kg.) Daarentegen is de CO2-uitstoot van onze bedrijfsauto's flink afgenomen (van 55.734 kg naar 41.215 kg.) Overall is onze CO2-uitstoot m.b.t. mobiliteit zodoende gedaald (van 114.639 kg naar 104.251 kg) Deze reductie is bereikt doordat eind 2025 alle Intermaris auto's die reden op fossiele brandstoffen zijn vervangen door elektrische auto's. In 2026 worden de bussen van de technische dienst vervangen door elektrische exemplaren.



8.8 Integriteit-, compliance- en reputatiemanagement

Intermaris werkt actief aan integriteits- en compliance management en toetst de uitvoering daarvan langs de lijn en de principes van de internationale COI-standaard. Intermaris beschikt over een intern platform dat de actualiteit bespreekt, bestaand beleid en regelingen toetst en bevordert dat integriteit en het belang van reputatiemanagement levend blijft in de organisatie.

Van tijd tot tijd richten we thema-gewijs de aandacht op onderdelen. Dat dat enigszins “modegevoelig” is nemen we op de koop toe. Zo is in 2024 de campagne gestart om factuurfraude bij aannemers goed door te lichten. Geïnitieerd vanuit de AW. Hierop is een interne audit uitgevoerd en zijn aanbevelingen geformuleerd en ter hand genomen. Hoewel er geen fraude is geconstateerd, kunnen en moeten onderdelen van processen rondom het verstrekken van opdrachten aan aannemers beter. Winst voor Intermaris daarbij is ook dat een model als “de fraudedriehoek” nog eens expliciet onder de aandacht komt van management en alle betrokkenen.

Aansluitend is er relatief veel aandacht gekomen voor risico's van belangenverstrengeling, ‘verwevenheid’ en risico's van negatieve kanten van de uitvoering van nevenfuncties. Het beleid op deze onderdelen is daarop nog eens goed doorgelicht en met name op het hoogste niveau verder aangescherpt. De wijze van selectie van RvC-leden staat nu standaard op de website en de bestaande toets op het aanwezig zijn van verbonden belangen is directie breed uitgebreid.

Ook heeft alle eerdere media-aandacht rondom een thema als grensoverschrijdend gedrag ook bij Intermaris tot extra alertheid en aandacht geleid. Daarnaast is moreel besef – en de mate en ontwikkeling daarvan – ook een aandachtspunt bij Intermaris. Bijvoorbeeld als het gaat om het toewijzen van (schaarse) woningen aan specifieke doelgroepen. Mensenwerk brengt immers ook risico's met zich mee. We waarderen het dat externe partijen – waaronder de Autoriteit Woningcorporaties – van tijd tot tijd belangrijke onderwerpen extra onder de aandacht brengen. Wij zien dit als een kans om ook intern daarover het gesprek te voeren.

In 2025 hebben we eenmaal de interne meldprocedure, het sanctiebeleid en onze gedragscode in de praktijk juridisch kunnen testen. Dit heeft geleid tot schorsing en aansluitend het ontslag van een medewerker. De bestaande screening van medewerkers bij indiensttreding en het moment van omzetten van een tijdelijk contract naar vast zijn door ons daarbij naar aanleiding van de casus nogmaals goed onder de loop genomen en op onderdelen aangescherpt.

In 2025 zijn drie meldingen bij de vertrouwenspersoon gedaan. Deze zijn als volgt verdeeld:

- Intimidatie / onveiligheid
- Arbeidsconflict
- Overig

8.9 ICT ontwikkelingen

Telefoonvervanging en verbeterde beveiliging

Een groot project dit jaar was de vervanging van alle telefoons van medewerkers. Dankzij deze vernieuwing worden alle toestellen nu centraal beheerd, wat de beveiliging aanzienlijk heeft versterkt.

Informatiebeveiliging

Om onze IT-omgeving beter te beschermen, is een PEN-test uitgevoerd en zijn de geconstateerde verbeterpunten opgepakt. Daarnaast is een risicoanalyse uitgevoerd op ons informatiebeveiligingsbeleid om prioriteiten voor verdere verbeteringen vast te stellen. Met een continue kwetsbaarheidenscan en een calamiteitenoefening werken we actief aan bewustwording en monitoring van mogelijke dreigingen.

Verbeterde IT-ondersteuning

Om medewerkers beter te ondersteunen bij IT-vragen, verstoringen en wensen, is de ICT-servicedesk opgericht. Met de komst van een nieuwe supportmedewerker kan deze servicedesk optimaal worden ingezet.

Professionalisering van systeembeheer

Het beheer van systemen wordt steeds meer procesmatig en professioneel aangepakt. Naast Tobias 365 beheren we ook systemen zoals E-Content, Woonmatch, Casix en Unexus. We zetten actief in op kerngebruikers om de werking van deze systemen te optimaliseren. Daarnaast ligt de focus op autorisatiecontroles om te waarborgen dat alleen geautoriseerde medewerkers toegang hebben tot onze systemen.

Innovatie met AI

We zijn begonnen met de ontwikkeling van een chatbot om informatie uit de kennisbank van Embrace te ontsluiten. Deze pilot heeft waardevolle kennis en ervaring opgeleverd en resulteerde in een praktische chatbot voor medewerkers. Verder onderzoeken we AI-toepassingen van bestaande leveranciers om het werk gemakkelijker te maken.

8.10 Verbindingen

Per 31 december 2025 heeft Intermaris nog één deelneming, te weten Intermaris Projecten B.V. Deze deelneming heeft geen activiteiten meer en wordt binnenkort geliquideerd.

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

9.1 Risico's in 3 categorieën

9.2 Risicomanagement bij Intermaris

9.3 Risicobereidheid

9.4 De belangrijkste risico's

9.5 Audits

9.6 Financiële instrumenten

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

9 Risicomanagement



9.1 Risico's in 3 categorieën

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

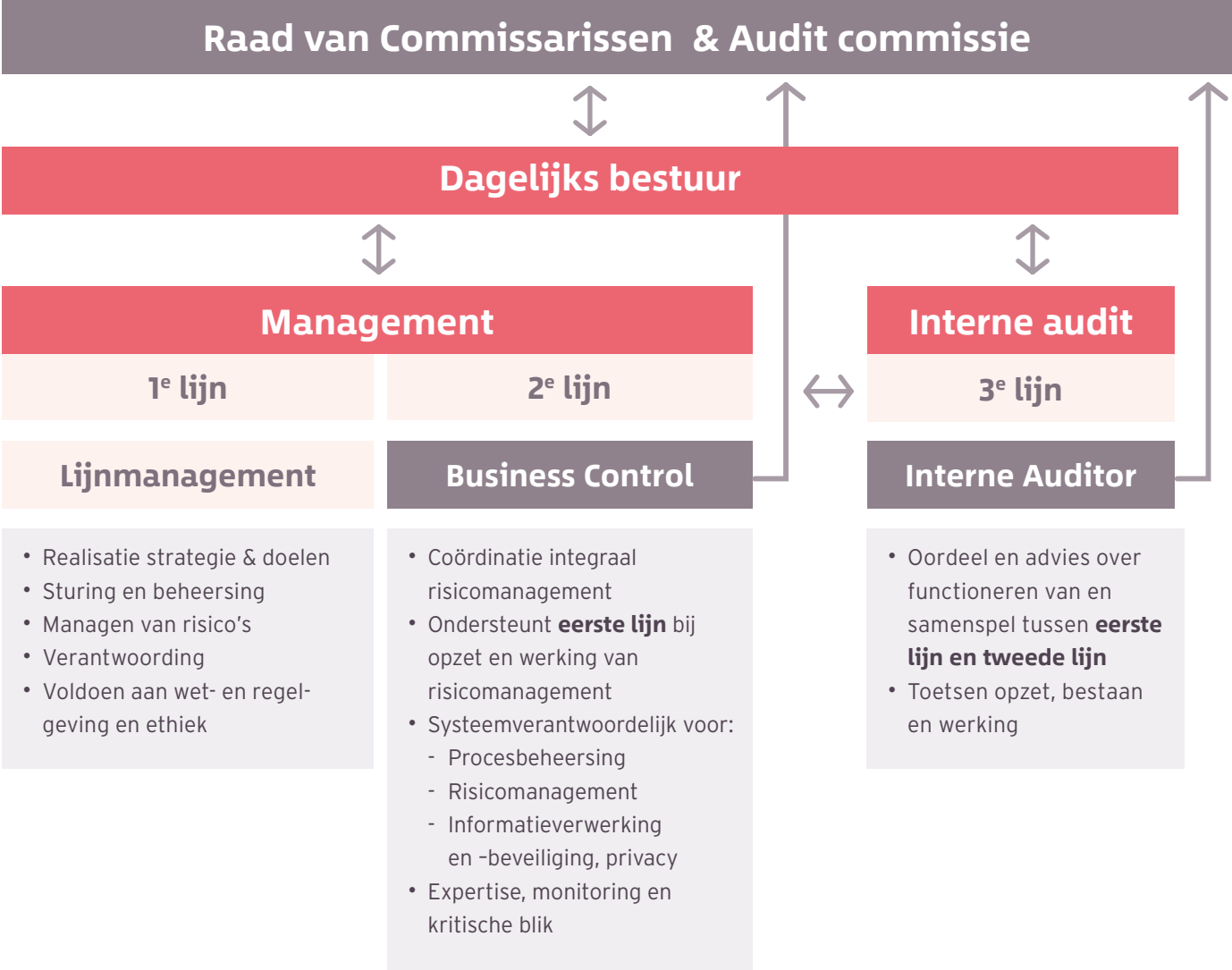
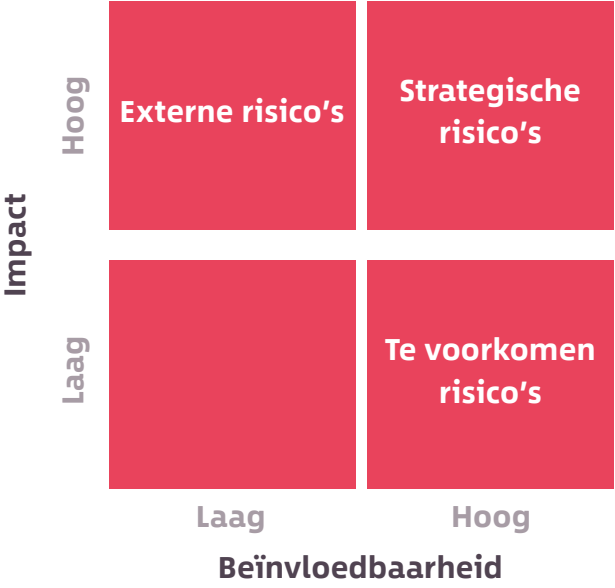
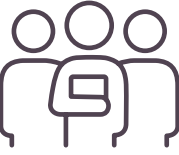
Externe risico's zijn risico's die grotendeels buiten onze invloedssfeer liggen. Denk aan politiek, technologie, wet- & regelgeving en economische ontwikkelingen. Deze risico's identificeren we. Door middel van gevoeligheids- en scenario-analyses beoordelen we periodiek of we bestand zijn tegen eventuele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

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

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

9.2 Risicomanagement bij Intermaris

De verantwoordelijkheid en coördinatie van het risicomanagement is belegd bij het team Business & Project Control. Met de planning & control cyclus als leidraad worden risico's besproken, herijkt en beheerst. Door onderbezetting is in 2025 minder aandacht geweest voor risicomanagement. Met de komst van de nieuwe concern controller krijgt dit vanaf 2026 weer de aandacht die het verdient.



9.3 Risicobereidheid

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

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

9.1 Risico's in 3 categorieën

9.2 Risicomanagement bij Intermaris

9.3 Risicobereidheid

9.4 De belangrijkste risico's

9.5 Audits

9.6 Financiële instrumenten

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

9.4 De belangrijkste risico's

Risico's beoordelen we bij Intermaris op regelmatige basis. In het najaar van 2025 hebben wij in het kader van de meerjarenbegroting 2026-2035 onze strategische risico's geactualiseerd. Hierbij zijn risico's opnieuw geformuleerd, samengevoegd, nieuwe risico's toegevoegd en andere juist verwijderd. Een nieuw risico is het capaciteitstekort bij gemeenten in combinatie met toenemende eisen aan projecten, waardoor de toekomstige realisatie van nieuwe woningen onder druk staat. Daarnaast heeft het voorgenomen (maar niet doorgegane) besluit over een huurbevrozing voor twee jaar grote politieke onvoorspelbaarheid laten zien met significante financiële gevolgen. Sowieso staat het duurzaam prestatiemodel van corporaties al onder druk door de hoge investeringen. Risico's ten aanzien van onze CO2-voetafdruk en het realiseren van CO2 neutrale- en volledig circulaire woningen in 2050 zijn juist verwijderd. Door het afzwakken van de CSRD regelgeving zijn deze risico's even minder prominent aanwezig. In 9.4.1 en 9.4.2 is een overzicht van de voornaamste risico's voor Intermaris weergegeven. Daarbij is de impact beoordeeld als het risico zich voordoet en wordt aangegeven welke beheersing wij bij het risico hanteren. Ten opzichte van voorgaande jaren zien wij dat vooral de financiële risico's groter worden. De belangrijkste risico's met de hoogste kans en/of impact zijn voor ons als volgt.



Meer woningen realiseren

Gemeenten stellen steeds meer eisen aan nieuwbouwprojecten die kostenverhogend zijn en/of meer tijd vragen in de voorbereiding en participatie. Daar komt bij dat er steeds vaker tekort aan capaciteit is bij gemeenten op kritieke posities. In plaats van versnelling van woningbouw ervaren we vertraging.

Duurzaam prestatiemodel

De komende jaren zien we dat de operationele kasstromen verslechteren en de ICR nog maar net boven de norm van 1,4 blijft. Het risico dat er in de toekomst sprake zal zijn van een overschrijding wordt groter door onvoorspelbaarheid/toename van onder andere rentetarieven en de bouwkostenindex.

Politieke onvoorspelbaarheid

Er is een sterke afhankelijkheid van politieke besluitvorming. Er is kans op wisselend beleid en inperking van de eigen beleidsruimte. Hoewel de zorgen op dit onderwerp iets zijn afgenomen als gevolg van het aantreden van een nieuw kabinet, blijven we voorzichtig en streven we naar meer flexibiliteit in onze organisatie.

Reputatie

Door het niet of niet tijdig realiseren van de maatschappelijke opgave (vooral meer woningen) bestaat het risico dat we als corporatiesector onze geloofwaardigheid verliezen.

Informatiebeveiliging en cybercriminaliteit

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

9.4.1 Strategische risico's

Strategische risico's	Omschrijving risico	Kans & Impact	Beheersing
Bovenwettelijke (kwalitatieve) eisen	Gemeenten stellen te veel eisen aan projecten, die kostenverhogend zijn of vragen om extra tijd of participatie. Daardoor komt de haalbaarheid en realisatie van projecten onder druk te staan.		Wij hebben veelvuldig overleg met gemeenten over de kaders waarbinnen projecten gerealiseerd dienen te worden.
Onvoldoende samenwerking met partners	De samenwerking met partners in de buurt is onvoldoende doordat er geen goed gedeeld beeld van de opgave is, belangen tegenstrijdig zijn of er onvoldoende middelen beschikbaar zijn om samen aan de opgave te werken.		De belangrijkste partners in de buurten zijn in kaart gebracht. Zowel op strategisch niveau als op operationeel niveau wordt overlegd om een gezamenlijk beeld van de opgave te krijgen en samen te werken aan concrete casuïstiek.

Strategische risico's	Omschrijving risico	Kans & Impact	Beheersing
Onvoldoende veerkracht buurt	De balans tussen 'vragende' en 'dragende' bewoners in een buurt of een complex is niet goed, waardoor er sprake is van een clustering van mensen die een zorg- of ondersteuningsvraag hebben of er is sprake van overlast.		Door goed te weten wat de draagkracht en draaglast van complexen is en gericht (anders) toe te wijzen, wordt gestuurd op de bewonerssamenstelling in complexen.
Leefbaarheid	Polarisatie in de samenleving neemt toe, waardoor de leefbaarheid in buurten onder druk komt te staan. Dit kan zich uiten in (chronische) overlast, ondermijnende activiteiten en verloedering van de ruimte in en om woongebouwen.		Wij hanteren een buurtgerichte werkwijze, waarin actief wordt gestuurd op het (waar mogelijk) voorkomen van overlast en ondermijnende activiteiten. Door anders toewijzen wordt naar vermogen gestuurd op de bewonerssamenstelling in complexen.
Onvoldoende samenwerking met bewoners	Intermaris denkt voor, maar onvoldoende samen met bewoners. De belangen en behoeften van bewoners worden onvoldoende of te laat onderkend.		Wij blijven continu in gesprek met bewoners. In het dagelijks werk in de buurten en complexen, maar ook tijdens informele ontmoetingen zoals bijvoorbeeld deur-tot-deurgesprekken. De huurdersverenigingen vormen een belangrijke informatiebron. We bewaken ons verder in community building en vernieuwende participatiemethoden.
Duurzaam prestatiemodel	De operationele kasstromen zijn onvoldoende om de financiële en volkshuisvestelijke continuïteit op de lange termijn te waarborgen.		In het financieel beleid is geborgd dat het Saldo Volkshuisvestelijke Continuïteit in een begrotingsperiode minimaal > 0 moet zijn.
Informatiebeveiliging & Cyber	Het belang van informatiebeveiliging neemt toe en gelijktijdig neemt cybercriminaliteit ook toe, waarbij ook het risico bestaat dat essentiële IT uit kan vallen. Cyber is een risico vanwege onze toenemende afhankelijkheid van informatietechnologie, connectiviteit en geautomatiseerde processen.		Informatiebeveiliging is een belangrijk onderdeel van onze bedrijfsvoering waarvoor meer capaciteit en geld beschikbaar komt. Wij mitigeren onze risico's door ons actuele informatiebeveiligingsbeleid te vertalen naar technische, fysieke, organisatorische en menselijke beheersmaatregelen.
Samenwerken in een matrixorganisatie	Complexe opgaven kunnen we niet vanuit 1 proces of vanuit 1 team oplossen. Dat betekent dat we steeds vaker team overstijgend aan het werk zullen zijn in een matrixorganisatie.		We vertalen de nieuwe MJV naar concrete en heldere implementatieplannen met een doorvertaling naar teamplannen. Voortgang wordt gemonitord via een focusbord. We investeren tijd en aandacht in de ontwikkeling van DT/MT op zowel teamoverstijgend samenwerken als 'meer resultaatgericht' werken.
Cultuur van samen leren	We evalueren experimenten en pilots niet of niet samen met bewoners en partners, waardoor we geen lessen trekken en de (vaak niet-kwantificeerbare) effecten van inspanningen niet in beeld hebben.		Wij zetten bewust in op het samen leren als het gaat om woonconcepten en het ontwikkelen en uitvoeren van buurtplannen. Daarbij wordt ook het maatschappelijke (niet-kwantificeerbare) rendement in beeld gebracht.

9.4.2 Externe risico's

Risico	Omschrijving risico	Kans & Impact	Beheersing
Capaciteitstekort gemeenten	Door een tekort aan capaciteit op kritieke posities binnen gemeenten waar wij werkzaam zijn, lopen nieuwbouwprojecten vertraging op.		Wij stellen gemeenten al vroegtijdig op de hoogte van nieuwe plannen, zodat tijdig capaciteit kan worden gereserveerd. Ook vragen wij doorlopend aandacht hiervoor op directieniveau.
Draagvlak bewoners verduurzaming	Wijzigende wet- en regelgeving, mogelijk hogere kosten en de publieke opinie hierover zorgen ervoor dat het draagvlak onder bewoners voor verduurzaming en de energietransitie afneemt.		Wij participeren vroegtijdig en uitgebreid met bewoners bij verduurzamingsprojecten. Daarbij brengen wij objectief de (financiële) impact voor bewoners in kaart.
Betaalbaarheid energietransitie	Er zijn onvoldoende financiële middelen beschikbaar om de energietransitie te realiseren in het door ons gewenste tempo.		Wij werken binnen de financiële kaders maximaal aan de energietransitie. Wij geven prioriteit aan projecten die leiden tot de hoogste CO2-besparing per uitgegeven euro.

