



Mozaïek Wonen

Jaarverslag
Mozaïek Wonen
2023



INHOUDSOPGAVE

KERNGEGEVENS STICHTING MOZAÏEK WONEN

KENGETALLEN

BESTUURSVERSLAG 2023

1. ALGEMENE INFORMATIE	8
1.1 ALGEMEEN	8
1.2 DOELSTELLING	8
1.3 KERN TAKEN	8
1.4 ONTWIKKELINGEN GEDURENDE HET BOEKJAAR	8
1.5 BELANGRIJKE ELEMENTEN VAN HET GEVOERDE BELEID	10
1.6 VOORUITBLIK NAAR 2024	11
2. GOVERNANCE EN ORGANISATIE	13
2.1 ALGEMEEN	13
2.2 GOVERNANCESTRUCTUUR	13
2.2.1 MOZAÏEK WONEN EN GOVERNANCESTRUCTUUR	13
2.2.2 INTEGRITEITSCODE, FRAUDERISICO EN KLOKKENLUIDERSREGELING	14
2.3 BESTUUR	15
2.4 TOEZICHT HOUDEN EN KLANKBORDEN	15
2.4.1 TOEZICHT, HET EXTERNE- EN INTERNE KADER	15
2.4.2 TOEZICHT IN 2023	16
2.4.3 INFORMATIE EN CONTACTEN MET DERDEN	16
2.4.4 ZICHTBAAR EN AANSPREEKBAAR	16
2.4.5 SAMENSTELLING RVC IN 2023	16
2.4.6 AUDITCOMMISSIE	17
2.4.7 REMUNERATIECOMMISSIE	18
2.4.8 HONORERING RVC	18
2.4.9 PERMANENTE EDUCATIE (PE)	19
2.5 VERGADERINGEN EN BESLUITEN RVC	19
2.6 ZELFEVALUATIE	20
2.6.1 ZELFEVALUATIE FUNCTIONEREN RVC MOZAÏEK WONEN	20
2.6.2 INTERACTIE RVC EN DIRECTEUR-BESTUURDER	20
3. RISICOMANAGEMENT	21
3.1 RISICOMANAGEMENT	21
3.2 RISICOMANAGEMENT VERANKERD IN DE ORGANISATIE	21
3.2.1 CULTUUR EN SOFT CONTROLS	21
3.2.2 RISICOMANAGEMENT BELEID EN PROCES	22
3.2.3 RISICO'S EN ONZEKERHEDEN	23
3.3 RISICO'S DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN IN 2023	30
4. FINANCIËLE INFORMATIE	32
4.1 ALGEMEEN	32
4.2 JAARWINST EN EFFECTEN WAARDERING VASTGOED	32
4.3 ONTWIKKELING MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT	35
4.3.1 MARKTWAARDE, HANDBOEK MODELMATIG WAARDEREN EN DE FULL-VARIANT	35
4.3.2 ONTWIKKELING VAN DE MARKTWAARDE	36
4.4 BELEIDSWAARDE	37
4.4.1 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE BELEIDSWAARDE	37
4.4.2 DEFINITIE EN REKENMETHODIEKEN	37
4.4.3 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP HET VERSCHIL MARKTWAARDE - BELEIDSWAARDE	38
4.4.4 ONTWIKKELING BELEIDSWAARDE	39
4.5 BEHEERSING VAN LIQUIDITEITS-, FINANCIERINGS- EN RENTERISICO'S	40
4.5.1 RENTERISICO	40
4.5.2 WSW: RISICOBEOORDELING & BORGINGSPLAFOND	41

4.6	ONZE FINANCIËLE CONTINUÏTEIT GEWAARBORGD.....	42
4.7	CONCLUSIE	44

JAARREKENING 2023

5.	BALANS (VOOR RESULTAATBESTEMMING)	46
6.	WINST- EN VERLIESREKENING	48
7.	KASSTROMENOVERZICHT	49
8.	TOELICHTING OP DE JAARREKENING	51
9.	GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	55
10.	TOELICHTING OP DE BALANS	65
11.	NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN.....	93
12.	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM.....	95
13.	TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING	96
	SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB	109
	ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING	121