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
9.1 Risico's in 3 categorieën
9.2 Risicomanagement bij Intermaris
9.3 Risicobereidheid
9.4 De belangrijkste risico's
9.5 Audits
9.6 Financiële instrumenten
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

Risico	Omschrijving risico	Kans & Impact	Beheersing
Klimaatrisico's	De gevolgen van de klimaatverandering worden steeds duidelijker zichtbaar in extreme weersom-standigheden met bijvoorbeeld lekkages als gevolg. De risico's zoals wateroverlast en hittestress, klimaatschades en de kosten voor klimaatadaptatie die daaruit voortvloeien worden steeds groter.		Wij hebben in 2025 de omgevingsrisico in beeld gebracht aan de hand van het Framework for Climate Adaptive Buildings van DBGC. In 2026 richten we ons op de gebouwcores zodat wij daarna passende maatregelen kunnen treffen om risico's te mitigeren.
Politieke onvoorspelbaar-heid	Er is een sterke afhankelijkheid van de politieke besluitvorming. Er is grote kans op wisselend beleid en een inperking van de eigen beleidsruimte.		Het inrichten van een flexibele organisatie, die bij maatregelen met grote impact direct kan reageren met bijsturingsmaatregelen. Ontwerp van de bijstu-ringsmaatregelen is gepland in 2026.
Arbeidsmarkt	Het risico dat wij als gevolg van krapte op de arbeidsmarkt niet in staat zijn voldoende talent aan te trekken en te behouden.		In 2024 zijn wij gestart met een arbeidsmarkt-campagne, wij benadrukken onze maatschappelijk relevante, goede arbeidsvoorwaarden en rol als goede werkgever. Voor de lange termijn is aandacht nodig voor het digitaliseren van werkzaamheden (gebruik AI).
Reputatie woningcorpo-raties	Het niet realiseren van de maatschappelijke opgaven (vooral de nieuwbouwopgave) zorgt ervoor dat de geloofwaardigheid van de sector in het geding komt.		Als individuele corporatie hebben we beperkte invloed. Regionaal leggen we ons verhaal uit en com-municeren proactief over wat we wel en niet kunnen.

9.4.3 Te voorkomen operationele risico's

Wij beheersen onze operationele risico's door gebruik te maken van procesbeschrijvingen waar de operationele risico's integraal onderdeel van zijn. Wij ontwerpen en implementeren interne beheersmaatregelen passend bij onze risicobereidheid en het onderkende operationele risico. De werking van de beheersmaatregelen wordt per tertiaal beoordeeld en in onze tertiaalrapportages opgenomen. De tertiaalrapportages inclusief operationele risico's worden besproken in het directieteam en de Raad van Commissarissen.

9.4.4 Frauderisico's

Geen enkele organisatie is immuun voor fraude. Voor het beheersen van de risico's stellen wij jaarlijks een frauderisicoanalyse op. Deze analyse geeft ons inzicht in de aanwezige frauderisico's en stelt ons in staat, met in achtneming van onze risicobereidheid, concrete interne beheersmaatregelen te ontwerpen en te implementeren. De frauderisicoanalyse wordt jaarlijks besproken met directie en auditcommissie. In de zomer van 2025 hebben wij onze risicoanalyse geactualiseerd. Ten opzichte van 2024 zijn er nauwelijks wijzigingen. Voor de belangrijkste primaire en ondersteunende processen zijn de frauderisico's vastgesteld. We onderkennen bijvoorbeeld frauderisico's met betrekking tot het inkoop- en aanbestedingsproces, onrechtmatig gebruik of eigenlijke toe-eigening van bedrijfsmiddelen, significante of ongebruikelijke transacties en subsidiefraude. Door goede kaders, het aanbrengen van functiescheiding, het inrichten van (application) controls en het gebruiken van de autorisatiematrix mitigeren wij deze risico's. In 2025 zijn er geen signalen van fraude ontvangen, vermoedens van fraude gemeld of fraudes geconstateerd.

9.5 Audits

Naar aanleiding van de Handreiking Integriteit en fraude woningcorporaties 2024 van de Autoriteit Woningcorporaties is begin 2025 een interne audit uitgevoerd naar de rechtmatigheid van facturen van aannemers en onderhoudsbedrijven. Er is daarbij niet geconstateerd dat er sprake was van fraude; wel is er ruimte voor verbetering van de interne processen rondom onder andere het verstrekken opdrachten en het registreren van meerwerk. Intermaris werkt aan deze verbeterpunten met een plan van aanpak. Ook is de privacy-audit afgerond. Deze audit gaf enkele aanbevelingen. Intermaris vindt de privacy van huurders belangrijk en gaat daarom met deze aanbevelingen aan de slag. Daarnaast werd er een audit uitgevoerd op het proces van tijdelijke verhuur bij leegstand. De conclusie was dat er onvoldoende maatregelen waren om risico's goed te beheersen. Toch gaf de audit waardevolle inzichten en kansen om het proces te verbeteren. Positief is dat in 2025 opnieuw is vastgesteld dat het reglement voor financieel beleid en beheer goed wordt nageleefd. In september startte een nieuwe interne auditor. Daardoor kon het auditjaarplan 2025 niet volledig volgens planning worden uitgevoerd. De audits die nog openstaan, schuiven door naar een later moment.

9.6 Financiële instrumenten

9.6.1 Treasurybeleid

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

9.6.2 Derivaten

De derivatenportefeuille van Intermaris bestaat per 31 december 2025 uit 3 Interest Rate Swaps (2024: 3) van in totaal €29,4 miljoen (2024: €29,4 miljoen). Al deze contracten zijn vóór 1 oktober 2012 afgesloten en hoeven niet te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in artikel 106 en 107 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (voorheen de beleidsregels van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die vanaf die datum van toepassing waren). Doel van alle derivatencontracten is de renterisico's van geldleningen met een variabele rente af te dekken.

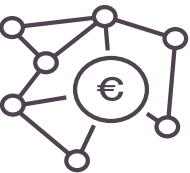
In 2025 zijn geen nieuwe derivatencontracten afgesloten. Wel is de datum van de mutual breaks van de drie derivatencontracten verschoven van 2026 naar 2031, waardoor Intermaris ultimo 2025 niet verplicht is een liquiditeitsbuffer aan te houden. De derivaten hebben ook geen margin call verplichting. Door de iets hogere rente ten opzichte van 2024 is de marktwaarde van de derivatenportefeuille in 2025 gestegen en bedraagt deze €1,0 miljoen negatief (2024: 2,5 miljoen negatief).

9.6.3 Beleggingen

Intermaris hanteert ten aanzien van beleggingen de uitgangspunten die voldoen aan de kaders uit het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de ministeriële Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Deze wettelijke regeling betekent dat het uitzetten van middelen die tijdelijk niet nodig zijn om aan de financiële verplichtingen te voldoen, aan strikte regels is gebonden. Intermaris zet haar overvloedige geldmiddelen altijd op een (spaar)rekening bij ING Bank in Nederland, waarbij de tegoeden direct opvraagbaar zijn. Ultimo 2025 heeft Intermaris ook 1 deposito bij ING Bank. ING Bank beschikt in 2025 over gemiddeld een A+ rating. Conform de beleidsregels zijn deze ratings voldoende voor middelen die tijdelijk worden uitgezet. In de overeenkomst 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 2025 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 en gebruik van deposito's) beperkt zijn.



Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

10.1 Jaarresultaat 2025

10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte

10.3 Vermogenspositie

10.4 Financiële ratio's

10.5 Financiële prognose 2026-2030

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

10 Financieel

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

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



10.1 Jaarresultaat 2025

Het jaarresultaat van Intermaris over 2025 bedraagt € 225,9 miljoen positief en kan worden gesplitst in 3 posten:

- Operationeel resultaat van het bestaande bezit: € 38,7 miljoen;
- Verkoopresultaat: € 3,0 miljoen;
- Waardeverandering en vennootschapsbelasting van € 184,2 miljoen



Jaarresultaat overzicht

x € 1.000	2025		2024	
Huuropbrengsten	130.555	99,0%	123.672	98,8%
Overige bedrijfsopbrengsten	1.306	1,0%	1.498	1,2%
Opbrengsten	131.861	100,0%	125.170	100,0%
Personeelskosten	-14.369	-10,9%	-14.191	-11,3%
Onderhoudskosten	-39.285	-29,8%	-52.999	-42,3%
Leefbaarheid	-958	-0,7%	-787	-0,6%
Organisatiekosten	-9.743	-7,4%	-10.444	-8,3%
Afschrijvingen mva eigen gebruik	-898	-0,7%	-789	-0,6%
Belastingen en verzekeringen	-10.015	-7,6%	-9.126	-7,3%
Sectorspecifieke heffingen	-280	-0,2%	-272	-0,2%
Financiële baten en lasten	-17.572	-13,3%	-16.909	-13,5%
<i>Kosten</i>	<i>-93.120</i>	<i>-70,6%</i>	<i>-105.517</i>	<i>-84,3%</i>
Operationeel resultaat	38.741	29,4%	19.653	15,7%
Verkoopresultaat	3.007		1.926	
Waardeveranderingen vastgoed	185.876		235.680	
Waardeveranderingen embedded derivaten	4.352		-75	
Vennootschapsbelasting	-6.058		-2.190	
Waardeveranderingen en VPB	184.170		233.415	
Jaarresultaat na belastingen	225.918		254.994	

Waar besteedden wij de huur aan in 2025?

Elke maand ontvingen wij gemiddeld per woning € 638 huur. Dit vulden wij aan met extra leningen (€ 159) en het verkopen van woningen (€ 45). Dat is samen € 842 per woning per maand. 65% van deze inkomsten gaven wij uit aan investeringen en onderhoud van bezit, dat is iets minder dan in 2024 (68%). 14% was nodig voor de organisatie van Intermaris, 10% ging naar heffingen en belastingen. Van de laatste 11% betaalden we de rente op onze leningen.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

10.1 Jaarresultaat 2025

10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte

10.3 Vermogenspositie

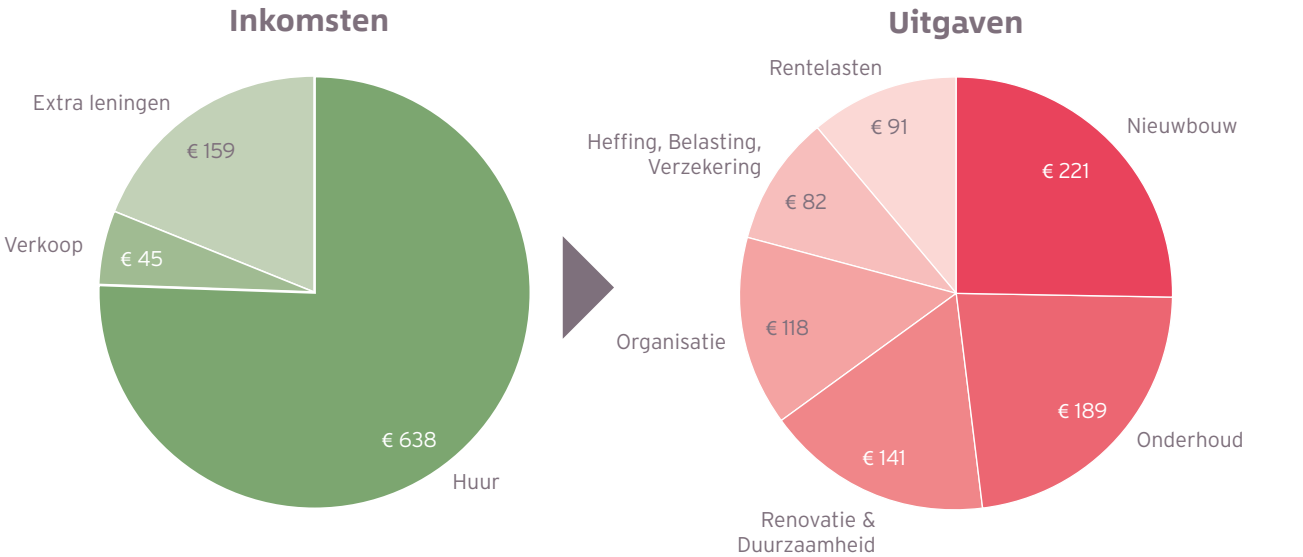
10.4 Financiële ratio's

10.5 Financiële prognose 2026-2030

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens



Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat is ten opzichte van 2024 toegenomen met € 19,1 miljoen tot € 38,7 miljoen. De huuropbrengsten zijn met 5,6% gestegen. Ongeveer 0,6% van deze toename komt door de oplevering van nieuwe woningen in 2024 en in 2025 en 5,0% is het gevolg van gestegen huurprijzen. De huren zijn per 1 juli 2025 verhoogd met gemiddeld 4,5%.

In 2025 zijn de onderhoudsuitgaven met ruim € 13,7 miljoen afgenomen. Het ging hierbij vooral om de onderhoudskosten in specifieke onderhouds- en verduurzamingsprojecten. De kosten voor belastingen zien we verder toenemen door stijgende WOZ-waarden en OZB-tarieven. Ook de rentelasten nemen langzaam toe omdat meer geld geleend wordt voor investeringen en door de stijging van rentetarieven.

Waardeveranderingen vastgoed

Intermaris waardeert haar vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Deze waarderingssystematiek leidt in 2025 tot een positieve waardemutatie van totaal € 186 miljoen. In 2024 was dit nog € 236 miljoen. Een nadere toelichting hierop staat in paragraaf 10.3.

10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte

In 2025 is een bedrag van € 73,8 miljoen geïnvesteerd. Dit bedrag is voor bijna 48% gefinancierd vanuit onze operationele kasstromen en verkoopopbrengsten. Het restant is gefinancierd vanuit een toename van de leningenportefeuille van € 38,5 miljoen.

	x € 1.000	2025	2024
Investeringen		73.820	66.448
Financiering vanuit:			
- Operationele kasstroom		32.336	11.871
- Verkoopopbrengsten		8.927	9.529
- Aangaan / aflossen geldleningen		38.451	47.453
- Uitgaven / ontvangsten verbindingen		0	171
- Mutatie liquide middelen		-5.894	-2.576
Totaal		73.820	66.448



Ontwikkeling leningenportefeuille

Eind 2025 was de nominale waarde van onze langlopende geldleningen € 667,1 miljoen (2024: € 628,7 miljoen). Van dit bedrag wordt € 61,3 miljoen gebruikt voor de financiering van vastgoed in ontwikkeling en resteert € 605,8 miljoen voor de financiering van het bestaande bezit. Door een toename van de leningen steeg de lening per vastgoedeenhed naar gemiddeld € 35.732 (2024: € 35.326). De gemiddelde rente daalde licht naar 2,98% (2024: 3,00%) 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 augustus 2025 heeft WSW met terugwerkende kracht het borgingsplafond voor 2025 vastgesteld op € 670,1 miljoen. De omvang van de geborgde leningenportefeuille per 31 december 2025 bedraagt ongeveer € 669,1 miljoen; dit is € 1,0 miljoen onder het genoemde borgingsplafond. In augustus 2025 heeft het WSW het voorlopige borgingsplafond bekend gemaakt voor het jaar 2026. Dit plafond bedraagt € 793,1 miljoen en is toereikend voor de in 2026 geplande investeringen.

10.3 Vermogenspositie

	x € 1.000	2025	2024		x € 1.000	2025	2024
DAEB vastgoed		3.084.219	2.882.715	Eigen vermogen		2.546.877	2.320.959
Niet-DAEB vastgoed		129.212	119.854	Voorzieningen		43.827	57.493
Overig vastgoed		80.184	43.030	Langlopende schulden		700.794	665.469
Financiële vaste activa		13.542	14.040	Kortlopende schulden		36.275	36.390
Voorraden		330	3.179				
Vorderingen		5.451	8.552				
Liquide middelen		14.835	8.941				
Totaal activa		3.327.773	3.080.311	Totaal passiva		3.327.773	3.080.311

Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2025 € 3.213 miljoen (2024: € 3.003 miljoen). Dit is € 210 miljoen meer dan voorgaand boekjaar. De toename is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de toename van de leegwaarde en de gedaalde exit yield percentages.

Beleidswaarde

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

10.1 Jaarresultaat 2025

10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte

10.3 Vermogenspositie

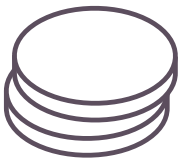
10.4 Financiële ratio's

10.5 Financiële prognose 2026-2030

11 Verslag Raad van Commissarissen

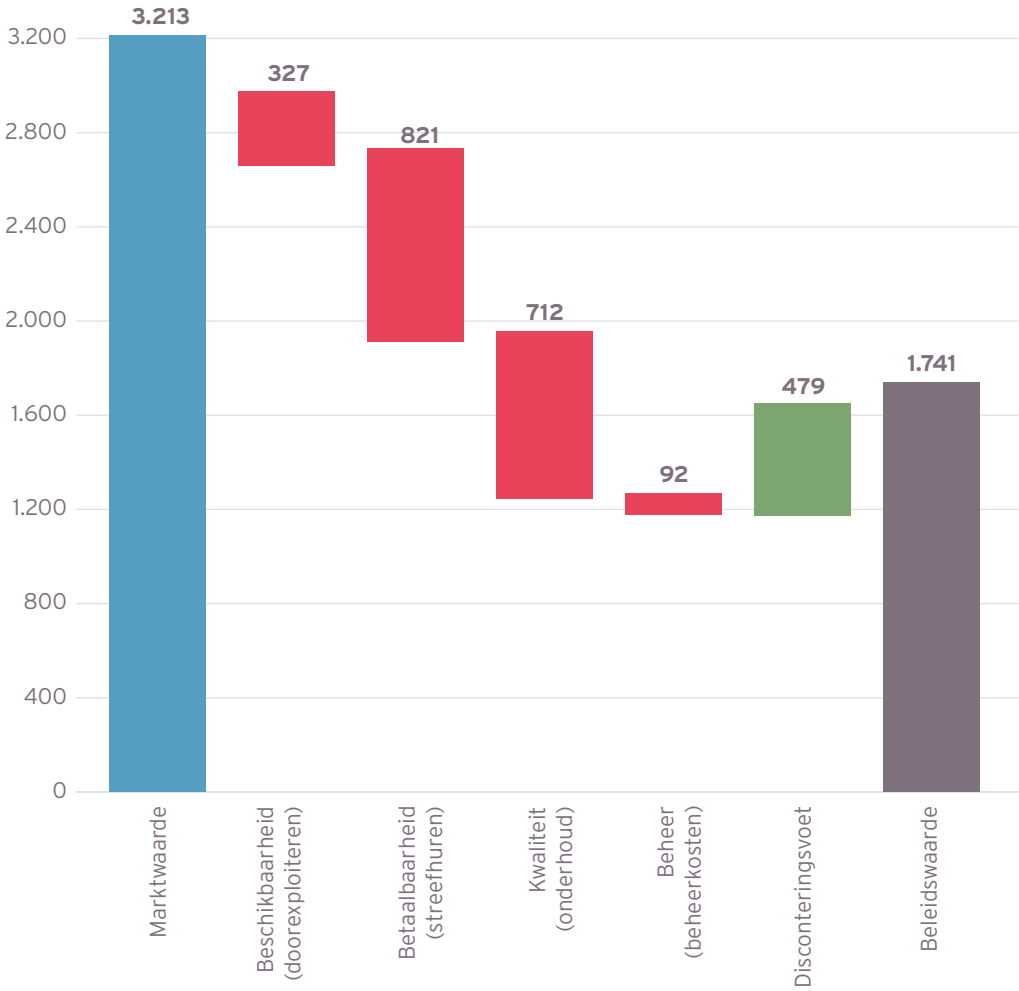
Jaarrekening 2025

Overige gegevens



Van marktwaarde naar beleidswaarde (2025)

x 1.000



De marktwaarde van het vastgoed bedraagt per 31 december 2025 totaal € 3.213 miljoen, de beleidswaarde is totaal € 1.741 miljoen. De gehanteerde afslagen zijn als volgt:

Beschikbaarheid - € 327 miljoen

De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste waarde van de scenario's doorexploiteren en uitponen. Het beleid van Intermaris is echter gebaseerd op doorexploiteren van het vastgoed. Door alleen uit te gaan van het scenario doorexploiteren neemt de waarde met € 316 miljoen af. De marktwaardeberekening is bepaald door de taxateur, in deze stap wordt de marktwaarde bepaald op basis van het Handboek Marktwaardering, dit leidt tot een afname van € 146 miljoen.

De voortduring van de kasstromen is met ingang van 2025 beperkt tot een periode van 60 jaar zonder eindwaarde. Het effect hiervan is een lagere waarde van circa € 150 miljoen.

In beide scenario's wordt rekening gehouden met een afslag op de marktwaarde van 11,4% overdrachtskosten (kosten koper) en 9,0% overdrachtskosten in de eindwaarde. Omdat het beleid van Intermaris gericht is op doorexploiteren worden de overdrachtskosten op nihil gesteld waardoor de waarde € 285 miljoen hoger uitkomt.

Per saldo neemt de waarde in deze stap af met € 327 miljoen.

Betaalbaarheid - € 821 miljoen

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

Kwaliteit - € 712 miljoen

In de berekening van de marktwaarde van het bezit wordt voor instandhoudingsonderhoud een normbedrag van gemiddeld € 1.129,- per woning gehanteerd. De werkelijke onderhoudslasten van Intermaris over een periode van 60 jaar liggen op een hoger niveau. Door rekening te houden met deze hogere lasten neemt de waarde van het vastgoed af met € 712 miljoen.