OVERIGE GEGEVENS

	STATUTAIRE REGELING BETREFFENDE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT.....	124
	CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT.....	125

Kerngegevens Stichting Mozaïek Wonen

Naam	Stichting Mozaïek Wonen
Opgericht:	<p>Ontstaan op 1 januari 2005, uit een fusie tussen Woonstichting Ter Gouw en Woningstichting Het Volksbelang.</p> <p>Ter Gouw ontstond op 25 september 1990, uit een fusie tussen R.K. Woningbouwvereniging St. Jozef, Gouda, opgericht 21 november 1918 en Algemene Woningbouwvereniging Gouda, Gouda, opgericht 10 december 1919.</p> <p>Woningstichting Het Volksbelang is opgericht op 23 juni 1912.</p> <p>Op 1 januari 2006 is Mozaïek Wonen gefuseerd met Woningstichting Bodegraven (WSB). Op 1 januari 2017 is Mozaïek Wonen gefuseerd met Stichting De Woonmaat (Moordrecht). Op 30 december 2020 is de fusie met Woningstichting Gouderak definitief geworden.</p>
Vestigingsadres	Bachstraat 1, 2807HZ Gouda
Postadres	Postbus 219, 2800 AE Gouda
Telefoonnummer	0182-692969
E-mailadres	info@mozaiekwonen.nl
Website	www.mozaiekwonen.nl
Werkgebied	<p>Stichting Mozaïek Wonen is werkzaam op het terrein en in het belang van de volkshuisvesting in de gemeenten Gouda, Bodegraven-Reeuwijk, Zuidplas en Krimpenerwaard.</p> <p>Op basis van de herziene Woningwet is Mozaïek Wonen ingedeeld in de woningmarktregio "Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam".</p>
Toelating	Bij Koninklijk besluit 67 van 14 september 1912
Kamer van Koophandel	Inschrijving in het Handelsregister onder nummer 29012913
Nummer ILT/Aw	L0232
NRV-nummer	3133
Fiscaal nummer	NL003509795B01

Kengetallen

	2023	2022
1 Aantal (ongewogen) verhuureenheden in exploitatie:		
- zelfstandige woningen	9.805	9.816
- intramurale zorgwoningen	264	264
- onzelfstandige woningen	11	9
- standplaatsen / woonwagens	10	10
- garages / bergingen	228	228
- bedrijfsruimten / winkels	14	14
- maatschappelijk vastgoed	38	38
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	10.370	10.379
- vastgoed bestemd voor verkoop – woningen	2	19
- vastgoed bestemd voor verkoop – VOV	1	1
- vastgoed bestemd voor verkoop – niet-woningen	-	1
- vastgoed bestemd voor sloop – woningen	33	-
- vastgoed bestemd voor sloop – garages	-	-
Totaal aantal eenheden leeg voor verkoop of sloop	36	21
Totaal aantal eenheden in eigendom	10.406	10.400
Woningen verkocht onder koopgarant	42	43
2 Winst- & Verliesrekening en Balans (x € 1.000)		
- huuropbrengsten netto	70.326	69.247
- jaarresultaat	-202.557	-53.498
- eigen vermogen	1.255.199	1.457.755
- voorzieningen	14.136	17.972
- Gemiddelde lening per gewogen eenheid (x € 1)	34.374	32.535
- Gemiddelde marktwaarde per gewogen eenheid (x € 1)	157.610	176.164
- Gemiddelde beleidswaarde per gewogen eenheid (x € 1)	63.210	89.441
3 Financiën		
- Rentedekkingsgraad (ICR)	2,49	2,12
- Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	75,7%	79,4%
- Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	41,8%	60,1%
- Loan to value o.b.v. marktwaarde	21,8%	18,5%
- Loan to value o.b.v. beleidswaarde	54,4%	36,4%
- Direct rendement	1,6%	1,5%
- Indirect rendement	-12,4%	-3,0%
- Gemiddelde rentekostenvoet leningenportefeuille	2,87%	2,89%

BESTUURSVERSLAG 2023

1. Algemene informatie

1.1 Algemeen

Stichting Mozaïek Wonen is een woningcorporatie, met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Dit betekent dat de wettelijke kaders, waarbinnen Mozaïek Wonen werkzaam is, gevormd worden door de Woningwet, maar ook het onderliggende Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) zijn van toepassing. Mozaïek Wonen is ingedeeld in de marktregio Haaglanden, Rotterdam en Midden-Holland.

Stichting Mozaïek Wonen heeft geen verbindingen of kapitaalbelangen in andere organisaties.

Op basis van de Woningwet heeft Mozaïek Wonen haar activiteiten gesplitst in DAEB activiteiten (Diensten van Algemeen en Economisch Belang) en niet-DAEB activiteiten. Voor DAEB activiteiten mag Mozaïek Wonen staatssteun ontvangen. Op basis van de administratieve scheiding kan Mozaïek Wonen aantonen dat er geen staatssteun weglekt naar de niet-DAEB activiteiten. In dit jaarverslag is de gesplitste balans, winst- en verliesrekening, alsmede een gesplitst kasstromenoverzicht opgenomen als toelichting op de jaarrekening.

1.2 Doelstelling

Mozaïek Wonen heeft als doelstelling het huisvesten van die doelgroepen, die daar zelf niet in kunnen voorzien. We doen dit door voldoende kwalitatief goede en betaalbare huisvesting beschikbaar te houden voor mensen met een smalle beurs en voor mensen, die voor hun huisvesting bijzondere aandacht en zorg nodig hebben. Hiertoe exploiteert Mozaïek Wonen ruim 10.000 verhuureenheden in de gemeenten Gouda, Bodegraven-Reeuwijk, Zuidplas en Krimpenerwaard.

1.3 Kerntaken

De kerntaken van Mozaïek Wonen zijn als volgt te omschrijven:

- De verhuur van onze woningen aan onze primaire doelgroep;
- Zorgdragen voor voldoende kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen in de gemeenten waarin we werkzaam zijn;
- Zorgdragen voor de leefbaarheid in de wijken, waar we een aanzienlijk aandeel huurwoningen bezitten;
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen in het kader van wonen, welzijn en zorg.

We richten ons primair op voldoende beschikbaarheid van huurwoningen, die naar prijs en kwaliteit passend zijn voor huisvesting van onze primaire doelgroep. Om te kunnen blijven voorzien in voldoende betaalbare huurwoningen, zorgen we dat minimaal 70% van onze voorraad sociale huurwoningen bereikbaar is voor de lage inkomens met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.

1.4 Ontwikkelingen gedurende het boekjaar

Ontwikkeling jaarresultaat

Het jaarresultaat wordt in 2023 sterk beïnvloed door de waardeontwikkelingen van ons vastgoed en de voorgeschreven waarderingssystematiek voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. Door een waardedaling de marktwaarde van ons bestaand bezit en onze nieuwbouwprojecten heeft Mozaïek Wonen 2023 afgesloten met een negatief jaarresultaat na belastingen van € 202,6 miljoen. Dit is een correctie op de grote waardeinstijgingen van de afgelopen jaren. Het netto resultaat op de exploitatie van het vastgoed over 2023 bedraagt € 30,0 miljoen. Dit is ruim € 1 miljoen hoger dan in 2022. In hoofdstuk 8 van de jaarrekening wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de ontwikkeling van het jaarresultaat.

Economische ontwikkelingen

Mozaïek Wonen is financieel gevoelig voor schommelingen in de inflatie en de ontwikkeling van de rentestanden. Mozaïek Wonen heeft de komende jaren een grote opgave op het gebied van nieuwbouw en de verduurzaming van het bezit. Hier is veel geld voor nodig. Daarom is de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente belangrijk voor Mozaïek Wonen. Naast de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente is ook het sentiment op de beleggersmarkt van invloed op de waarde van ons bezit. Dit geldt zowel voor onze marktwaarde als onze beleidswaarde.