Beheer - € 92 miljoen

In de berekening van de marktwaarde van het bezit wordt voor beheerlasten een normbedrag van gemiddeld € 949,- per woning gehanteerd. De werkelijke beheerlasten van Intermaris liggen op een hoger niveau. Door rekening te houden met deze hogere lasten neemt de waarde van het vastgoed af met € 92 miljoen.

Disconteringsvoet + € 479 miljoen

In de berekening van de marktwaarde bedraagt de gemiddelde disconteringsvoet voor de woningen 7,3%. Met ingang van 2024 wordt voor de beleidswaarde een andere disconteringsvoet toegepast. Dit is 4,22% voor DAEB-woningen en 4,76% voor niet-DAEB woningen. Door de lagere disconteringsvoet neemt de waarde toe met € 479 miljoen.

De beleidswaarde is ten opzichte van 2024 met € 36 miljoen toegenomen: van € 1.705 miljoen naar € 1.741 miljoen. Deze toename wordt vooral veroorzaakt door het effect van de toename van de gemiddelde huurstijging en de gemiddelde streefhuur (+ € 196 miljoen). Daarnaast hebben hogere onderhoudslasten (- € 139 miljoen) en een hogere beheernorm (- € 65 miljoen) juist een negatief effect. De overige mutaties hebben een effect van totaal € 44 miljoen positief.

De beleidswaarde wordt door de toezichthouder gebruikt om de LTV te berekenen, één van de financiële ratio's die bepaalt in welke mate het WSW borg kan staan voor onze financieringen. De toelichting op de financiële ratio's is opgenomen in paragraaf 10.4.

10.4 Financiële ratio's

De toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordelen de risico's van de corporaties aan de hand van een gezamenlijk beoordelingskader. De financiële beoordeling vindt plaats op basis van vijf financiële ratio's die in onderstaande tabel zijn weergegeven:

- Interest Coverage Ratio (ICR)*: zijn de operationele kasstromen op korte en middellange termijn voldoende om aan de renteverplichtingen te voldoen?
- Loan to Value (LTV)*: genereert de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende (beleids)waarde ten opzichte van de schuldpositie?
- Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)*: geeft inzicht in de eigen vermogenspositie, rekening houdende met het maatschappelijk beleid van Intermaris.
- Dekkingsratio en onderpandratio*: is de marktwaarde van het vastgoed/onderpand dat aan het WSW is verstrekt voldoende om in een situatie van discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

- 10.1 Jaarresultaat 2025
- 10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte
- 10.3 Vermogenspositie
- 10.4 Financiële ratio's
- 10.5 Financiële prognose 2026-2030

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

Intermaris is financieel gezond en voldoet ook in 2025 aan de normstellingen van Aw en WSW.

	Interest Coverage Ratio (DAEB)	Loan to Value (DAEB)	Solvabiliteit (DAEB)	Dekkingsratio (totaal)	Onderpandratio (totaal)
Intermaris	2,5	40%	58%	20%	20%
Ontwikkeling (t.o.v. '23)	-0,9 ▲	+2% ▼	0% ►	-3% ▲	-3% ▲
Norm Aw/WSW	Min.1,4	Max.70%	Min.30%	Max.70%	Max.70%
Score	✓	✓	✓	✓	✓

10.5 Financiële prognose 2026-2030



In onderstaande tabel zijn de financiële ontwikkelingen voor de komende 5 jaar op basis van onze meerjarenbegroting aangegeven. Hierin is zichtbaar dat we nog steeds fors investeren in de bestaande woningen en nieuwbouw. Hiervoor is onze eigen operationele kasstroom niet voldoende en is het nodig extra financiering aan te trekken. Dit maakt dat we zeer gevoelig zijn voor de ontwikkeling van de rente. Als de rente verder stijgt kunnen we minder ambities waarmaken. Bij een dalende rente kunnen we echter meer ambities waarmaken. Op dit moment is er geen reden tot temporisering en gaan we vol aan de slag. In het najaar van 2026 stellen we weer een nieuwe begroting op en beoordelen of er meer of minder ruimte is voor de realisatie van onze plannen.

	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Investeringen						
- Nieuwbouw	68.213	76.743	98.922	79.616	85.315	408.809
- Bestaand bezit	62.868	51.579	40.010	21.286	7.119	182.862
- Overig	1.328	1.516	1.536	1.260	1.211	6.851
Totaal	132.409	129.838	140.468	102.162	93.645	598.522
Financieringen vanuit						
- Operationele kasstroom	28.654	19.960	19.934	20.485	17.779	106.812
- Verkoopopbrengsten	8.256	8.000	7.238	9.885	7.601	40.980
- Groei leningportefeuille	84.813	100.611	112.458	71.742	71.727	441.351
Totaal	121.723	128.571	139.630	102.112	97.107	589.143
ICR (DAEB)	2,32	1,74	1,66	1,59	1,46	
LTV (DAEB)	41%	45%	48%	50%	52%	
Score t.o.v. norm	✓	✓	✓	✓	✓	

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

11 Verslag Raad van Commissarissen

Intermaris is een belangrijke speler in het maatschappelijk domein voor Hoorn, Purmerend en Waterland. De maatschappelijke opgaven en uitdagingen zijn groot. Daarin laat Intermaris zien dagelijks mooie resultaten te realiseren. Wij als RVC vinden het een eer om daaraan een bijdrage te kunnen en mogen leveren. Vanuit 3 primaire taken. Toezicht houden, de werkgeversrol richting de bestuurder en gevraagd, dan wel ongevraagd advies te geven.

In aanvulling op het bestuursverslag geven wij hier een beknopt beeld over wat wij zien aan belangrijke ontwikkelingen en hoe wij in 2025 invulling hebben gegeven aan onze taken en verantwoordelijkheden als toezichthouder.

Werken aan sterke buurten

Intermaris heeft – eigenlijk al 120 jaar - een helder beeld over haar opgaven en maatschappelijk te leveren prestaties. We willen verschil maken voor de mensen die ons nodig hebben, onze huurders van vandaag en morgen. De randvoorwaarde (financiële) continuïteit is daarbij goed en scherp in beeld. Intermaris wil maximaal presteren binnen de gegeven financiële kaders.

In 2025 hebben we onder meer de geactualiseerde koers, de meerjarenbegroting en het nieuwe financieel beleid van Intermaris bekrachtigd. Het werken aan sterke buurten voor de bewoners van nu en morgen is daarmee nog meer centraal gesteld door de corporatie. Dit past naar ons oordeel bij de maatschappelijke ontwikkelingen en brengt de goede focus aan.

Op de verschillende in deze paragraaf aangestipte thema’s gaan we in dit verslag uiteraard nog verder in.

De wijze waarop wij uitvoering geven aan onze rollen en wat onze visie op toezicht is staat uitgebreid beschreven in twee aparte documenten (de Visie op besturen en toezichthouden en de nota Uitgangspunten bij toezicht). U vindt deze documenten op de website van Intermaris bij het onderdeel ‘Raad van Commissarissen’.

Impact van politiek en woningmarktontwikkelingen

De politiek blijkt – landelijk en soms lokaal – in 2025 behoorlijk weerbarstig te zijn. Met een (afgewende) huurbevriezing werd getornd aan de kort daarvoor op dat zelfde niveau afgesproken Nationale Prestatie Afspraken. Ook op andere dossiers zijn er soms impactvolle (politieke) bewegingen die het werk van de woningcorporatie waar wij toezicht op houden raken. Die raken Intermaris soms beleidsmatig, soms financieel en soms in de uitvoering van het werk bij het toewijzen van woningen aan hen die dat – het hardst – nodig hebben. Zo blijkt het in de werkregio van Intermaris – en vooral in Hoorn – lastig om goede voortgang te boeken in nieuwbouw of het aanwijzen van een locatie voor bijvoorbeeld Skaeve Hûse.

Wij worden over de diverse ontwikkelingen met regelmaat geïnformeerd, of laten ons informeren, vanuit het bestuur, de directie, de OR of de Concern controller, maar ook vanuit de beide huurdersorganisaties InterWhere en De Boog. In het bestuursverslag kunt u over de vele ontwikkelingen in het verslagjaar meerdere voorbeelden teruglezen. Ondanks enige tegenwind zijn er door Intermaris weer veel mooie resultaten geboekt.

Bouwen, bouwen, bouwen

Intermaris heeft wederom fors geïnvesteerd in 2025. En wij hebben in 2025 voor een totaal bedrag van een kleine 75 miljoen euro aan investeringsvoorstellen goedgekeurd.

Bij de beoordeling van de investeringen baseren wij ons nu op het *nieuwe* investeringsstatuut van Intermaris. Daarin is nadrukkelijk het toetsingskader voor de maatschappelijke doelstellingen uitgebreid. Daarbij weegt in de afweging mee de werkelijke bijdrage van de investering aan het bedienen van de doelgroepen, het versterken van bijvoorbeeld de buurt en de gemeenschap, maar ook onze planeet.

Het bestuur informeert ons regelmatig over de voortgang in NH Bouwstroom verband. De algemene wens is om in de toekomst vooral circulair (met hout) en fabrieksmatig (conceptueel) te bouwen. Wij nemen af en toe ook deel aan conferenties vanuit de NH Bouwstroom waar wij ook de commissarissen van andere aangesloten corporaties ontmoeten. Wij hebben richting het bestuur onze zorg uitgesproken over het bouwkosten niveau van de Bouwstroom-partners in vergelijking met aanbieders van reguliere bouw.

Bij investeringen volgen wij met belangstelling ook de stappen die Intermaris zet op het terrein van het bouwen aan woongemeenschappen. Intermaris huisvest immers in toenemende mate mensen in kwetsbare posities en senioren waarbij ook vereenzaming op de loer kan liggen. Wij onderschrijven de visie dat fysieke woonvormen en andere sociale initiatieven gericht op gemeenschapsvorming de maatschappij ten goede kunnen komen. Dit is nu in 2025 ook steviger verankerd met de nieuwe meerjarenvisie van Intermaris.

Financiële kaders

U zult begrijpen dat wij – mede door de vooral extern veroorzaakte turbulentie – hechten aan een gedegen financieel beleid van Intermaris.



In 2025 is het geldende beleid samengevoegd in een document en door ons goedgekeurd. Intermaris werkt hiermee naar ons oordeel optimaal aan de goede balans tussen de gewenste volkshuisvestelijke opgaven en ambities en de financiële continuïteit. De financiële grenzen voor de meerjarenbegroting, de portefeuillestrategie en investeringen zijn hiermee in belangrijke mate voor ons helder bepaald. De vastgelegde afspraken zijn door ons met het bestuur uitgebreid besproken en geven ons vanuit onze rol als toezichthouder comfort. Bovendien zien wij voldoende bijsturingsmogelijkheden voor het bestuur mocht dat nodig zijn.

Nadrukkelijk bevestigen wij dat het meebewegen vanuit onze rol bij een beperkte overschrijding van een ratio kan, mits de duur van de overschrijding beperkt is en in de context goed uitlegbaar is. Wij richten ons daarmee primair op de financiële continuïteit van Intermaris voor langere termijn. Naar ons oordeel is de kwaliteit van beleidsdocumenten en rapportages bij Intermaris overigens echt goed op orde. En ja: er blijven altijd kansen om zaken op onderdelen nog beter te doen. En daar blijven wij – vanuit onze rol – het bestuur ook van harte op uitdagen.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

Purmerend volop in ontwikkeling

In Purmerend werkt Intermaris stevig door aan de doorontwikkeling van Wheermolen-Oost. Door het jaar heen worden we adequaat geïnformeerd over de voortgang van het programma en op hoofdlijnen over de vele vraagstukken waar de organisatie zich voor gesteld ziet. Belangrijke investeringsbeslissingen worden aan ons ter goedkeuring voorgelegd. De ontwikkelingen sloop-nieuwbouw Boeierstraat volgen we met belangstelling. Maar dat geldt net zo voor de vele andere ontwikkelingen die daar spelen.

Ook andere wijken in Purmerend passeren bij ons de revue. Daarbij volgen wij – op afstand – met interesse de ontwikkelplannen die voor met name Purmerend Oost (‘de Oostflank’) in de maak zijn.

Purmerend haalt helaas ook het nieuws in negatieve zin met veiligheidsissues, als fysiek geweld en aanslagen. Daarbij wordt soms het bezit van Intermaris zwaar getroffen. Bijvoorbeeld bij het incident aan de Maasstraat. Het bestuur informeert ons daarbij adequaat over de consequenties en aanpak.

Dat geldt ook voor andere gebeurtenissen die impact kunnen hebben op het woongenot van huurders. Zo speelde in Purmerend onder meer een issue met formaldehyde na renovatie in een appartement en herstelwerkzaamheden aan de consoles van hoogbouw flats. Naar ons oordeel handelt het bestuur van Intermaris hier gegeven de vaak complexe omstandigheden adequaat en met een goed oog voor het algemeen belang van de huurders.



In Purmerend is in overleg tussen betrokken partijen beslist om in 2025 geen bod uit te brengen, omdat de partijen in overleg zijn over nieuwe meerjarige kaderafspraken. Wij hebben voor Purmerend dus ook geen Bod beoordeeld of goedgekeurd voor 2026. Wel hebben we nadrukkelijk stilgestaan bij de eventuele consequenties dit met zich mee kan brengen. De bestaande afspraken zijn daarmee met instemming van partijen verlengd.

Over de ontwikkelingen in Purmerend en Waterland worden wij als raad van tijd tot tijd ook geïnformeerd vanuit de huurdersvereniging InterWhere. Naast een jaarlijkse ontmoeting is er ook regelmatig contact met tussenkomst van de huurderscommissarissen.

In het verslagjaar hebben wij voor Purmerend goedkeuring verleend aan de volgende investeringen:

- Investering nieuwbouw Pleinbuurt (Kop West) (22 woningen, stichtingskosten € 5.531.014)
- Investering nieuwbouw Henri Dunantstraat (A+B) (totaal 64 woningen, stichtingskosten € 20.809.000)
- Investering Van Balenstraat (36 woningen, stichtingskosten € 11.274.000)



Hoorn langzaam vooruit

In Hoorn vormt het centrumgebied van de Kersenboogerd – met gelijktijdig de aanleg van het warmtenet – een belangrijk aandachtsgebied. We volgen hierin de uitrol van de eerder in de tijd door de gemeente en Intermaris vastgestelde Toekomstvisie op deze wijk. Met interesse hebben we kennisgenomen van de analyses voor de aanpak van het Betje Wolffplein en omgeving. Er is veel gedaan en nog veel te doen. Ook hierover kunt u meer lezen in het bestuursverslag.

Maar ook Hoorn-Noord is bij ons van tijd tot tijd onderwerp van gesprek. Wij delen hierin de zorgen van het bestuur als het gaat om de voortgang van deze zo belangrijke – en al jaren durende – gebiedsontwikkeling.



Wij zijn in 2025 ook bijgepraat over de acquisitiekans ‘Buitenstad’ (aan de Berkhouterweg) en de ontwikkelingen aan het Pelmolendpad en de Poort van Hoorn. Dit heeft in het verslagjaar nog niet geleid tot concrete investeringsvoorstellen. Het Bod aan de gemeente Hoorn is door ons – vertraagd wegens de perikelen rondom de huurbevrozing – in september goedgekeurd. En in Hoorn onderhouden we contact met de huurdersvereniging De Boog.

De samenwerking van Calidus (voorheen de WilgaerdenLeekerweideGroep) en Intermaris in Hoorn verliep ook in 2025 op onderdelen stroef. Het bestuur heeft ons geïnformeerd over de ontwikkelingen en wij onderschrijven de koers vanuit het bestuur van Intermaris hierin, waarbij wij het belang van de huurder voorop laten staan. In het verslagjaar hebben wij voor Hoorn goedkeuring verleend aan:

- Investering in Truymannhof (renovatie – stichtingskosten € 11.140.959)
- Investering Lijster-Ekster-Koolmees (renovatie PO+ en Warmtenet, stichtingskosten resp. € 8.579.000 en € 11.336.000);
- Investering Sint Jozefhuis (renovatie monument – € 6.146.000)
- Desinvestering (verkoop) – grondpositie Hoorn-Noord t.b.v. de Omring

Ook afgelopen jaar is er veel gesproken over het onderwerp asiel en migratie. De RvC steunt nadrukkelijk de lijn van het bestuur om hierin verantwoordelijkheid te nemen waar mogelijk en actief bij te dragen waar kan. De politieke werkelijkheid is hierin voor Intermaris leidend en heeft in 2025 de mogelijkheden beperkt. Met het huisvesten van statushouders heeft Intermaris haar bijdrage geleverd.

Met huurdersvereniging De Boog is gesproken over de huurder van morgen en op welke manier deze meer aandacht kan krijgen in het Hoornse politieke debat. Ook de inzet van actieve huurders en de eerste resultaten binnen de complexen om de leefbaarheid te bevorderen is uitgebreid onderwerp van gesprek geweest.

Monnickendam gaat met hele kleine stapjes

Intermaris heeft relatief een hele kleine portefeuille in Monnickendam. Bovendien zijn de geboden mogelijkheden voor sociale woningbouw in Monnickendam uitermate summier. In 2024 is een investeringsbesluit genomen voor de aankoop van 49 sociale huurwoningen aan het Galgeriet. Plus 20 woningen voor een bijzondere doelgroep in samenwerking met stichting Boeglijn. De oplevering daarvan staat gepland voor 2026. Het bod van Intermaris aan de gemeente Waterland – waar Monnickendam onderdeel van uitmaakt – voor 2026 hebben wij beoordeeld en goedgekeurd.

Contact met huurders en locatiebezoeken

Vanuit de RvC onderhouden we goede contacten met de beide huurdersverenigingen. De Boog in Hoorn en InterWhere in Purmerend/Waterland. Zij informeren ons waar zij tegenaanlopen in de contacten en samenwerking met Intermaris. Ook hebben we actief informatie opgehaald om over bepaalde onderwerpen een mening te vragen. Zij geven ons ook een beeld over hoe Intermaris in de ogen van de huurders haar dienstverlening op orde heeft. Vooral tijdens de periode van (her)benoemingsprocessen van huurderscommissarissen onderhouden we intensiever contact met elkaar. Dit proces is in een volgende paragraaf beschreven. De huurderscommissarissen zijn aanwezig geweest bij de ALV van de huurdersvereniging.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

In oktober zijn wij met de besturen van de beide verenigingen op locatiebezoek geweest in Utrecht. Met veel interesse hebben we daar samen met de besturen van de huurdersverenigingen het woonconcept MIXIT bezocht bij collega woningcorporatie WoonIn. Het bezoek draagt bij aan de ontwikkeling van een gezamenlijke visie op de waarde van community building.

Met de commissarissen fietsen of lopen we van tijd tot tijd ook langs het bezit van Intermaris. Dit helpt ons enorm om onze papieren wereld aan de werkelijkheid buiten te verbinden. In het voorjaar hebben wij bezit en ontwikkellocaties in Hoorn-Noord, Risdam, Blokker en Zwaag bezocht. En in oktober hebben wij een wandelronde naar de Kop van West in Purmerend gemaakt. Op de locaties komen we daarbij vaak in contact met bewoners. We hebben er bewust voor gekozen ook aandacht te besteden aan de wijken die het altijd ‘goed’ lijken te doen, omdat we daar als RvC ook oog voor willen hebben.

Voor- en najaarsconferenties RvC

Ieder jaar bespreken we met het bestuur de DESTEP-analyse (de omgevingsscenario’s) en de strategische risico’s van Intermaris. Dit jaar is ook meerdere keren met het bestuur en directie gespard over de bijstelling van de koers van Intermaris: de meerjarenvisie. We zijn naast onze betrokkenheid bij de inhoudelijke strategische dilemma’s ook adequaat geïnformeerd over het participatietraject rondom de herijking van de visie met medewerkers en huurders. In het debat met bestuur hebben we gewerkt naar een compact gezamenlijk narratief rondom het thema sterke buurten en gemeenschappen.



Tijdens de conferenties vond ook afstemming plaats over de wederzijdse rolopvattingen in de samenwerking tussen bestuur en RvC. Afgesproken is onder meer dat wij waken voor het overvragen van bestuur (en organisatie) en tegelijkertijd het strategische gesprek over het maatschappelijk rendement en strategische risico’s constructief blijven voeren en meer zelf willen agenderen.

De relatie van Intermaris met gemeenten en netwerkpartners is regelmatig onderwerp van gesprek. De conferenties bieden bij gelegenheid hier dieper op in te gaan. Daarbij is onder meer het gesprek gevoerd over de rol en positie van Intermaris op het moment dat netwerkpartners en gemeenten hun rol en verantwoordelijkheid onvoldoende nemen.

Beelden vanuit de Commissie Wonen en Vastgoed (CWV)

De CWV heeft als kerntaak het adviseren aan de plenaire raad over investeringsvoorstellen. Hierover heeft u in voorgaande paragrafen per gemeente al veel kunnen lezen. Daarnaast gaat onze focus naar de programma’s van Intermaris waar grote aandacht naar toe gaat: Wheermolen-Oost en Kersenboogerd. Maar ook andere gebiedsontwikkelingen (Hoorn-Noord, Oostflank Purmerend) en investeringen die niet altijd goedkeuringsplichtig zijn, maar die wel om extra aandacht vragen bespreken wij met het bestuur. Afspraak is dat het bestuur verrassingen voor ons voorkomt. En dat werkt in de praktijk goed.

De bewoner, de aanpak van participatie en communicatie en het halen van onze volkshuisvestelijke doelstelling maar ook het voorkomen van reputatieschade, hoort standaard bij de verdiepende gesprekken die we in commissieverband met het bestuur voeren.

De commissie – en ook de raad plenair – ontvangt standaard daarnaast een uitgebreid actualiteiten memo waarmee wij op hoofdlijnen over belangrijke activiteiten en operationeel beleid en uitvoeringskwesties worden geïnformeerd. Dit leidt regelmatig tot goede gesprekken over actualiteiten of thema’s. Bijvoorbeeld over de dilemma’s rondom jongerencontracten, woonfraude, de toekomstige vraag naar passende ouderenhuisvesting of andere dilemma’s rondom toewijzing van bijzondere doelgroepen. Breder denken dan financiële rendementen heeft tot verdiepende gesprekken geleid over maatschappelijke rendement en het effect daarvan op de portefeuillestrategie.

We houden op deze wijze ook een goed beeld op de belangrijkste issues en klachten die spelen en de voortgang en aanpak van de corporatie hierin. Dit biedt ons de kans onze rol als klankbord en adviseur voor directie en bestuur ook klank en inhoud te geven.

Beelden vanuit de Auditcommissie (AC)

Bijzondere aandacht was er in 2025 onder meer vanuit onze adviesrol bij de totstandkoming van het nieuwe Financieel Beleid en de meerjarenbegroting 2026. Beide documenten zijn in november in de plenaire raadsvergadering goedgekeurd. Bovendien is de AC als ook de plenaire RvC op meerdere momenten in het jaar telkens goed aangesloten op de inzichten en strategische dilemma’s die voor lagen.



Het Jaarverslag over 2024 was mede bijzonder vanwege de laatste keer dat PWC hierop de eindcontrole voerde. Wij spreken daarbij ook altijd rechtstreeks – buiten aanwezigheid van het bestuur en directie – met de accountant. Hieruit zijn geen relevante zaken te vermelden die onze nadere aandacht verdiende. Met de nieuwe accountant BDO zijn controle afspraken gemaakt over dit verslagjaar (2025). Wij ervaren vanuit onze bescheiden rol op afstand een prettige overgang van accountantsbureau.

Het Treasury Jaarplan, Audit Jaarplan, de dPi en ook de rapportages van de zijde van de accountant vormen standaard zaken waar we ons op richten. Ook volgen wij de uitkomsten van de Aedes Benchmark altijd met belangstelling. Het Investeringsstatuut was eerder eind 2024 door de RvC goedgekeurd. 2025 is het eerste verslagjaar waarin wij de toepassing van het nieuwe statuut monitoren. We ervaren dit als een verrijking in de besluitvorming, omdat ‘de barometer’ bij investeringen nu ook een indicatie geeft over bijvoorbeeld het effect op leefbaarheid.

Daarnaast zijn er een aantal auditrapporten met ons besproken. Een extern bureau heeft daarbij specifiek onderzoek gedaan naar waar Intermaris staat op het terrein van privacy en daaraan gerelateerde wet- en regelgeving. We hebben kennis genomen van de risico’s en daarop afgesproken actiepunten. En we monitoren dit.

De beoordelingen vanuit de Autoriteit woningcorporaties (AW) en de borgingsafspraken vanuit het Waarborgfonds sociale woningbouw (WSW) zijn van tijd tot tijd onderwerp van gesprek als daar aanleiding toe is. Intermaris is ook vanuit het perspectief van deze voor de sector belangrijke externe toezichthouders gezond. Dus in de regel vraagt de correspondentie geen bijzondere aandacht in RvC verband tot nu toe. Van bestuurszijde worden we parallel hieraan geïnformeerd over de reguliere gesprekken die de WSW en AW op jaarbasis voeren met Intermaris.

We hebben na de zomer kennis gemaakt met de nieuwe interne auditor van Intermaris. Wegens vertrek naar het buitenland van de vorige auditor ontstond hier – gepland – een vacature. Daar kon vlot een goede invulling aan worden gegeven. Ook de functie van Concern controller werd vacant, waarbij wij vanuit onze statutaire rol dicht op het proces zijn betrokken.

Rondom interne beheersing hebben we specifiek aandacht gevraagd voor de onderzoeken van de Aw rondom mogelijke fraude bij onderhoudskosten. Gegeven de grotere importantie van digitalisering hebben we nadere aandacht gevraagd in de jaarkalender van onze vergaderingen voor dit onderwerp in breed perspectief. Met bijvoorbeeld de komst van AI zijn er niet alleen meer mogelijkheden maar vooral ook nieuwe risico’s aan de orde. Intermaris springt naar onze mening goed op deze rijdende trein en anticipeert op ontwikkelingen.

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

Mutaties binnen de RvC

Per 1 mei 2025 hebben we afscheid genomen van de heer Weide en mevrouw Van Dijk-van Eck. Beiden hadden de maximale zittingstermijn van 8 jaar bereikt. De heer Bakker en mevrouw Zweed zijn per gelijke datum benoemd als nieuwe RvC-leden. De samenstelling van de RvC en ieders rollen daarbinnen staat vermeld in het schema met de samenstelling.

Voor de beide searchprocessen was onder externe begeleiding een gedegen, transparant en open werving- en selectieproces ingeregeld. Eerder waren de profielen geactualiseerd en door ons vastgesteld. Ook is de heer Bröring (lid en voorzitter AC) in 2025 herbenoemd voor een volgende en laatste termijn van maximaal 4 jaar. De RvC van Intermaris richt ook de processen voor herbenoeming in langs de lijn van een hiertoe eerder vastgesteld beleidsdocument.

In het najaar van 2025 is het opvolgingsproces voor de heer Van Schaik (huurderscommissaris en vicevoorzitter) gestart. De heer Van Schaik bereikt eind april 2026 zijn maximale zittingsduur van 8 jaar. Het proces voor een nieuwe huurderscommissaris – op voordracht van VH De Boog – heeft eind november 2025 geleid tot een unaniem benoembare eind kandidaat die aan de Autoriteit woningcorporaties is voorgedragen en waarop een positieve zienswijze is verkregen.

Een overzicht met de samenstelling van de RvC met informatie over de samenstelling, taakverdeling, rooster van aftreden, (neven)functies, PE-punten en eventueel commercieel vastgoed in bezit van commissarissen treft u als gemeld hierna aan in het jaarverslag.

Onze regels voor werving en selectie voor nieuwe commissarissen hebben wij in 2025 expliciet gemaakt door deze niet alleen tijdens de procedures aan geïnteresseerde kandidaten te tonen, maar nu ook permanent een plek op de website te geven. Dit benadrukt het belang dat wij hechten aan transparantie, maar ook aan de onafhankelijkheid van commissarissen en de wens die wij hebben op het voorkomen van iedere vorm van (schijn van) belangenverstrengeling. Wij volgen hierin nauwlettend ook de meest actuele beleidsaanwijzingen vanuit bijvoorbeeld de VTW en de Autoriteit woningcorporaties.

Ten aanzien van de verantwoording over de honorering en toepassing van het WNT-regime van de RvC verwijzen we graag naar het financiële deel van het jaarverslag. De RvC volgt als vast beleid standaard de Adviesregel van de VTW. Over 2025 zijn daarin geen bijzonderheden te melden. En ook voor 2026 doet deze afspraak gestand.

Beelden vanuit de Commissie Governance en Remuneratie

Onze werkgeversrol

Wij ervaren de samenwerking met de bestuurder van Intermaris, de heer Cees Tip, en het directieteam als prettig en constructief. Onze commissie Governance en Remuneratie (CGR) voert verspreid door het jaar voortgangsgesprekken met de bestuurder en bereidt de eindbeoordeling voor. Het honoreringsbeleid is vooraf door ons vastgesteld. Jaarlijks toetsen wij plenair aan de hand van het functioneren of dit beleid conform kan worden toegepast en daarover is geen enkel verschil in inzicht.

Met de bestuurder toetsen we iedere reguliere RvC vergadering (en in kleiner overlegverband binnen de CGR of tijdens de voortgangsgesprekken) of er specifieke organisatievraagstukken spelen waarover we geïnformeerd moeten worden. In 2025 hebben wij ons bijvoorbeeld laten informeren over de voortgang van de ingezette organisatorische wijzigingen naar buurtgericht werken binnen de organisatie.

Vanuit onze rol onderhouden we ook contact met de ondernemingsraad van Intermaris. We ontmoeten elkaar plenair jaarlijks. Daarnaast wonen afwisselend de leden van de CGR-commissie de formele overlegvergaderingen van de OR met de bestuurder bij. De leden van de OR bevestigen – en verrijken – ons beeld dat we van Intermaris hebben. We stellen het contact met hen zeer op prijs en we begrijpen van de OR dat dit wederzijds is. Vanuit Intermaris worden we van tijd tot tijd ook uitgenodigd voor netwerk- of personeelsbijeenkomsten. In 2025 vierde Intermaris haar 120-jarig bestaan.

Overige governance aangelegenheden



Wij hebben in januari 2025 onder deskundige externe begeleiding de jaarlijks zelfevaluatie gehouden. In juni 2025 hebben wij – in nieuwe samenstelling – wederom onder deskundige externe begeleiding een teambuildingssessie gehouden. Hierbij is met behulp van de methodiek ‘management drives’ het onderlinge gesprek gevoerd over hoe we als team optimaal kunnen functioneren en op welke wijze we elkaars talenten nog beter kunnen benutten. Beide bijeenkomsten hebben wij als een zeer waardevolle tijdsinvestering ervaren, waarvan zowel wij, als de leiding van Intermaris de vruchten van plukken.

In de Governance is er ook een belangrijke rol weggelegd voor de concern controller. Deze moet onafhankelijk van de organisatie en het bestuur kunnen opereren en heeft ook jaarlijks een gesprek met minimaal de voorzitter van de RvC. Dit jaar heeft dit gesprek niet plaats kunnen vinden, daar de wegen van Intermaris en de concerncontroller zich gescheiden hebben en er nog geen nieuwe concerncontroller aanwezig was.

In 2025 is ook een nieuwe versie van de governancecode verschenen. Belangrijke vragen uit de code houden we levend door daar tijdens onze reguliere vergaderingen aandacht voor te vragen. Vooral waar dit onze integriteit kan raken zijn wij daar zeer alert op. Dat betekent bijvoorbeeld dat naast de bekende ‘meldplicht’ rondom nevenfuncties of vastgoedbezit dit ook een actieve vraag is die standaard even aan bod komt tijdens onze plenaire vergaderingen.

Via de vaste commissie governance & remuneratie zijn we ook plenair goed aangesloten op het integriteitsbeleid bij Intermaris. Wij hebben een gedegen beeld over hoe dit bij Intermaris is ingeregeld en werkt. Daarnaast zijn wij scherp op ons eigen functioneren en de ontwikkelingen op dit werkveld die meer specifiek voor ons van toepassing zijn. De Handreikingen vanuit de AW en de informatievoorziening vanuit de Vereniging van Toezichthouders voor Woningcorporaties (VTW) wordt door ons gewaardeerd en in actie omgezet. Mede doordat de zaken goed op orde zijn is het fijn om bij Intermaris commissaris te mogen zijn.

Tot slot

We denken met dit verslag een goed beeld te hebben geschetst van het verslagjaar. Graag spreken wij hier onze dank uit naar het bestuur en de medewerkers van Intermaris. En uiteraard nadrukkelijk ook in de richting van de besturen van de huurdersverenigingen en de vele andere vrijwilligers die zich dagelijks inzetten voor de huurders van Intermaris.

Aldus vastgesteld door de Raad van Commissarissen,
De heer T. Kuijper, voorzitter
De heer H.J. van Schaik, vicevoorzitter en huurderscommissaris
De heer R. Bakker, lid
De heer H.H. Bröring, lid
Mevrouw S.S. Lutchman, lid en huurderscommissaris
Mevrouw T. Zweed, lid

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

Samenstelling van de RvC

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

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

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

(status overzicht tot en met 31 december 2025)

Onderstaand overzicht geeft inzicht in de samenstelling van de RvC en het bestuur van Intermaris. Hierin staan een aantal aspecten expliciet benoemd, waaronder:

- Functies en nevenfuncties
- Rollen/functies binnen de RvC van Intermaris
- Het Rooster van Aftreden
- Specifiek aandachtsveld binnen de RvC
- PE-punten

Indien een commissaris commercieel vastgoed bezit (vastgoed niet primair voor persoonlijk gebruik) dan vermelden wij dit expliciet in dit overzicht.

Commissaris (voorzitter)	Gegevens m.b.t. RvC Intermaris	
Dhr. T. Kuijper (1968)	Benoeming	
	Aanvang 1 ^e termijn	01-03-2024
	Einde 1 ^e termijn op	29-02-2028
Functie • Directeur van Forbo Flooring Krommenie (sinds april 2002) / Business Director bij Forbo Flooring (sinds 2011)	Herbenoembaar	
	Rol	
	Voorzitter RvC • Lid commissie Governance en Remuneratie	
Nevenfuncties • Lid/voorzitter RvC Rabobank Zaanstreek (sinds mei 2018) en daarbij qq vz kring MRA en lid landelijke cie ‘Beloning en Bezoldiging’. • Lid Raad Advies algemeen/ commercieel/ bestuurlijk Freekids (sinds juni 2015). Kinderopvang organisatie met de Zaanstreek als focus werkgebied.	Specialisme	
	Generalist, Governance, Commercieel, Toezicht en voormalig huurder	
	Educatie	
	PE-punten (2024)	5
	PE-punten (2025)	5

Commissaris	Gegevens m.b.t. RvC	
Dhr. H.J. van Schaik (1976)	Benoeming	
	Aanvang 1 ^e termijn	01-05-2018
	Aanvang 2 ^e termijn	01-05-2022
Functie • Lid Raad van Bestuur Amaris (tot 1 augustus 2025))	Einde 2 ^e termijn	
	Herbenoembaar	
	Nee	
Nevenfuncties Geen RvC/RvT lidmaatschappen elders	Rol	
	• Vicevoorzitter RvC • Lid commissie Wonen & Vastgoed Benoemd op voordracht van huurders.	
	Specialisme	
	Huurdersbelangen en volkshuisvesting Overheid, maatschappij en governance	
	Educatie	
	PE-punten (2018)	7
	PE-punten (2019)	16
	PE-punten (2020)	2
	PE-punten (2021)	4
	PE-punten (2022)	16
	PE-punten (2023)	6
	PE-punten (2024)	2
	PE-punten (2025)	7

Commissaris	Gegevens m.b.t. RvC	
Mevr. S.S. Lutchman (1958)	Benoeming	
	Aanvang 1e termijn	01-06-2022
	Einde 1e termijn	01-06-2026
Functie • DGA BestLife BV • Partner bij Executive Search bureau Colourful People (tot 1 augustus 2025)	Herbenoembaar	
	Rol	
	• Lid RvC • Voorzitter Commissie Governance en Remuneratie Benoemd op voordracht van huurders.	
Nevenfuncties • Lid van de RvT van de Haagse Hogeschool. • Lid van de RvC van de Shell Nederland BV. • Lid RvC bij Afvalzorg	Specialisme	
	Huurdersbelangen Governance & Maatschappij	
	Educatie	
	PE-punten (2022)	2
	PE-punten (2023)	12
	PE-punten (2024)	5
	PE-punten (2025)	14

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

Commissaris	Gegevens m.b.t. RvC	
Dhr. H.H. Bröring (1960)	Benoeming	
	Aanvang 1e termijn	01-07-2021
	Einde 1e termijn	01-07-2025
	Einde 2e termijn	30-06-2029
	Herbenoembaar	Nee
Functie • Zelfstandig financieel adviseur • DGA personal Holding FinnoSam BV	Rol • Lid RvC • Voorzitter auditcommissie	
Nevenfuncties • Lid RvC Stichting Kleurrijk Wonen, Tiel (vanaf 1 januari 2021) • Associated partner bij Alterim (intermediair arbeidsmarkt voor financials)	Specialisme Financiën & Governance	
	Educatie	
	PE-punten (2021)	6
	PE-punten (2022)	13
	PE-punten (2023)	18
	PE-punten (2024)	25
	PE-punten (2025)	27

Commissaris		Gegevens m.b.t. RvC		
Dhr. R. Bakker (1967)	Functie • Assetmanager bij Ymere • DGA personal holding GoedopKoers BV	Nevenfuncties • Lid RvC Wormer Wonen (tot september 2025). • Lid ledenraad Rabobank Zaanstad. • Bestuurslid (onbezoldigd) Stichting Pinkster Zaan. • Lid ledenraad Nederlandse Kampeerauto Club (NKC)	Benoeming	
			Aanvang 1e termijn	01-05-2025
			Einde 1e termijn	30-04-2029
			Herbenoembaar	Ja
			Rol • Lid RvC • Voorzitter commissie wonen en vastgoed	
		Specialisme Vastgoedsturing, Vastgoedfinanciering Volkshuisvesting		
		Educatie (norm = 5 punten per jaar)		
		(2025 is eerste jaar van benoeming bij Intermaris)		
		Overschot PE-punten (2024)	5	
		Behaalde PE-punten (2025)	2	
		Overschot 2025	2	

Commissarissen		Gegevens m.b.t. RvC	
Mevr. T. Zweed (1965)	Functie • Bestuurder/toezichthouder	Benoeming	
		Aanvang 1e termijn	01-05-2025
		Einde 1e termijn	30-04-2029
		Herbenoembaar	Ja
Nevenfuncties • DUWO Student Housing: Lid RvC/AC (Huurders-commissaris) (sinds januari 2024) • Univé Dichtbij U.A.: Lid RvC, Vz. Audit & Risk Committee (sinds december 2020) • ROM Utrecht Region: Lid Investeringscommissie Participatiefonds (sinds augustus 2020) • Stichting Student Goed Verzekerd: Expert Lid Bestuur (sinds oktober 2016) (gezamenlijk initiatief van ISO en LSVb voor een zorgverzekering voor studenten en een Welzijnsfonds) • Stichting 'Bas eigen Baas': penningmeester / secretaris (sinds 2012) (stichting ter bevordering van zelfstandige woonvormen voor autistische kinderen)		Rol • Lid RvC • Voorzitter commissie wonen en vastgoed	
		Specialisme • Financiën, IM / ICT en Bedrijfsvoering; • Publieke sector (onderwijs), Bank- en verzekeringswereld, ESG / CSR	
		Educatie (norm = 5 punten per jaar)	
		(2025 is eerste jaar van benoeming bij Intermaris)	
		PE-punten (2025)	24

Commissarissen - afgetreden in 2025	Gegevens m.b.t. Bestuurder
Mevr. A. van Dijk-van Eck 1982 • Lid RvC en lid Auditcommissie bij Intermaris tot 30 april 2025.	Dhr. W.F.P. Weide 1956 Rol • Lid RvC en lid Auditcommissie bij Intermaris tot 30 april 2025.

Samenstelling bestuur van Intermaris in 2025

Bestuurder Intermaris		Gegevens m.b.t. Bestuurder	
Dhr. C.J. Tip		Benoeming	
1971, Nederlandse nationaliteit		1 ^e termijn	1 jan 2017 – 31 dec 2020
		2 ^e termijn	1 jan 2021 – 31 dec 2024
Functie		3 ^e termijn	1 jan 2025 – 31 dec 2028
• Bestuurder stichting Intermaris		Einde 3e termijn	31 dec 2028
		Herbenoembaar	Ja
Nevenfuncties		Rol	
• Voorzitter RvC Tinteltuin, kinderdagverblijf.		Bestuurder	
		De Stichting Intermaris kent een bestuur bestaande uit één statutair bestuurder.	
		Educatie	
		Voldaan aan vereisten:	Ja
		PE-punten 2023:	20
		PE-punten 2024:	24
		PE-punten 2025:	46

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige
woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk)
kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens



Jaarrekening 2025

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

1. Balans per 31 december 2025

(na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA		31-12-2025	31-12-2024
		€ 000	€ 000
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	9.1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie		5.856	6.062
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	9.2	3.084.219	2.882.715
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.2	129.212	119.854
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	13.046	12.890
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.3	61.282	24.078
		3.287.759	3.039.537
Financiële vaste activa	9.4		
Deelneming groepsmaatschappijen		7	7
Andere deelnemingen		8	8
Latente belastingvordering		213	0
Overige effecten		13.314	14.025
		13.542	14.040
Som der vaste activa		3.307.157	3.059.639
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	9.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop		230	3.084
Overige voorraden		100	95
		330	3.179
Vorderingen	9.6		
Huurdebiteuren		682	748
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.693	4.025
Overige vorderingen en overlopende activa		3.076	3.779
		5.451	8.552
Liquide middelen	9.7	14.835	8.941
Som der vlottende activa		20.616	20.672
TOTAAL ACTIVA		3.327.773	3.080.311

PASSIVA		31-12-2025	31-12-2024
		€ 000	€ 000
EIGEN VERMOGEN		9.8	
Herwaarderingsreserve		1.912.728	1.742.254
Overige reserves		408.231	323.711
Resultaat boekjaar		225.918	254.994
		2.546.877	2.320.959
Voorzieningen		9.9	
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		43.372	53.834
Latente belastingverplichtingen		0	3.195
Overige voorzieningen		455	464
		43.827	57.493
Langlopende schulden		9.10	
Leningen overheid		31.486	31.783
Leningen kredietinstellingen		650.383	610.405
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.126	11.671
Derivaten		1.923	6.276
Overige schulden		6.876	5.334
		700.794	665.469
KORTLOPENDE SCHULDEN		9.11	
Schulden aan overheid		296	296
Schulden aan kredietinstellingen		6.255	8.253
Schulden aan leveranciers		6.392	5.723
Belastingen en premies sociale verzekeringen		6.235	4.245
Overige schulden en overlopende passiva		17.097	17.873
		36.275	36.390
TOTAAL PASSIVA		3.327.773	3.080.311

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

2. Winst-en-verliesrekening over 2025

		2025	2024
		€ 000	€ 000
Huuropbrengsten	10.1	130.555	123.672
Opbrengsten servicecontracten	10.2	5.229	5.839
Lasten servicecontracten	10.3	(5.493)	(6.225)
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.4	(9.516)	(8.729)
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	(49.681)	(64.349)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	(10.109)	(9.197)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		60.985	41.011
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		8.115	4.611
Toegerekende organisatiekosten		(116)	(101)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(5.110)	(2.685)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.7	2.889	1.825
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		(39.622)	(55.661)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		225.497	291.007
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		1	334
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.8	185.876	235.680
Opbrengsten overige activiteiten		283	179
Kosten overige activiteiten		0	0
Netto resultaat overige activiteiten	10.9	283	179
Overige organisatiekosten	10.10	(2.146)	(2.063)
Kosten omtrent leefbaarheid	10.11	(2.691)	(2.464)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		4.352	(75)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		617	240
Rentelasten en soortgelijke kosten		(18.189)	(17.149)
Saldo financiële baten en lasten	10.12	(13.220)	(16.984)
Resultaat voor belastingen		231.976	257.184
Belastingen	10.13	(6.058)	(2.190)
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	10.14	0	0
Resultaat na belastingen		225.918	254.994

3. Kasstroomoverzicht over 2025

(directe methode)		
	2025	2024
	€ 000	€ 000
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	130.792	124.007
Vergoedingen	5.772	5.546
Overige bedrijfsontvangsten	443	427
Rente ontvangsten	613	118
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	137.620	130.098
Personeelsuitgaven	14.750	13.892
Onderhoudsuitgaven	39.435	53.554
Overige bedrijfsuitgaven	24.081	27.129
Rente uitgaven	18.728	17.431
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	279	271
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	878	729
Vennootschapsbelasting	7.133	5.221
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	105.284	118.227
Kasstroom uit operationele activiteiten	32.336	11.871
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.404	4.615
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	735	835
Verkoopontvangsten grond en overig	5.788	4.079
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoed</i>	8.927	9.529
Uitgaven nieuwbouw huur	45.919	27.646
Uitgaven woningverbetering	28.983	38.045
Ontvangen subsidies woningverbetering	(4.101)	(447)
Aankoop (woon)gelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden VOV	2.321	616
Sloopuitgaven (woon)gelegenheden	0	0
Investeringen overig	698	588
<i>Totaal van verwerving van vastgoed</i>	73.820	66.448
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</i>	(64.893)	(56.919)
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	0	171
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	0	171
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	(64.893)	(56.748)

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	53.000	75.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	<u>0</u>	<u>0</u>
	53.000	75.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	13.493	26.491
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	<u>1.056</u>	<u>1.056</u>
	14.549	27.547
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>38.451</u>	<u>47.453</u>
Mutatie liquide middelen	<u>5.894</u>	<u>2.576</u>
Stand liquide middelen per 1 januari	8.941	6.365
Stand liquide middelen per 31 december	<u>14.835</u>	<u>8.941</u>
	<u>5.894</u>	<u>2.576</u>

4. Toelichting op de jaarrekening

Activiteiten

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

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Stelselwijziging

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Schattingswijziging

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

In 2025 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Oordelen en schattingen

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

Consolidatie

De activiteiten van de deelnemingen van Intermaris zijn zeer beperkt. Vanwege de te verwaarlozen betekenis van de in de consolidatie te betrekken maatschappijen wordt op basis van artikel 2:407 lid 1 BW geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

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 worden geliquideerd.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

Verbonden partijen

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

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

In 2025 zijn er geen transacties geweest tussen Intermaris en haar verbonden partijen die niet zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

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

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

- Intermaris heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Intermaris zien toe op:
- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel huurders met een middeninkomen te voorzien in hun woonbehoefte;
 - Verhuur van losse garageboxen en parkeergelegenheden;
 - Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden;

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

De belangrijkste toerekeningen en veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<u>Balans:</u> - DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie - Vastgoed bestemd voor verkoop - Latente belastingvorderingen en – schulden m.b.t. vastgoedbeleggingen - Herwaarderingsreserve - Voorziening onrendabele investeringen - Overige schulden (langlopend) - Overige schulden en overlopende passiva <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Waardeveranderingen vastgoedportefeuille - Vennootschapsbelasting <u>Kasstroomoverzicht:</u> - 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.	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit <u>Kasstroomoverzicht:</u> - 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.	<u>Balans:</u> - Overige effecten (uitgesteld hedge-resultaat derivaten) - Liquide middelen - Latente belastingvorderingen m.b.t. leningen - Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen - Derivaten - Overlopende passiva (rente) <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Rentebaten en rentelasten

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
	<u>Kasstroomoverzicht:</u> - Rente uitgaven - Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling voor 2025 is: 97% DAEB en 3% niet DAEB.	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten verhuur- en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten - Overige organisatiekosten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Personeelsuitgaven - Overige bedrijfsuitgaven
Niet gescheiden vanwege overwegend DAEB en/of beperkte omvang van de (balans)post.	<u>Balans</u> - Materiële vaste activa ten dienste van eigen exploitatie - Overige voorraden - Huurdebiteuren - Overige vorderingen en overlopende activa - Overige voorzieningen - 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

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

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

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

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 2025’).

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 voor de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering wordt 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.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

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

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

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

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

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- *Prijsinflatie*: ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur (vanaf 2027), de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *Loonstijging*: als uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten. Voor 2026 is de loonstijging ook de basis voor de jaarlijkse indexatie van de contracthuren.
- *Bouwkostenstijging*: vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- *Leegwaardestijging*: is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Toepassen full-versie

Intermaris heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast, met uitzondering van de leegwaardestijging. Hiervoor is de leegwaardestijging van de taxateur gevolgd. Onderstaand zijn de relevante parameters en uitgangspunten punten toegelicht.

Macro-economische parameters

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	n.v.t.	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

In 2024 waren deze parameters gebaseerd op de destijds geldende parameters uit het Handboek 2024.

Parameters woongelegenheden

	2025	2024
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%
Opslag huurverhoging gereguleerde woningen		
- jaar 1	0,43%	0,0%
- jaar 2	0,50%	0,5%
- jaar 3	0,81%	0,5%
- jaar 4	0,74%	0,5%
- jaar 5	0,71%	0,5%
- jaar 6 en verder	0,66%	0,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09%	0,09%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, exclusief OZB (% van de WOZ)	0,07%	0,07%
Verkoopkosten (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%
Splitsingskosten per eenheid	€ 676	€ 644
Disconteringsvoet	7,3%	7,5%

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

Parameters maatschappelijk onroerend goed

	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 9,35	€ 8,91
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 15,62	€ 14,89
Marketingkosten mutatie % van de markthuur	14%	14%
Beheerkosten % van de markthuur	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,25%	0,23%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, exclusief OZB (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,6%	7,7%

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 9,30	€ 8,87
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 15,61	€ 14,87
Marketingkosten mutatie % van de markthuur	14%	14%
Beheerkosten % van de markthuur	3%	3%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,25%	0,23%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, exclusief OZB (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,5%	7,5%

In de berekening is conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde verondersteld dat het huurcontract met de huidige huurder aan het einde van de huurtermijn 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

	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud gemiddeld	€ 189	€ 218
Beheerkosten gemiddeld	€ 48	€ 46
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%
Mutatiekans	7,57%	7,57%
Splitsingskosten per eenheid	€ 676	€ 644
Verkoopkosten per eenheid	€ 676	€ 644
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,2%	6,2%

Parameters intramuraal vastgoed

	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 12,42	€ 11,84
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 15,62	€ 14,89
Marketingkosten mutatie % van de markthuur	14%	14%
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, inclusief OZB (% van de WOZ)	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,1%	7,2%

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

Vrijheidsgraden

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

Toegepaste vrijheidsgraden	Gemiddelde van parameter Handboek	Gemiddelde full versie (eigen parameter)	Bandbreedte eigen parameter
<i>Wonen:</i>			
Markthuur	€ 1.164	€ 1.129	€ 430 - € 2.005
Leegwaarde	€ 320.196	€ 326.939	€ 61.000 - € 755.000
Mutatie- en verkoopkans doorexploiteren	6,1%	6,5%	4,0% - 50,6%
Exit yield	n.v.t.	4,4%	2,4% - 8,5%
Disconteringsvoet	7,4%	7,3%	4,5% - 9,8%

BOG-MOG-ZOG:

Exit yield	n.v.t.	8,0%	-
Disconteringsvoet	8,7%	7,2%	-

Parkeren:

Instandhoudingsonderhoud	228	189	-
Leegwaarde	25.226	22.619	-
Exit yield	n.v.t.	5,6%	-
Disconteringsvoet	7,9%	7,2%	-

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

Verplichtingen

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

- bij een beperkt aantal complexen bestaat de verplichting tot het doen van een nabetaling op de grond aan de gemeente bij verkoop of wijziging van de bestemming naar vrije sector huur. Met deze verplichting is voor deze specifieke complexen in de bepaling van de marktwaarde rekening gehouden.
- Intermaris heeft nog een toekomstige verplichting om asbest te saneren. Het gemiddelde bedrag per woning hiervoor bedraagt € 1.205 (2024: € 1.302) en is ontleend aan de meerjarenonderhoudsbegroting. Voor parkeren, intramuraal-, bedrijfsmatig- en maatschappelijk vastgoed is dit bedrag niet materieel.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2024 is nagenoeg de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. In 2025 is voor deze complexen volstaan met een taxatie-update door dezelfde externe onafhankelijke taxateur. Uitzondering hierop zijn de nieuwe complexen in bezit en enkele complexen die in 2023 en 2024 getaxeerd zijn middels een taxatie-update. Deze zijn in 2025 getaxeerd met een gevel/zicht taxatie.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

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

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Intermaris. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat. De voornaamste uitgangspunten zijn eerder toegelicht in deze paragraaf 5.2.2.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025’). 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.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een doorexploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Intermaris vastgestelde

- meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting. zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
- de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
 - Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover dit niet in de onderhoudsbegroting is opgenomen.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en ‘Overige directe operationele lasten exploitatiebezit’ in de resultatenrekening.

	31-12-2025	31-12-2024
Gemiddelde streefhuur	71%	71%
Klachtenonderhoud inclusief vervanging BKT	€ 710	€ 700
Mutatieonderhoud	€ 453	€ 442
Planmatig onderhoud inclusief onderhoudskosten uit renovatie-en verduurzamingsprojecten	€ 1.803	€ 1.600
Personeelskosten en overige organisatiekosten	€ 600	€ 671
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.176	€ 1.077

In het mutatieonderhoud is vanaf 2027 rekening gehouden met een besparing van 4% in 2027 en 8% in de jaren daarna. Dit leidt tot een hogere beleidswaarde, de impact hiervan is ca. € 20,7 miljoen.

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:

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

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

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

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

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

5.2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

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

5.3 Financiële vaste activa

5.3.1 Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

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

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

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

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

Andere deelnemingen

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

5.3.2 Latente belastingvorderingen

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde en zijn ten behoeve van de presentatie in de balans van de jaarrekening gesaldeerd met de passieve belastinglatentie.

5.3.3 Leningen u/g

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

5.3.4 Overige effecten

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

5.3.5 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

5.4 Voorraden

5.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

5.4.2 Overige voorraden

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

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

5.5 Vorderingen

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

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

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

5.6 Liquide middelen

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

5.7 Eigen vermogen

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

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

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 (definitief investeringsvoorstel).

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

5.8.2 Latente belastingverplichtingen

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

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

5.8.3 Pensioenen

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

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van het personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Intermaris betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever circa 2/3 deel en de werknemer circa 1/3 deel betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies 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.

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

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 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.

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

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 2025 was de huurverhoging voor huurders met een gereguleerd contract gemaximeerd op 5,0%. Gemiddeld heeft Intermaris een huurverhoging van 4,5% (loonindex +/- 0,5%) doorgevoerd. Dankzij de extra inkomsten van een inkomensafhankelijke huurverhoging werd voor de overige sociale huurwoningen het huurverhogingspercentage verlaagd naar 4,1%.

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Terugontvangen korting Koopstart (zie ook toelichting ‘Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en risico’s’).

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

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: 48,7% (2024: 43,5%)
- Onderhoudsactiviteiten: 50,7% (2024: 56,0%)
- Verkoopactiviteiten: 0,6% (2024: 0,5%)

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.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Leefbaarheid

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

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

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

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

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen worden verantwoord zodra Intermaris het recht hierop heeft verkregen.

Rentebaten en rentelasten

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

Activeren van rentelasten

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

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

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

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

6.6 Belastingen

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

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

Op basis van het treasury statuut van Intermaris mogen alleen op basis van onder andere de volgende voorwaarden nieuwe rente-instrumenten worden afgesloten:

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

Het treasury statuut van Intermaris conformeert zich aan de geldende beleidsregels, te weten de richtlijnen zoals vastgelegd in het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV), de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Reglement Financieel Beleid en Beheer van Intermaris. In 2025 is niet van het treasurystatuut afgeweken.

Prijrsrisico

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

Valutarisico

Intermaris is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Intermaris loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen onder financiële vaste activa als gevolg van 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 2025 is er sprake van een bedrag van € 2.000.000 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 € 20.000 toe.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende financiële middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen naar derden te kunnen voldoen. Dit geldt zowel voor crediteuren als voor financiële instellingen. Intermaris heeft op verschillende manieren geborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, zijn leningen beschikbaar waarvan de hoofdsom niet volledig is opgenomen. Deze leningen worden gebruikt om een tijdelijk tekort aan liquiditeiten op te vangen.

Per 31 december 2025 is de liquiditeitsbuffer voor het voldoen van verplichtingen aan derden als volgt:

	31-12-2025
	€ 000
Liquide middelen (vrij beschikbaar)	14.835
Niet opgenomen lening variabele hoofdsom (vrij beschikbaar)	8.000
	<u>22.835</u>

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

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 2025 geen liquiditeitsrisico met betrekking tot margin calls van de bankinstellingen bij een eventuele negatieve waardeontwikkeling van rentederivaten. Ook is geen sprake van een liquiditeitsrisico op korte termijn met betrekking tot breakdata van de derivatencontracten. Een toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 9.10.1.

Beschikbaarheidsrisico’s

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

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

Voor 2028 staat een omvangrijke investering in de niet-DAEB tak gepland. Voor deze financiering zien wij geen beschikbaarheidsrisico.

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.

8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

Vastgoedbeleggingen - marktwaarde verhuurde staat

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

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Verwerking fiscaliteit

De aangiften vennootschapsbelasting zijn tot en met 2021 definitief geregeld. Met betrekking tot de ingediende aangiften 2021-2022 zijn de afgelopen jaren een aantal door Intermaris ingenomen standpunten in deze aangiften bekrachtigd door de belastingdienst. Het gaat hierbij om:

- Het treffen van een fiscale onderhoudsvoorziening;
- Het toepassen van de renteaftrekbeperking ATAD artikel 15b op de waardemutatie embedded derivaten.

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

De belastingposities voor de jaren 2022 tot en met 2025 in deze jaarrekening zijn gebaseerd op de bekrachtigde standpunten. De belastingdienst heeft de aangiften over 2022 en 2023 nog niet definitief vastgesteld. De aangiften voor 2024 en 2025 zijn nog niet ingediend. Hierdoor blijft het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over de jaren 2022 tot en met 2025 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken. Overigens volgt Intermaris in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

Fiscale onderhoudsvoorziening

In juni 2020 heeft Intermaris een eerste VSO met de Belastingdienst ondertekend over de fiscale voorziening groot onderhoud, die van toepassing was op de belastingjaren 2016 tot en met 2019. In 2022 volgde een tweede VSO voor de belastingjaren 2020 tot en met 2024 met de volgende voorwaarden:

- De tijdshorizon blijft op 10 jaar;
- De voorziening in de fiscale aangifte zal 50% bedragen van de berekende voorziening;
- De voorziening ultimo 2020 wordt bevroren gedurende de looptijd van de VSO op de stand van € 25.102.571. Dit is 50% van het vastgestelde bedrag van € 50.205.141.
- Er vindt een globale controle door de Belastingdienst plaats op de berekening van de voorziening ultimo 2020. Deze controle heeft inmiddels plaatsgevonden.
- De VSO vervalt op het moment dat het rechterlijk oordeel van de Hoge Raad over de toerekeningseis definitief is. Op dat moment zal Intermaris het rechterlijk oordeel volgen.

In 2024 is met de belastingdienst overeengekomen de afspraken uit de VSO te continueren tot en met 2027. In de jaarrekening 2025 zijn de afspraken van de VSO gevolgd.

In december 2025 heeft het Gerechtshof 's Hertogenbosch uitspraak gedaan in de zaak over de fiscale onderhoudsvoorziening. Hierbij is de procederende corporatie in het gelijk gesteld en zou op basis van deze uitspraak een fiscale onderhoudsvoorziening gevormd mogen worden op de wijze zoals die ook door Intermaris is berekend. De belastingdienst heeft aangegeven om tegen deze uitspraak in cassatie te gaan. Tot dat er een definitieve uitspraak is, lopen de VSO's door en blijft de fiscale onderhoudsvoorziening bevroren.

Renteaftrekbeperking ATAD artikel 15b bij waardemutatie embedded derivaten

Intermaris verwerkt vanaf 2019 de waardemutatie van de embedded derivaten ook als een fiscaal resultaat. Tot en met 2022 was onduidelijk of deze waardemutatie in de zin van artikel 15b moest worden aangemerkt als een rentepost. In 2023 heeft de Belastingdienst hierover een definitief standpunt ingenomen en bepaald dat deze waardemutatie wel moet worden beschouwd als een rentepost in de zin van artikel 15b. In de jaarrekeningen vanaf 2023 heeft Intermaris dit standpunt gevolgd. Voor Intermaris betekende dit in 2023 een extra fiscale last van € 4,2 miljoen en een bate die hieruit voortvloeide van circa € 1,1 miljoen. Deze is verwerkt in de jaarrekening 2023. Daarnaast is in de periode 2023 t/m 2025 een last van € 700.000 verwerkt, waardoor de totale last op dit punt ultimo 2025 € 1,8 miljoen bedraagt.

De generieke rente aftrekbeperking zorgt voor lagere aftrek en daardoor hogere belastingdruk. Aangezien binnen de sector de lasten hoog zijn en de woningnood groot, zijn verschillende fiscaaladvieskantoren een bezwaarprocedure gestart tegen ATAD1. Intermaris heeft zich gecommitteerd aan de procedure van Deloitte.

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 2025:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	15.148
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(9.086)
Boekwaarde 1 januari 2025	6.062

<i>Mutaties</i>	
Investeringen	692
Afschrijvingen	(836)
Desinvesteringen	(62)
Totaal mutaties	(206)

31 december 2025:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	15.879
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(10.023)
Boekwaarde per 31 december 2025	5.856

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

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	
	2025	2024	2025	2024
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
1 januari:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.229.104	1.145.043	82.118	82.241
Cumulatieve herwaarderingen	1.693.117	1.457.420	41.721	34.128
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(39.506)	(39.437)	(3.985)	(5.338)
	2.882.715	2.563.026	119.854	111.031
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	22.874	36.264	(20)	81
Overboeking vanuit activa in ontwikkeling	12.951	43.593	0	0
Desinvesteringen door verkoop	(1.200)	(2.685)	(185)	0
Desinvesteringen door sloop	(27.081)	(9.307)	(609)	(615)
Herwaarderingen	207.570	272.864	7.919	8.274
Waardeverminderingen	(17.732)	(38.143)	27	0
Terugneming van waardeverminderingen	8.317	8.517	718	1.353
Herclassificaties	(1.508)	261	1.508	(261)
Overboeking van/naar voorziening	(2.687)	8.325	0	(9)
Totaal mutaties	201.504	319.689	9.358	8.823
31 december:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.261.325	1.229.104	83.083	82.118
Cumulatieve herwaarderingen	1.856.294	1.693.117	49.487	41.721
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(33.400)	(39.506)	(3.358)	(3.985)
Boekwaarde per 31 december	3.084.219	2.882.715	129.212	119.854

De desinvesteringen door sloop bestaan uit 198 woningen in Hoorn en Purmerend, deze woningen worden in de komende jaren door ons vervangen voor nieuwbouw.

Verhuureenheden en WOZ waarde

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 16.496 (2024: 16.654) verhuureenheden opgenomen. Dit zijn 15.844 woningen (2024: 16.000), 61 bedrijfsruimten (2024: 61) en 591 intramurale eenheden (2024: 593). Het intramuraal vastgoed bestaat uit 542 woningen en 49 overige ruimten. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ-beschikking van 2025 van deze verhuureenheden bedraagt € 4.431 miljoen (2024: € 4.278 miljoen).

In de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 989 (2024: 1.020) verhuureenheden opgenomen. Dit zijn 399 woningen (2024: 392), 557 parkeerplaatsen (2024: 594) en 33 bedrijfsruimten (2024: 34). De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 156 miljoen (2024: € 149 miljoen).

Herclassificaties

Gedurende het jaar 2025 zijn 8 woningen (2024: 0) bij mutatie overgeheveld van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak. Er zijn geen woningen (2024: 1) overgeheveld van de niet-DAEB tak naar de DAEB tak, wel is een bedrijfsruimte omgezet van de niet-DAEB tak naar een overige ruimte in de DAEB tak.

Gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat

De gemiddelde marktwaarde per vastgoedobject is als volgt:

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Woningen	191.719	177.075
Maatschappelijk onroerend goed	155.133	155.033
Bedrijfsmatig onroerend goed	208.780	199.767
Intramuraal vastgoed	116.849	112.256
Parkeren	17.648	17.652

Het jaar 2025 laat een toename van de gemiddelde marktwaarde van woningen zien. Deze toename is in het vervolg van deze paragraaf toegelicht. De gemiddelde marktwaarde van de overige typen vastgoed is ook licht toegenomen.

Waardemutaties marktwaarde in verhuurde staat

De totale marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2025 toegenomen met € 211 miljoen tot € 3.214 miljoen. Deze toename is te verklaren door voorraadmutaties, de aanpassing van vastgoedgegevens en marktontwikkelingen. De totale waardemutatie is onderstaand nader gespecificeerd.

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari 2025	2.882.715	119.854	3.002.569
Voorraadmutaties	(17.449)	714	(16.735)
Mutatie vastgoedgegevens:			
- Contracthuur	53.192	3.412	56.604
- Maximale huur	11.290	23	11.313
- Mutatiekans doorexploiteren	(1.752)	3	(1.749)
- WOZ waarde	(2.203)	(67)	(2.270)
- Exploitatieverplichting niet van toepassing	15.121	241	15.362
- Overige	1.425	350	1.775
Parameteraanpassingen marktontwikkeling			
- Macro-economische parameters	666	(19)	647
- Mutatiegraad uitponden	(9.501)	932	(8.569)
- Reguliere huurstijging	(24.873)	(899)	(25.772)
- Markthuur	10.628	401	11.029
- Leegwaarde	101.403	3.598	105.001
- Leegwaardestijging	(38.541)	(1.464)	(40.005)
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	(11.297)	(201)	(11.498)
- Disconteringsvoet	34.258	1.529	35.787
- Exit yield	83.931	962	84.893
- Overige	(4.794)	(157)	(4.951)
Stand per 31 december 2025	3.084.219	129.212	3.213.431

Voorraadmutaties
In 2025 is het totaal aantal verhuurde eenheden per saldo afgenomen met 189. Dit heeft per saldo geleid tot een daling van de marktwaarde met € 16,7 miljoen.

Mutatie vastgoedgegevens
De marktwaarde in verhuurde staat is met € 67,9 miljoen toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar door een toename van de contracthuren en de maximale huur. De mutatiekans doorexploiteren is licht gedaald en zorgt voor een afname van de marktwaarde met € 1,7 miljoen. De toename van de WOZ waarden leidt tot hogere belastingen en een afname van de marktwaarde met € 2,3 miljoen. Door de toename van het aantal WWS punten is de exploitatieverplichting bij diverse complexen vervallen. Hierdoor neemt de marktwaarde toe met € 15,4 miljoen.

Parameteraanpassingen woningen
De marktwaarde van de woningen is in 2025 toegenomen door de aanpassing van diverse parameters. Onderstaand is een toelichting opgenomen op de belangrijkste gewijzigde parameters als gevolg van de marktontwikkelingen.

Mutatiegraad uitponden
De mutatiegraad doorexploiteren van 6,5% is gebaseerd op de gemiddelde mutatiegraad van de jaren 2021-2025. Ten opzichte van vorig jaar is de gemiddelde mutatiegraad niet gewijzigd. Voor de mutatiekans uitponden geldt voor woningen zonder exploitatieverplichting in jaar 1 een opslag van 2%. Vanaf jaar 2 geldt dat de mutatiekans uitponden gelijk is aan de mutatiekans doorexploiteren. Het effect van aanpassingen van de mutatiegraad per complex op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 8,6 miljoen negatief. De totale afname van de marktwaarde als gevolg van de aanpassing in de mutatiegraad bedraagt ook € 8,6 miljoen.

	31-12-2025	31-12-2024
Mutatiekans bij doorexploiteren	6,5%	6,5%
Mutatiekans bij uitponden in jaar 1	7,5%	7,4%
Mutatiekans bij uitponden vanaf jaar 2	6,5%	6,5%

Reguliere huurstijging
De reguliere huurstijging van de contracthuren van de woningen is gebaseerd op de uitgangspunten uit het Handboek voor het jaar 2025. Ten opzichte van 2024 is de gemiddelde reguliere huurstijging voor de woningen gedaald van 2,89% naar 2,80%. Het effect hiervan op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 25,7 miljoen negatief.

Markthuur
De markthuur is in 2025 bepaald door de taxateur aan de hand van referentiewoningen. De gemiddelde markthuur van een woning was in 2025 € 1.129 (2024: € 1.061). In de gemeente Hoorn is in 2025 sprake van een toename van de markthuur met 6,2% naar € 1.064. In de gemeente Purmerend steeg de markthuur ten opzichte van 2024 met 6,8% tot gemiddeld € 1.219. Het effect van de toename van de markthuur op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 7,8 miljoen.

Leegwaarde
De leegwaarde is in 2025 bepaald door de taxateur aan de hand van referentiewoningen. De gemiddelde leegwaarde van een woning was in 2025 € 326.939 (2024: € 307.388). Dit betreft een stijging van 6,4%. Het effect van de toename van de gemiddelde leegwaarde op de marktwaarde van de woningen is € 105,0 miljoen.

Leegwaardestijging
De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging is in 2025 ten opzichte van voorgaand jaar afgenomen van 2,3% naar 2,1%. Het effect van de afname van de gemiddelde leegwaardestijging op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 40,0 miljoen negatief.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

Instandhoudings- en mutatieonderhoud

Bij de berekening van de marktwaaarde worden de onderhoudsnormen uit het Handboek Modelmatig waarden marktwaaarde 2025 gevolgd. Dit jaar zijn de gemiddelde onderhoudsnormen zowel voor het scenario doorexpluiteren als voor het scenario uitponden licht gestegen. In 2025 leidt het scenario uitponden bij de meeste complexen tot de hoogste uitkomst van de marktwaaarde.

	31-12-2025	31-12-2024
Instandhoudingskosten per vhe:		
- EGW	€ 1.155	€ 1.052
- MGW	€ 1.112	€ 1.014
- Onzelfstandig	€ 909	€ 837

Het negatieve effect op de marktwaaarde van woningen bedraagt € 11,3 miljoen. Voor de gehele vastgoedportefeuille is het negatieve effect € 11,5 miljoen.

Disconteringsvoet

De gemiddelde disconteringsvoet in het scenario doorexpluiteren is in 2025 gedaald van 6,3% naar 6,1%. Voor het scenario uitponden is de disconteringsvoet gedaald van 7,5% naar 7,3%. Door de afname van de gemiddelde disconteringsvoet is de marktwaaarde van de woningen in 2025 toegenomen met € 35,4 miljoen. Voor de gehele vastgoedportefeuille is het positieve effect € 35,8 miljoen.

Exit yield

De gemiddelde exit yield in het scenario doorexpluiteren is in 2025 gedaald van 5,3% naar 4,7%. Voor het scenario uitponden is de gemiddelde exit yield gedaald van 5,1% naar 4,3%. Door de afname van de gemiddelde exit yield is de marktwaaarde van de woningen in 2025 toegenomen met € 86,3 miljoen. Voor de gehele vastgoedportefeuille is het positieve effect € 84,9 miljoen.

Overige

In deze post zijn vooral de negatieve effecten van hogere beheerlasten opgenomen. Totaal betreft dit effect op de marktwaaarde van de woningen € 4,9 miljoen negatief. Voor de gehele vastgoedportefeuille is het negatieve effect € 5,0 miljoen.

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

	31-12-2025	31-12-2024
Beheerkosten per vhe:		
- EGW	€ 569	€ 542
- MGW	€ 558	€ 532
- Onzelfstandig	€ 526	€ 502

Parameteraanpassingen intramuraal vastgoed en niet-woningen

De totale marktwaaarde van het intramuraal vastgoed en de niet-woningen is in 2025 toegenomen met € 2,0 miljoen van € 94,1 miljoen naar € 96,1 miljoen. Deze toename betreft met name het effect van hogere contract- en markthuren.

Gevoeligheidsanalyse

De totale marktwaaarde van € 3.214 miljoen heeft voor 97,0% betrekking op de woningportefeuille; slechts een klein deel betreft parkeren, intramurale eenheden, maatschappelijk of bedrijfsmatig onroerend goed. Een aantal parameters hebben een belangrijke invloed op de uitkomsten van de marktwaaarde in verhuurde staat per 31 december 2025 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 marktwaaarde verhuurde staat
Mutatiekans woongelegenheden	6,5%	-0,5% tot +0,5%	- € 33,2 miljoen tot + € 58,4 miljoen
Markthuur woongelegenheden	€ 1.129	-10% tot +10%	- € 15,1 miljoen tot + € 9,6 miljoen
Leegwaarde woongelegenheden	€ 326.939	-10% tot +10%	- € 174,6 miljoen tot + € 177,6 miljoen
Exit yield woongelegenheden	4,4%	-0,5% tot +0,5%	+ € 86,2 miljoen tot - € 66,5 miljoen
Disconteringsvoet woongelegenheden	7,3%	-0,5% tot +0,5%	+ € 120,5 miljoen tot - € 113,8 miljoen

Grondeigendom, hypothecaire zekerheden en verzekeringen

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw diverse verplichtingen gelden, die zijn toegelicht onder de ‘Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen’. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. Wel is een volmacht verstrekt voor het recht om hypothecaire zekerheid te verstrekken op het DAEB bezit (zie toelichting onder de ‘niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen’). Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 5.157 miljoen.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2025 € 1.741 miljoen. Deze beleidswaarde heeft volledig betrekking op vastgoed dat is ondergebracht bij Intermaris.

De opbouw van de beleidswaarde van Intermaris per 31 december 2025 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie € 000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 000
Marktwaaarde per 31 december 2025	3.084.219	129.212
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	(325.917)	(1.473)
Aanpassing naar huurbeleid Intermaris met maximaal streefhuur	(815.705)	(5.118)
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Intermaris	(698.069)	(14.075)
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke kosten beheer	(88.900)	(2.964)
Aanpassing naar sociale disconteringsvoet	468.503	10.871
<i>Totaal aanpassingen</i>	<i>(1.460.088)</i>	<i>(12.759)</i>
Beleidswaarde per 31 december 2025	1.624.131	116.453

Een aantal parameters hebben een belangrijke invloed op de uitkomsten van de beleidswaarde per 31 december 2025 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	€ 755	-5% tot +5%	- € 170,0 miljoen tot + € 121,3 miljoen
Onderhoudsnorm woongelegenheden	€ 3.622	-5% tot +5%	+ € 116,1 miljoen tot - € 116,1 miljoen
Beheerlasten woongelegenheden	€ 1.176	-5% tot +5%	+ € 37,5 miljoen tot - € 37,5 miljoen
Disconteringsvoet	4,2% (DAEB)	-0,5% tot +0,5%	+ € 202,7 miljoen tot - € 171,9 miljoen

9.3 Overige vastgoedbeleggingen

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

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden € 000	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie € 000
1 januari 2025:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.569	35.919
Cumulatieve herwaarderingen	7.415	0
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(94)	(11.841)
Boekwaarde per 1 januari 2025	12.890	24.078

Mutaties

Investeringsen	0	52.376
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	0	(12.951)
Overboeking naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	(599)	0
Overboeking van/naar voorziening	0	(7.776)
Herwaarderingen	755	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	0	5.555
Totaal mutaties	156	37.204

31 december 2025:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.164	73.511
Cumulatieve herwaarderingen	6.948	0
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(66)	(12.229)
Boekwaarde per 31 december 2025	13.046	61.282

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn totaal 45 verhuureenheden opgenomen (2024: 47). Het verloop in de aantallen gedurende het boekjaar was als volgt:

	2025 Koopgarant	2024 Koopgarant
Aantal verhuur/nieuwbouweenheden 1 januari	47	48
Aantal teruggekocht voor nieuwe verkoop onder voorwaarden	(5)	(2)
Mutatie aantal eenheden onverkocht per jaareinde, bestemd als nieuwe verkopen onder voorwaarden	5	0
Aantal nieuw verkocht onder voorwaarden	0	2
Aantal afkoop bloot eigendom (door eigenaar)	(0)	(1)
Aantal teruggekocht en naar voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	(2)	(0)
Aantal verhuur/nieuwbouweenheden 31 december	45	47

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

In 2025 zijn 5 koopwoningen teruggekocht en 1 weer verkocht onder de Koopgarantregeling.

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 € 1.095.000 (2024: € 857.000) aan rente op schulden geactiveerd. Het gehanteerde gemiddelde rentepercentage is 3,0% (2024: 3,0%). Over vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven.

9.4 Financiële vaste activa

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

	Deelneming in groeps- maatschappijen	Andere deel- nemingen	Latente belasting vorderingen	Overige effecten
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Stand 1 januari 2025	7	8	0	14.025
Overboeking vanuit passieve latentie	0	0	(3.195)	0
Vrijval ten gunste van het resultaat	0	0	3.408	0
Resultaat boekjaar	0	0	0	0
Uitbetaling dividend	0	0	0	0
Vrijval hedge-resultaat	0	0	0	(711)
Stand per 31 december 2025	7	8	213	13.314

9.4.1 Deelneming in groepsmaatschappijen

	31-12-2025	31-12-2024
	€ 000	€ 000
Intermaris Projecten BV	7	7

9.4.2 Andere deelnemingen

	31-12-2025	31-12-2024
	€ 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:

	31-12-2025	31-12-2024
	€ 000	€ 000
Vastgoedbeleggingen uit hoofde van verkoop onder Koopstart	96	97
Afschrijvingskosten van vastgoedbeleggingen	6.257	2.566
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	268
Leningen o/g en transitorische rente	0	0
Extendible leningen	0	0
Fiscale onderhoudsvoorziening	(6.140)	(6.126)
Uitgesteld hedge resultaat doorzak derivaten	0	0
	213	(3.195)

De latente belastingvorderingen en –verplichtingen zijn berekend tegen een disconteringsvoet van 2,15% (2024: 2,25%). Dit tarief bestaat uit een bruto-percentag e van 2,9% (2024: 3,03%), gecorrigeerd met het toekomstig vennootschapsbelastingtarief van 25,8% (2024: 25,8%).

De gemiddelde resterende looptijd van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen bedraagt 21 jaar (2024: 15 jaar). De nominale waarde van de latente belastingvordering per 31 december 2025 bedraagt € 1.235.000 (2024: € 2.897.000 negatief). Hiervan heeft € 7.712.000 (2024: € 3.580.000) betrekking op de actieve latenties en € 6.477.000 (2024: € 6.477.000) op de passieve latenties.

Aangezien Intermaris haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van de latentie met betrekking tot het vastgoed, exclusief de latenties met betrekking tot de verkopen en het afschrijvingspotentieel, de veronderstelling gehanteerd dat het afwikkelmoment ver in de

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

toekomst ligt. Hierdoor bedraagt de berekende latentie nihil. De nominale waarde van deze passieve latentie bedraagt ultimo boekjaar € 262.876.000 (2024: € 215.231.000).

9.4.4 Overige effecten

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

Vrijval van dit uitgestelde hedge-resultaat ten laste van de winst-en-verliesrekening zal plaatsvinden in 33,5 jaar. De jaarlijkse vrijval hierbij is € 711.000. Een bedrag van € 2.842.000 heeft een looptijd van 1 tot 5 jaar en een bedrag van € 9.761.000 heeft een looptijd langer dan 5 jaar.

9.5 Voorraden

9.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Per 31 december 2025 is in deze post 1 (2024: 1) object opgenomen, die is bestemd voor verkoop. Het verloop van deze post gedurende het boekjaar is als volgt:

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Boekwaarde 1 januari	3.084	2.815
Investeringen	272	269
Reclassificatie van vastgoed verkocht onder voorwaarden	599	0
Verkoopopbrengst	(5.826)	0
Verkoopresultaat	2.101	0
Ontvangen vergoeding	0	0
Boekwaarde per 31 december	230	3.084
Kostprijs	230	9.867
Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa	(0)	(6.783)
Boekwaarde per 31 december	230	3.084

De kostprijs van het vastgoed bestemd voor verkoop is de inkoopprijs van de woning Primulastraat 21, deze Koopgarantwoning wordt regulier verkocht.

9.5.2 Overige voorraden

	31-12-2025	31-12-2024
	€ 000	€ 000
Vervaardigingsprijs voorraad materialen	100	95
Voorziening voor verwachte verliezen	0	0
	100	95

9.6 Vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
	€ 000	€ 000
Huurdebiteuren	682	748
Belastingen en premies sociale verzekeringen	987	4.025
Overige vorderingen en overlopende activa	3.076	3.779
	4.745	8.552

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.

	31-12-2025	31-12-2024
	€ 000	€ 000
Openstaande vorderingen	1.200	1.333
Voorziening wegens oninbaarheid	(518)	(585)
	682	748

Het saldo van de huurachterstand in een percentage van de huuropbrengsten en vergoedingen 2025 is per 31 december 2025 0,6% (2024: 0,6%). De vooruitontvangen huren van € 1.814.000 zijn verantwoord onder de overige schulden en overlopende passiva (2024: € 1.605.000).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	585	608
Dotatie ten laste van de exploitatie	67	98
Afgeboekte oninbare posten	(134)	(121)
Boekwaarde per 31 december	518	585

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

9.6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Op 31 december 2025 is een vordering van € 1.693.000 opgenomen die betrekking heeft op de vennootschapsbelasting. Dit bedrag bestond zowel uit vorderingen als schulden. Ultimo 2024 was per saldo een bedrag van € 4.025.000 te vorderen.

9.6.3 Overige vorderingen en overlopende activa

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

	31-12-2025	31-12-2024
	€ 000	€ 000
Te ontvangen subsidies	1.624	1.566
Overige vorderingen op niet-huurders	975	1.117
Overige vorderingen	2.599	2.683
Vooruitbetaalde kosten	175	262
Te ontvangen verkoopopbrengst	0	0
Overige	302	834
Overlopende activa	477	1.096
	3.076	3.779

Per 31 december 2025 hebben alle vorderingen een looptijd korter dan een jaar. Voor de subsidies zijn beschikkingen ontvangen. Het bedrag aan te ontvangen subsidies bestaat uit 5 SAH-subsidies (€ 1.594.000) en 2 MIA/ Vamil subsidies (€ 30.000.).

9.7 Liquide middelen

	31-12-2025	31-12-2024
	€ 000	€ 000
Rekening-courant Rabobank	363	4.853
Rekening-courant ING Bank	13.472	588
Deposito ING Bank	1.000	1.000
Deposito Rabobank	0	2.500
	14.835	8.941

Per 31 december 2025 is geen sprake van het verplicht aanhouden van een liquiditeitsbuffer. Een bedrag van € 13.835.000 is direct vrij beschikbaar. Het deposito van € 1.000.000 loopt af in juli 2026.

9.8 Eigen vermogen

9.8.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2025 is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie € 000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 000	Onroerende zaken ver- kocht onder voorwaarden € 000	Totaal € 000
Boekwaarde 1 januari 2025	1.693.117	41.721	7.416	1.742.254
Afname door investering	(19.925)	(0)	0	(19.925)
Realisatie door verkoop	(883)	(123)	(721)	(1.727)
Realisatie door sloop	(23.088)	(528)	0	(23.616)
Toename door mutatie marktwaarde	207.570	7.919	253	215.742
Overige mutaties	(498)	498	0	0
Boekwaarde 31 december 2025	1.856.293	49.487	6.948	1.912.728

9.8.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2025 € 000	2024 € 000
Boekwaarde per 1 januari	578.705	567.326
Mutatie herwaarderingsreserve door investeringen	19.925	27.940
Realisatie herwaarderingsreserve uit hoofde van verkoop	1.727	2.515
Realisatie herwaarderingsreserve uit hoofde van sloop	23.616	7.813
Mutatie herwaarderingsreserve door waardemutaties	(215.742)	(281.883)
Overige mutaties	0	0
Resultaat boekjaar	225.918	254.994
Boekwaarde per 31 december	634.149	578.705

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

9.9 Voorzieningen

	Voorziening onrendabele investerings en herstructurering	Latente belasting- verplichtingen	Overige voorzieningen	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Stand 1 januari 2025	53.835	3.195	464	57.494
Overboeking naar actieve latentie	0	(3.195)	0	(3.195)
Overboeking van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(2.687)	0	0	(2.687)
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	(7.776)	0	0	(7.776)
Dotatie ten laste van resultaat	0	0	(9)	(9)
Saldo 31 december 2025	43.372	0	455	43.827

9.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsen

De voorziening heeft betrekking op 1 nieuwbouwproject, 3 renovatieprojecten en 5 duurzaamheidsprojecten. Deze projecten worden naar verwachting in de jaren 2026 t/m 2027 opgeleverd.

9.9.2 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn als volgt gespecificeerd:

	31-12-2025	31-12-2024
	€ 000	€ 000
Voorziening voor personeelsbeloningen	455	464

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 € 46.000 (2024: € 47.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 297.000 (2024: € 297.000) na vijf jaar.

9.10 Langlopende schulden

9.10.1 Leningen overheid en leningen kredietinstellingen

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

	31-12-2025	31-12-2024
	€ 000	€ 000
Schuldrestant	667.104	628.654
Agio nieuwe leningen bij doorzak derivaten	13.947	14.594
Agio Vestia lening	7.440	7.627
Verschil aflossingswaarde en boekwaarde extendibles	(71)	(138)
Aflossingsverplichtingen	(6.551)	(8.549)
	681.869	642.188

Deze schuld is als volgt verdeeld:

	31-12-2025	31-12-2024
	€ 000	€ 000
Leningen overheid	31.486	31.783
Leningen kredietinstellingen	650.383	610.405
	681.869	642.188

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 6.551.000 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden (€ 6.255.000 aan kredietinstellingen en € 296.000 aan overheid).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 € 626.487.000 (2024: € 668.314.000). Voor de berekening ultimo 2025 is de Euribor-curve gehanteerd met een opslag van 75 basispunten, passend bij de gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille van Intermaris.

Het agio op de Vestia lening is ontstaan door een leningruil in 2021 waarbij een lening met een marktconforme rente van Intermaris is geruild voor een lening met een niet-marktconforme (hogere) rente van Vestia. Het agio betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen lening en de reële waarde van de van Vestia overgenomen lening. Het bedrag van € 8.182.000 is in 2021 direct in de winst- en verliesrekening verwerkt en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen lening.

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

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

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	628.654	581.201
Nieuwe leningen	45.000	75.000
Reguliere aflossingen	(1.550)	(1.547)
Opname/aflossing leningen variabele hoofdsom	2.000	(5.000)
Eindaflossing leningen	(7.000)	(21.000)
Boekwaarde per 31 december	667.104	628.654

Rente- en kasstroomrisico

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

Rentepercentages	€ 000		Resterende looptijd	€ 000
Variabel	31.400		< 1 jaar (kortlopend)	6.551
Vast, < 0%	10.000		van 1 tot 5 jaar	73.224
Vast, 0% - 2%	144.788		van 5 tot 10 jaar	124.413
Vast, 2% - 3%	127.500		van 10 tot 20 jaar	135.000
Vast, 3% - 4%	202.400		van 20 tot 30 jaar	74.750
Vast, 4% - 5%	121.016		> 30 jaar	253.166
Vast, 5% - 6%	30.000			
Vast, > 6%	0			
	667.104			667.104

De gemiddelde rentevoet 2025 van de leningenportefeuille inclusief de derivaten was 2,89% (2024: 2,99%). De rente van de leningen met een variabel rentepercentage is gebaseerd op de 1-maands of 6-maands euribor. Een groot deel van de leningen met een variabele rente (€ 29,4 miljoen) is afgedekt middels een portefeuille van derivaten. Een bedrag van € 2 miljoen van de leningen met een variabele rente is niet afgedekt. Dit betreft 1 lening met een totale variabele hoofdsom van € 10 miljoen.

De duration van de gehele leningenportefeuille bedraagt 12 jaar (2024: 16 jaar).

Onder de leningen is voor een bedrag van € 20 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 2025 bedraagt het disagio op de leningen € 71.000.

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

	Hoofdsom	Rente 1 ^e tijdvak	Einde 1 ^e tijdvak	Actuele waarde
	€ 000			€ 000
Extendible I	11.000	3,645%	01-03-2026	(1.067)
Extendible II	9.000	3,730%	01-03-2027	(856)
	20.000			(1.923)

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 2025 zijn de volgende swaps afgesloten:

	Rente%	Hoofdsom	Ingangs-datum	Einddatum	Breakdatum	Actuele waarde
		€ 000				€ 000
Payer-swaps:						
Rabobank	3,3350%	4.400	03-02-2015	03-02-2035	28-11-2031	(164)
Rabobank	3,3200%	15.000	02-02-2015	02-02-2035	28-11-2031	(540)
Rabobank	3,3150%	10.000	02-02-2016	02-02-2036	28-11-2031	(338)
		29.400				(1.042)

Voor alle swaps geldt een te ontvangen rente van 6-maands Euribor. De marktwaarde van de hierboven opgenomen interest rate swaps bedraagt ultimo 2025 € 1.042.000 negatief (2024: € 2.534.000 negatief). Als de rente daalt met 200 basispunten dan is de marktwaarde van deze interest rate swaps berekend op € 6.808.000 negatief (2024: € 9.180.000 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 2025 nihil is.

Ultimo 2025 is er geen sprake van derivaten met een breakdatum in 2026. Om die reden is er per 31 december 2025 geen liquiditeitsbuffer aangelegd.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

Zekerheden

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

9.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:	2025	2024
	€ 000	€ 000
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.060	7.845
Vermeerderingen/verminderingen	3.611	3.397
Boekwaarde per 1 januari	11.671	11.242
<i>Mutaties</i>		
Verplichting ontstaan als gevolg van aan- of verkoop boekjaar	(2.299)	(171)
Waardeverandering	754	600
Saldo mutaties	(1.545)	429
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.091	8.060
Vermeerderingen/verminderingen	3.035	3.611
Boekwaarde per 31 december	10.126	11.671

In 2025 zijn 7 woningen onder de Koopgarantregeling teruggekocht. Van deze woningen is 1 woning regulier verkocht. Eind 2025 staan 6 woningen in de verkoop, waarvan 5 woningen als Koopgarantwoning en 1 woning in de reguliere verkoop via de Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop.

9.10.3 Derivaten

Dit betreft de negatieve marktwaarde van embedded derivaten in 2 zogenaamde extendibles / tijdvakleningen. Een toelichting op de aard en de belangrijkste kenmerken van deze leningen is opgenomen in paragraaf 9.10.1.

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	6.276	6.200
Mutatie negatieve marktwaarde	(4.353)	76
Boekwaarde per 31 december	1.923	6.276

9.10.4 Overige schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€ 000	€ 000
Vooruitontvangen subsidies	5.137	4.676
Projectbijdrage vastrecht stadsverwarming Kersenboogerd	734	0
Financiering wijksteunpunten	647	658
Verhuiskostenvergoedingen Wheermolen Oost	358	0
	6.876	5.334

Vooruitontvangen subsidies

De vooruitontvangen subsidies betreffen subsidies voor het aardgasvrij maken van woningen, instandhouding monumenten en subsidies voor sociale ontmoeting. Daarnaast is er voor 2 nieuwbouwprojecten 50% van een rijksbijdrage ontvangen om (sociale) woningbouw te stimuleren. Vrijval vindt plaats zodra het project is gerealiseerd en de subsidie definitief wordt goedgekeurd. De looptijd van deze subsidies is maximaal 7 jaar na moment van aanvraag. In 2025 is € 1.841.000 ten gunste van zes projecten geboekt.

Projectbijdrage vastrecht stadsverwarming Kersenboogerd

Een eenmalige bijdrage van gemeente Hoorn voor het warmtenet Kersenboogerd, met als doel het waarborgen van woonlasten-neutraliteit voor de huurders. De ontvangen bijdrage zal vrijvallen op het moment dat een deelgebied/buurt volledig is aangesloten. De bijdrage wordt dan ten gunste van de projectkosten geboekt. In 2025 is dat gedaan voor de gerealiseerde huisaansluitingen Betsy Perk en Patio/Pergola. Voor de overige buurten vindt de vrijval plaats in de jaren 2026 t/m 2029, op basis van de huidige planning.

Financiering wijksteunpunten

Het verloop van de financiering wijksteunpunten is als volgt:

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	658	668
Vrijval ontvangen huur	(11)	(10)
Boekwaarde per 31 december	647	658

De financiering van twee wijksteunpunten betreft een vooruit ontvangen huurbedrag. Dit bedrag is ineens ontvangen en komt in 49 jaar ten gunste van de winst- en verliesrekening. De resterende looptijd bedraagt 24 jaar.

Verhuiskostenvergoeding Wheermolen Oost

Intermaris heeft verhuiskostenvergoedingen uitgekeerd aan de bewoners van de Gouwzeestraat. Conform afspraak zijn deze kosten bij de grondoverdracht verrekend met de Gemeente Purmerend. Afgesproken is dat bij een uiteindelijk negatief saldo van de grondexploitatie Intermaris de verrekende verhuiskostenvergoedingen terugbetaalt. Gezien het huidige negatieve saldo is het waarschijnlijk dat t.z.t. moet worden terugbetaald en is het bedrag daarom op de balans opgenomen onder Overige schulden.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

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

	31-12-2025	31-12-2024
	€ 000	€ 000

Kortlopend deel van de langlopende schulden overheid	296	296
Overige schulden overheid	0	0
	296	296

Kortlopend deel van de langlopende schulden kredietinstellingen	6.255	8.253
	6.551	8.549

9.11.2 Schulden aan leveranciers

	31-12-2025	31-12-2024
	€ 000	€ 000

Schulden aan leveranciers	6.392	5.723
---------------------------	-------	-------

9.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

	31-12-2025	31-12-2024
	€ 000	€ 000

Loonheffing en premies sociale verzekeringen	0	7
Omzetbelasting	6.235	4.238
	6.235	4.245

9.11.4 Overige schulden en overlopende passiva

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

	31-12-2025	31-12-2024
	€ 000	€ 000

Nog te betalen kosten gereed gemelde onderhoudsprojecten	1.776	2.082
Nog te betalen kosten en vervallen termijnen projecten vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	1.623	2.411
Nog te betalen kosten activiteitenfonds Kersenboogerd	67	60
Overige schulden	3.466	4.553

Niet vervallen rente	9.627	8.844
Nog te verrekenen servicekosten	998	683
Nog te betalen vakantiedagen	307	266
Nog te betalen salaris en schadeloosstelling	0	186
Vooruit ontvangen huren	1.814	1.605
Overige	885	1.736
Overlopende passiva	13.631	13.320

Overige schulden en overlopende passiva	17.097	17.873
---	--------	--------

Activiteitenfonds Kersenboogerd

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

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

Koopstart en Koopgarant

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

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

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

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 2025 zijn totaal 96 woningen onder Koopstartvoorwaarden verkocht (2024: 98), die nog niet door de koper zijn vervreemd. De verleende korting op deze koopstartwoningen bedraagt per 31 december 2025 € 3.424.000 (2024: € 3.491.000). 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 2025 varieert van circa 82% tot 127% positief. Het deel van de waardeontwikkeling dat toekomt aan Stichting Intermaris is per saldo positief en bedraagt circa € 6.684.000 (2024: € 6.022.000 positief). Per saldo verwacht Stichting Intermaris in toekomstige jaren dus nog een bate van circa € 10.108.000 (2024: € 9.513.000). De huidige waarde hiervan (berekend met een rente van 4,1% (2024: 3,8%) is ongeveer € 8.052.000 (2024: € 8.032.000). In de jaarrekening wordt deze mogelijke bate niet verwerkt.

WSW obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Intermaris een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit een jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommitteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Intermaris opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (2024: 0,0297%), een bedrag van € 169.000 (2024: € 174.000) en het gecommitteerde obligo was 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 16,4 miljoen per 31 december 2025.

Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Intermaris het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Intermaris verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige borgingsplafond.

WSW volmacht

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

Aangegane verplichtingen

Ultimo het boekjaar zijn verplichtingen aangegaan tot aankoop en bouw van vastgoed ter grootte van € 77,2 miljoen (2024: € 57,2 miljoen), waarvan € 41,8 miljoen een looptijd korter dan een jaar heeft (2024: € 0,2 miljoen) en € 35,4 miljoen een looptijd van 1-5 jaar (2024: 57 miljoen). Van deze verplichtingen heeft € 1,1 miljoen betrekking op niet-DAEB vastgoed (2024: € 0 miljoen). Daarnaast bestaat er voor renovatie- en duurzaamheidsprojecten een verplichting van circa € 55,9 miljoen (2024: € 11,3 miljoen), waarvan € 24,1 miljoen met een looptijd korter dan een jaar (2024: 10,0 miljoen)

en € 31,8 miljoen met een looptijd van 1-5 jaar (2024: € 1,3 miljoen). Deze verplichting heeft geen betrekking op niet-DAEB vastgoed (2024: € 0 miljoen).

In 2021 is een overeenkomst met HVC aangegaan om in de komende jaren 1.858 woningen in Hoorn-Kersenboogerd aan te sluiten op een nog aan te leggen warmtenet. In 2023 is gestart met de werkzaamheden. Ultimo boekjaar is de restant verplichting € 15,8 miljoen (2024: € 17,6 miljoen) voor nog 1.072 aan te sluiten woningen. De kosten voor het gereedmaken van de woningen voor het aansluiten op het warmtenet zijn hierbij nog niet inbegrepen.

Intermaris heeft ultimo boekjaar voor € 1,6 miljoen aan contractuele verplichtingen ten aanzien van het ERP pakket en de automatiseringsomgeving. Ultimo het boekjaar zijn de verplichtingen als volgt te specificeren: € 1,0 miljoen heeft een looptijd korter dan 1 jaar, € 0,6 miljoen heeft een looptijd van 1-5 jaar.

Garanties en claims

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

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

Leaseverplichtingen

Intermaris is overeenkomsten aangegaan voor operationele lease van 21 hybride auto’s (2024: 25). 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 26 fietsen (2024: 23) en 14 servicebussen (2024: 14). Per 31 december 2025 is de verplichting uit hoofde van de operationele lease met een looptijd korter dan een jaar € 249.000 en met een looptijd van 1-5 jaar € 660.000.

Erfpacht

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

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

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

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

10.1 Huuropbrengsten

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Woningen en woongebouwen	128.724	121.915
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.690	3.227
	132.414	125.142
Huurderving wegens leegstand	(1.807)	(1.372)
Huurderving wegens oninbaarheid	(52)	(98)
	130.555	123.672

Per 1 juli 2025 is bij de reguliere huurcontracten een huurverhoging van 4,1% doorgevoerd (per 1 juli 2024: 5,3%), naast een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders met een hoger inkomen. Ook zijn de totale huuropbrengsten gewijzigd als gevolg van o.a.:

- in 2025 in exploitatie genomen nieuw gebouwd vastgoed;
- verkopen, sloop en huurharmonisatie.

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

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Gemeente Hoorn	78.225	73.860
Gemeente Purmerend	51.552	48.788
Gemeente Waterland	2.622	2.479
Gemeenten Overige	15	15
	132.414	125.142

10.2 Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Ontvangen servicekosten voor leveringen en diensten	6.357	6.648
Nog te verrekenen met huurders	(1.038)	(693)
Derving servicekosten	(90)	(116)
Totaal opbrengsten servicecontracten	5.229	5.839

10.3 Lasten servicecontracten

	2025	2024
	€ 000	€ 000
GWE servicekosten	2.989	3.744
Contractkosten (o.a. schoonmaak, tuin, glas)	2.504	2.481
Totaal lasten servicecontracten	5.493	6.225

10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Toegerekende lasten verhuur	10.346	9.786
Doorberekening aan projecten	(830)	(1.057)
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.516	8.729

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

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	23.480	25.279
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	26.201	39.070
Totaal onderhoudslasten	49.681	64.349

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Reparaties	4.744	6.124
Mutatiekosten	7.395	8.185
Keukens / badkamers	7.537	7.688
Contractonderhoud	4.400	3.735
Planmatig onderhoud	10.703	14.284
Renovatie en verduurzaming	5.617	14.161
Uren medewerkers in eigen dienst	(1.110)	(1.177)
Toegerekende loonkosten	5.716	6.109
Toegerekende overige bedrijfskosten	4.679	5.240
Totaal	49.681	64.349

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.

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Gemeentelijke heffingen	9.033	8.186
Verzekeringskosten	982	940
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	94	71
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.109	9.197

10.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

10.7.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Voormalige huurwoningen	2.380	4.451
Verkoop vastgoed bestemd voor verkoop	5.526	0
Terugontvangen korting Koopstart	209	160
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.115	4.611

In 2025 zijn 8 woningen verkocht (2024: 16 woningen) en 1 woonwagen (2024: 2). Daarnaast is in 2025 project Westeinde verkocht en voormalig Koopgarant woning Primulastraat 39, de opbrengst was respectievelijk € 5 mln en € 526.000.

Van de in eerdere jaren verkochte woningen onder de Koopstartregeling zijn 2 woningen (2024: 2) 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 € 209.000 (2024: € 160.000).

10.7.2 Toegerekende organisatiekosten

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Lonen en salarissen verkoopafdeling	69	63
Overige indirecte kosten	47	38
Totaal toegerekende organisatiekosten	116	101

10.7.3 Boekwaarde verkopen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Boekwaarde huurwoningen	1.385	2.685
Boekwaarde vastgoed bestemd voor verkoop	3.725	0
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	5.110	2.685

De boekwaarde van verkochte opstallen Westeinde was € 3.355.000 en van de voormalige Koopgarantwoning € 370.000.

10.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	(4.011)	(11.192)
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie	9.566	0
Afwaardering DAEB vastgoed in exploitatie (woningverbetering)	(21.388)	(39.437)
Terugname afwaardering DAEB vastgoed in exploitatie (woningverb.)	3.682	1.294
Afwaardering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Afwaardering door sloop of uit exploitatie	(27.471)	(6.326)
Overige	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(39.622)	(55.661)

In 2025 zijn verplichtingen aangegaan voor een aantal reeds gestarte of vanaf 2025 te starten nieuwbouw-, renovatie- en duurzaamheidsprojecten. Met name bij de renovatie- en duurzaamheidsprojecten, die zijn te classificeren als een ‘ingrijpende verbouwing’, zijn de stichtingskosten naar verwachting hoger dan de te realiseren marktwaarde na afronding van het project. Dit heeft samen met de afwaardering door sloop geleid tot een afwaardering van € 39,6 miljoen in 2025.

10.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€ 000	€ 000
DAEB vastgoed in exploitatie	216.860	281.381
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.637	9.626
Terugname waardeverandering door sloop	0	0
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	225.497	291.007

10.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Ongerealiseerde waardeverandering vastgoed	65	769
Gerealiseerde waardeverandering vastgoed bij terugkoop	485	165
Waardeverandering terugkoopverplichtingen	(549)	(600)
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1	334

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

10.8.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Waardemutatie vastgoed bestemd voor verkoop	(0)	(0)

10.9 Netto resultaat overige activiteiten

10.9.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Overige baten	283	179

10.10 Overige organisatiekosten

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Governance en bestuur	870	799
Treasury	50	48
Jaarverslaggeving en control	832	824
Personeel en organisatie	116	121
WSW obligoheffing	169	174
Overige kosten	109	97
Totaal overige organisatiekosten	2.146	2.063

10.11 Kosten omtrent Leefbaarheid

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Personeelskosten afdeling leefbaarheid	1.733	1.676
Leefbaarheid – Schoon, heel en veilig	510	436
Sociale activiteiten en bijdragen	363	350
Brandveiligheid	85	1
Totaal leefbaarheid	2.691	2.463

Bijdragen aan de leefbaarheid in de wijken waar Intermaris bezit heeft, met als doel de kwaliteit van de directe woon- en leefomstandigheden van huurders te bevorderen. Naast schoonmaakdiensten en tuinonderhoud kan dat buurtbemiddeling zijn of woongerelateerde vrijwilligersdiensten. En ook proactief hulp aanbieden bij huurachterstanden of andere problematiek op leefgebieden. Als er sprake is van overlast in de woonomgeving wordt hulp en ondersteuning aangeboden, in samenwerking met gemeente en instanties.

10.12 Saldo financiële baten en lasten

10.12.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Waardeverandering embedded derivaten extendibles	4.352	(75)

10.12.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Rentebaten	617	240

10.12.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Leningen overheid	1.594	1.595
Leningen kredietinstellingen	17.287	16.487
Rente derivaten	370	(7)
Totaal rente langlopende schulden **	19.251	18.075
Overige rentelasten	225	139
Geactiveerde rente op activa in ontwikkeling	(1.095)	(857)
Geactiveerde rente op vastgoed bestemd voor verkoop	(192)	(208)
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	18.189	17.149

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 2,92% (2024: 3,03%).
** De hiervoor vermelde rentelast van langlopende schulden leningen overheid en kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Rentelasten van leningen met een vaste rente	18.054	16.809
Rentelasten van leningen met een variabele rente	827	1.273
Rentelasten van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	370	(7)
Totaal rente langlopende schulden	19.251	18.075

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

10.13 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Te betalen belasting boekjaar	9.560	3.718
Aanpassing te betalen belasting voorgaande jaren i.v.m. gewijzigde inzichten	(95)	122
Totaal acute belastingen	9.465	3.840
Mutatie latente belastingen boekjaar	(3.375)	(1.646)
Mutatie latente belastingen a.g.v. aanpassen verdisconteringsvoet	(32)	(4)
Totaal latente belastingen	(3.407)	(1.650)
Totaal belastinglast	6.058	2.190

Het van toepassing zijnde wettelijke belastingtarief voor het boekjaar 2025 bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Effectief is de belastingdruk circa 4,1% (2024: 1,4%).

De effectieve belastingdruk van 4,1% wijkt significant af van het wettelijke belastingtarief van 25,8%. Tussen de fiscale en commerciële boekwaarde van het vastgoed bestaan grote verschillen. Een significant deel van dit tijdelijke verschil heeft een zeer lange looptijd en is om die reden gewaardeerd tegen een contante waarde van nihil. Dit leidt tot een grote afwijking tussen het geldende belastingtarief en de effectieve belastingdruk. Daarnaast is er sprake van verschillen in de verwerking van interest. Een groot deel van de rentelasten is fiscaal niet aftrekbaar.

	2025
	€ 000
De acute belastinglast is als volgt bepaald:	
Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening	231.976
Resultaat voor belastingen deelnemingen binnen fiscale eenheid	0
Resultaat voor belastingen fiscale eenheid	231.976

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39.622	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(225.497)	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	(1)	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	0	
		(185.876)

Fiscaal lagere activering kosten renovaties	(6.743)	
Fiscale afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	(1.255)	
Fiscaal lagere boekwinst verkopen	(1.161)	
Fiscaal lager verkoopresultaat Westeinde	(760)	
Fiscale winst Westeinde naar HIR	(885)	
Fiscale vrijval (dis)agio leningen en overlopende rente	(421)	
		(11.225)

Vrijval fiscale onderhoudsvoorziening	0	
Fiscaal lagere kosten planmatig onderhoud	1.000	
Niet aftrekbare rente ATAD	1.309	
Overige	(79)	
		2.230

Fiscaal belastbaar resultaat 2025	37.105
-----------------------------------	--------

Te betalen vennootschapsbelasting 2025	9.560
--	-------

10.14 Aandeel in het resultaat van niet geconsolideerde deelnemingen

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Aandeel in het resultaat van deelnemingen	0	0

10.15 Afschrijvingen materiële vaste activa

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie	898	789

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

10.16 Lonen en salarissen

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Lonen en salarissen (regulier)	11.004	10.616
Lonen en salarissen (frietiekosten)	142	570
Sociale lasten	1.845	1.787
Pensioenpremies	1.378	1.218
	14.369	14.191

10.17 Gemiddeld aantal werknemers

Het gemiddeld aantal werknemers van Stichting Intermaris berekend op fulltime basis bedroeg in het boekjaar 168 (2024: 167). Geen van de werknemers is bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen of buiten Nederland werkzaam (2024: geen).

10.18 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de accountantshonoraria als volgt:

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Controle van de jaarrekening en dVi	256	287
Andere controlewerkzaamheden	0	8
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Nagekomen kosten voorgaand boekjaar	17	(8)
	273	287

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 2025 respectievelijk 2024. De andere controlewerkzaamheden in 2024 hebben betrekking op een controle van een subsidieafrekening.

10.19 Bestuurders en commissarissen

Op grond van de WNT (zie toelichting paragraaf 12) bedraagt de bezoldiging 2025 voor de huidige en gewezen commissarissen € 119.600 (2024: € 113.360). Deze bedragen zijn exclusief onbelaste kilometervergoedingen. De totale bezoldiging van commissarissen inclusief onbelaste kilometervergoedingen op grond van art 2:383 BW komt in 2025 uit op € 123.617 (2024: € 115.745). Hiervan heeft € 0 (2024: € 0) betrekking op een gewezen commissaris.

Op grond van de WNT bedraagt de bezoldiging 2025 voor de huidige bestuurder € 218.000 (2024: € 209.000). Dit bedrag is o.a. exclusief werkgeverslasten. De totale bezoldiging van de bestuurder inclusief werkgeverslasten op grond van art 2:383 BW komt in 2025 uit op € 235.426 (2024: € 225.668).

10.20 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met het opmaken van de jaarrekening 2025 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

11 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

11.1 Gescheiden balans DAEB per 31 december 2025

(na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2025 € 000	31-12-2024 € 000
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie	5.856	6.062
Vastgoedbeleggingen DAEB vastgoed in exploitatie Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.084.219 5.834 60.781 3.150.834	2.882.715 6.189 24.078 2.912.982
Financiële vaste activa Deelneming niet-DAEB Overige effecten Interne lening	113.587 13.314 17.474 144.375	101.329 14.025 18.495 133.849
Som der vaste activa	3.301.065	3.052.893
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden Vastgoed bestemd voor verkoop Overige voorraden	230 100 330	0 95 95
Vorderingen Huurdebiteuren Belastingen en premies sociale verzekeringen Overige vorderingen en overlopende activa	682 1.693 3.076 5.451	748 4.556 3.730 9.034
Liquide middelen	10.496	5.105
Som der vlottende activa	16.277	14.234
TOTAAL ACTIVA	3.317.342	3.067.127

PASSIVA	31-12-2025 € 000	31-12-2024 € 000
EIGEN VERMOGEN Herwaarderingsreserve Overige reserves Resultaat boekjaar	1.861.697 459.262 225.918 2.546.877	1.698.837 367.128 254.994 2.320.959
Voorzieningen Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen Latente belastingverplichtingen Overige voorzieningen	43.372 1.003 455 44.830	53.834 3.757 464 58.055
Langlopende schulden Leningen overheid Leningen kredietinstellingen Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden Derivaten Overige schulden	31.486 645.399 4.768 1.923 6.876 690.452	31.783 604.365 5.088 6.276 5.334 652.846
KORTLOPENDE SCHULDEN Schulden aan overheid Schulden aan kredietinstellingen Schulden aan leveranciers Belastingen en premies sociale verzekeringen Overige schulden en overlopende passiva	296 5.199 6.392 6.204 17.092 35.183	296 7.197 5.723 4.195 17.856 35.267
TOTAAL PASSIVA	3.317.342	3.067.127

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

11.2 Gescheiden winst-en-verliesrekening 2025 DAEB

	2025 € 000	2024 € 000
Huuropbrengsten	124.781	118.100
Opbrengsten servicecontracten	4.875	5.435
Lasten servicecontracten	(5.107)	(5.811)
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(9.056)	(8.375)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(48.748)	(62.574)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(9.822)	(8.910)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	56.923	37.865
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.735	4.615
Toegerekende organisatiekosten	(96)	(98)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(3.163)	(2.685)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.476	1.832
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(38.715)	(55.124)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	216.618	281.223
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(35)	222
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	177.868	226.321
Opbrengsten overige activiteiten	252	154
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	252	154
Overige organisatiekosten	(2.085)	(1.998)
Kosten omtrent leefbaarheid	(2.691)	(2.464)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	4.352	(75)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	706	635
Rentelasten en soortgelijke kosten	(18.340)	(17.298)
Saldo financiële baten en lasten	(13.282)	(16.738)
Resultaat voor belastingen	219.461	244.972
Belastingen	(5.801)	(1.319)
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	12.258	11.341
Resultaat na belastingen	225.918	254.994

11.3 Gescheiden kasstroomoverzicht 2025 DAEB

	2025 € 000	2024 € 000
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	124.942	118.415
Ontvangst vergoedingen	5.359	5.050
Overige bedrijfsontvangsten	435	400
Rente ontvangsten	670	567
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	131.406	124.432
Personeeelsuitgaven	14.306	13.501
Onderhoudsuitgaven	38.856	51.576
Overige bedrijfsuitgaven	23.279	26.148
Rente uitgaven	18.680	17.371
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	275	265
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	873	727
Vennootschapsbelasting	7.133	5.221
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	103.402	114.809
Kasstroom uit operationele activiteiten	28.004	9.623
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.672	4.927
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	735	249
Verkoopontvangsten grond en overig	0	4.079
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoed</i>	5.407	9.255
Uitgaven nieuwbouw huur	45.105	27.425
Uitgaven woningverbetering	28.982	38.045
Ontvangen subsidies woningverbetering	(4.101)	(447)
Aankoop (woon)gelegenheden	0	432
Aankoop woongelegenheden VOV	599	323
Aankoop grond	0	0
Investeringen overig	698	588
<i>Totaal van verwerving van vastgoed</i>	71.283	66.366
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</i>	(65.876)	(57.111)
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	1
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	0	1
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	(65.876)	(57.110)

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	53.000	75.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	<u>0</u>	<u>0</u>
	53.000	75.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	13.493	26.491
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing interne lening niet-DAEB	<u>(1.021)</u>	<u>(1.021)</u>
	<u>12.472</u>	<u>25.470</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>40.528</u>	<u>49.530</u>
Totaal kasstromen	2.656	2.043
Mutatie r/c	<u>2.735</u>	<u>0</u>
Mutatie liquide middelen	<u>5.391</u>	<u>2.043</u>
Stand liquide middelen per 1 januari	5.105	3.062
Stand liquide middelen per 31 december	<u>10.496</u>	<u>5.105</u>
	<u>5.391</u>	<u>2.043</u>

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige
woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk)
kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

11.4 Gescheiden balans Niet-DAEB per 31 december 2025

(na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2025	31-12-2024
	€ 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	129.212	119.854
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.212	6.701
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	501	0
	136.925	126.555
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in		
groepsmaatschappijen	7	7
Andere deelnemingen	8	8
Latente belastingvorderingen	1.216	563
Overige effecten	0	0
	1.231	578
Som der vaste activa	138.156	127.133
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	3.084
Overige voorraden	0	0
	0	3.084
Vorderingen		
Huurdebiteuren	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen en overlopende activa	0	49
	0	49
Liquide middelen	4.339	3.836
Som der vlottende activa	4.339	6.969
TOTAAL ACTIVA	142.495	134.102

PASSIVA

	31-12-2025	31-12-2024
	€ 000	€ 000
Eigen Vermogen		
Herwaarderingsreserve	51.031	43.417
Overige reserves	50.298	46.571
Resultaat boekjaar	12.258	11.341
	113.587	101.329
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Latente belastingverplichtingen	0	0
Overige voorzieningen	0	0
	0	0
Langlopende schulden		
Leningen overheid	0	0
Leningen kredietinstellingen	4.984	6.040
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.358	6.583
Derivaten	0	0
Interne lening	17.474	18.495
Overige schulden	0	0
	27.816	31.118
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	1.056	1.056
Schulden aan leveranciers	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	32	580
Overige schulden en overlopende passiva	4	19
	1.092	1.655
TOTAAL PASSIVA	142.495	134.102

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

11.5 Gescheiden winst-en-verliesrekening 2025 Niet-DAEB

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Huuropbrengsten	5.774	5.572
Opbrengsten servicecontracten	354	404
Lasten servicecontracten	(386)	(414)
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(460)	(354)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(933)	(1.775)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(287)	(287)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.062	3.146
Verkoopopbrengst vastgoedportportefeuille	5.646	415
Toegerekende organisatiekosten	(20)	(3)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(3.627)	(261)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.999	151
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(907)	(537)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.292	9.626
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	36	112
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.421	9.201
Opbrengsten overige activiteiten	31	25
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	31	25
Overige organisatiekosten	(60)	(65)
Kosten omtrent leefbaarheid	0	0
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	62	(246)
Saldo financiële baten en lasten	62	(246)
Resultaat voor belastingen	12.515	12.212
Belastingen	(257)	(871)
Aandeel in resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat na belastingen	12.258	11.341

11.6 Gescheiden kasstroomoverzicht 2025 Niet-DAEB

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	5.848	5.592
Ontvangst vergoedingen	413	495
Overige bedrijfsontvangsten	9	28
Rente ontvangsten	369	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	6.639	6.115
Personeelsuitgaven	444	390
Onderhoudsuitgaven	586	1.981
Overige bedrijfsuitgaven	802	982
Rente uitgaven	472	508
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	3	6
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	2.307	3.867
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.332	2.248
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	342	270
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	340
Verkoopontvangsten grond en overig	5.788	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoed</i>	6.130	610
Uitgaven nieuwbouw huur	814	125
Uitgaven woningverbetering	0	0
Aankoop (woon)gelegenheden	2.611	0
Aankoop woongelegenheden VOV	1.722	293
Sloopuitgaven (woon)gelegenheden	0	0
Investeringen overig	0	0
<i>Totaal van verwerving van vastgoed</i>	5.147	418
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</i>	983	192
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	0	170
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	0	170
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	983	362

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige
woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk)
kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

	2025	2024
	€ 000	€ 000
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	0	0
	0	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	1.056	1.056
Aflossing interne lening niet-DAEB	1.021	1.021
	2.077	2.077
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(2.077)	(2.077)
Totaal kasstromen	3.238	533
Mutatie r/c	(2.735)	0
Mutatie Liquide middelen	503	533
Stand liquide middelen per 1 januari	3.836	3.303
Stand liquide middelen per 31 december	4.339	3.836
	503	533

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 2025 maximaal € 230.000 mag bedragen (2024: maximaal € 218.000). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. In 2025 mag de bezoldiging voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen maximaal € 34.500 bedragen (2024: maximaal € 32.700) en voor de leden van de Raad van Commissarissen € 23.000 (2024: maximaal € 21.800).

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).

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

Leidinggevende topfunctionarissen

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

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

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

Toezichthoudende topfunctionarissen/ (voormalige) leden Raad van Commissarissen

Gegevens 2025	T. Kuijper	H.J. v. Schaik	H.H. Bröring	S. Lutchman
	€	€	€	€
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	34.500	23.000	23.000	23.000
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	27.600	18.430	18.400	18.420
-/- 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 2024	T. Kuijper	H.J. v. Schaik	H.H. Bröring	S. Lutchman
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/3 - 31/12	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	21.871	17.440	17.440	17.440
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.339	21.800	21.800	21.800

Gegevens 2025	A.J.L. van Dijk-van Eck	W.F.P. Weide	T. Zweed	R. Bakker
	€	€	€	€
Functiegegevens	(Oud) Lid	(Oud) Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 – 30/4	1/1 - 30/4	1/5 – 31/12	1/5 – 31/12
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	7.562	7.562	15.438	15.438
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	6.049	6.049	12.351	12.351
-/- 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 2024	A.J.L. van Dijk-van Eck	W.F.P. Weide		
Functiegegevens	Lid	Lid		
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	17.440	17.440	N.v.t.	N.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	21.800	21.800	N.v.t.	N.v.t.

Geen van de commissarissen overschrijdt de maximale bezoldigingsnorm in 2025. Ook in 2024 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 € 18.400 (exclusief parkeerkosten) (2024: € 17.440) op jaarbasis en de voorzitter van de Raad van Commissarissen een maximale bezoldiging ontvangt van € 27.600 (2024: 26.160).

12.2 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individuele toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens

13. Overige gegevens

13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

13.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Ondertekening van de jaarrekening

Opstellen van de jaarrekening

Hoorn, 17 april 2026

Raad van Bestuur

C.J. Tip
Directeur-bestuurder Intermaris

Vaststellen van de jaarrekening

Hoorn, 17 april 2026

Raad van Commissarissen

Dhr. T. Kuijper

Dhr. H.J. van Schaik

Dhr. H.H. Bröring

Mevr. S. Lutchman

Mevr. T. Zweed

Dhr. R. Bakker

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Intermaris

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Intermaris te Hoorn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Intermaris op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:
de balans per 31 december 2025;
de winst- en verliesrekening over 2025; en
de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

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 assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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



Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 58,2 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,5 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van de huuropbrengsten, de opbrengsten service contracten en de verkoopopbrengsten. Daarnaast wordt voor de beleidswaarde een specifieke materialiteit gehanteerd die is bepaald op € 32,5 miljoen en is gebaseerd op 1,75% van het totaal van de activa indien gebaseerd op de beleidswaarde.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 2,9 miljoen, afwijkingen qua transactiestromen boven € 120.000 en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 1,6 miljoen rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Intermaris heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende tien jaar (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2025 ratio’s berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio’s getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico’s. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 10 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico’s met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:
Wij hebben kennis genomen van de ratio’s zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders. Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige
woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk)
kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens



nze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico’s en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico’s geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Intermaris die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, 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 hoofdstuk 9.4.4 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en het bestaan van de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem geëvalueerd, waaronder bijvoorbeeld de integriteitscode, de klokkenluidersregeling en in het bijzonder de frauderisicoanalyse. Voor zover wij noodzakelijk achten hebben wij de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico’s.

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, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze frauderisicofactoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Wij hebben fraudespecialisten aan het controleteam toegevoegd. Zij beoordelen de uitgevoerde fraude- en corruptierisicoanalyse, de controlewerkzaamheden die betrekking hebben op de ingeschatte fraude- en corruptierisico’s alsmede de hierop betrekking hebbende teksten in de jaarrekening, het bestuursverslag en de controleverklaring.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. 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.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de	Wij hebben:



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 bij: journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; schattingen en schattingsprocessen; significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf ‘De kernpunten van onze controle’.	de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. 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.
Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.	Wij hebben: de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens



Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.

planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;
een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;
een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;
specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;
de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;
de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Intermaris bestaan de opbrengsten uit:

Huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt -mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.

Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de stichting functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.



Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 3,2 miljard wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Intermaris. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Intermaris waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’ als toegelicht op pagina 77 - 83 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’, peildatum 31 december 2025, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens



Stichting Intermaris externe taxateurs ingeschakeld 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 NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties 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 taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Intermaris aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateur uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Intermaris toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateur.

Voor het controleren van de uitkomsten (‘output’) en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen afwijkingen van materieel belang geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Op grond van artikel 15, lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op

Onze controleaanpak en observaties

Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.



pagina 110 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio’s van Stichting Intermaris gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio’s. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.

Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploitatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen; de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid. de sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd.

Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Op pagina 110 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens



	uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2025 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 15 maart 2026.
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd
In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub 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, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd
De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:
bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
verslag van de raad van commissarissen;
overige gegevens.

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming
Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Intermaris vanaf de controle van het boekjaar 2025 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten
Wij hebben geen verboden diensten 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 geleverd.

Inhoudsopgave

Over Intermaris
Voorwoord
Jaaroverzicht 2025
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening 2025
Overige gegevens



Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk 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 fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet 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 activiteiten 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 activiteiten in continuïteit 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 controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, 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 fraude of fouten, 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. Tevens het 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 activiteiten 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 toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en

het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité 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 de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Alkmaar, 17 april 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

G.P. Zonneveld-Hoogland RA

Inhoudsopgave

Over Intermaris

Voorwoord

Jaaroverzicht 2025

Bestuursverslag

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

11 Verslag Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2025

Overige gegevens

contact

Intermaris

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

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

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

info@intermaris.nl
www.intermaris.nl

juli 2025