Daarom monitort Mozaïek Wonen de economische ontwikkelingen via publicaties van het Centraal Planbureau (CPB), Ortec Finance en de Autoriteit woningcorporaties en rekt gewijzigde economische omstandigheden door in de financiële meerjaren prognoses, om zo snel te kunnen inspelen op veranderende economische omstandigheden.

Door inflatie stijgen niet alleen onze kosten, maar ook de jaarlijkse huuraanpassing. Voor 2023 tot en met 2025 is de jaarlijkse huurverhoging gekoppeld aan de ontwikkeling van de CAO lonen in Nederland. Vanaf 2026 wordt de jaarlijkse huurverhoging weer gekoppeld aan de prijsinflatie.

Het CPB verwacht dat de koopkracht zich herstelt in 2024 dankzij de stijging van lonen en de daling van de inflatie. De koopkrachtontwikkeling van onze huurders is belangrijk in het kader van de betaalbaarheid van de huur en bepaalt de mate waarin we prijsstijgingen kunnen doorberekenen in de jaarlijkse huurverhogingen.

Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting

In de Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting zijn bindende afspraken gemaakt hoe de vrijgekomen ruimte door de afschaffing van de verhuurderheffing door corporaties ingezet moet worden op het gebied van de betaalbaarheid (huurmatiging), de beschikbaarheid (verhoging woningbouwproductie), de verduurzaming (versnelling) en de leefbaarheid (extra impuls). Mozaïek Wonen heeft haar opgaven vanuit de Nationale Prestatieafspraken vertaald in de lokale prestatieafspraken met de gemeenten in ons werkgebied en doorgerekend in onze financiële meerjaren prognoses.

Energietransitie

Eind 2022 hebben we het transitieplan 'De route naar een CO₂-neutrale voorraad' opgesteld, waarin we richting geven aan hoe we dit gaan bereiken. We realiseren ons dat deze route de komende tijd nog vaak aangepast zal worden; enerzijds door externe ontwikkelingen, zoals rijks- en gemeentebestuur, regelgeving en innovaties in techniek en anderzijds door interne ontwikkelingen, zoals financiën en veranderende inzichten in complex- en buurtgewijze aanpak. Dit plan legt de focus op waar het bij ons vooral om gaat voor de komende jaren; namelijk het voorbereiden zodat we onze woningen gasloos kunnen maken. Met de Nationale prestatieafspraken en het nationaal isolatieprogramma zijn de doelen voor komende jaren op landelijk niveau concreter gemaakt. In 2023 zijn deze doelstellingen verder vertaald naar beleid en maatregelen voor het bezit van Mozaïek Wonen. In de meerjaren begroting is rekening gehouden met de aanpak van de woningen met een E, F of G label. De verduurzaming van deze woningen wordt versneld opgepakt.

In het kader van de energietransitie werken we samen met andere partijen. We nemen deel aan lokale werkgroepen, die werkzaam zijn op het gebied van het isolatieprogramma en de bestrijding van energiearmoede. Met name de gemeenten zijn actief op het terrein van bestrijden energiearmoede. Het uitwerken van de transitievisies door de gemeenten verloopt trager dan gedacht. Ook bij de gemeenten ontdekt men dat de praktijk, zowel wat betreft techniek als het creëren van draagvlak, weerbarstiger is dan verwacht.

Hoge ambities en knelpunten in de nieuwbouwoopgave

Het woningtekort in werkgebied is zichtbaar in een forse toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden en een toename van het gemiddelde aantal reacties van woningzoekenden op onze aange-

boden woningen. Door het nog steeds groeiende woningtekort ligt er in ons werkgebied een grote nieuwbouwpoging. Er zijn echter verschillende (landelijke) ontwikkelingen die het bouwtempo vertragen. Er is een capaciteitstekort in de bouwketen, van initiatief tot oplevering. Er is een tekort aan mensen, aan middelen, tijd en kennis. Om ervoor te zorgen dat processen niet langer duren dan nodig, werken we samen met gemeente(n) aan lokale versnellingsstafels. Dit initiatief staat aan het begin en vraagt om intensieve samenwerking van de betrokken partijen.

1.5 Belangrijke elementen van het gevoerde beleid

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders in kwalitatief goede woningen wonen met een huurprijs die passend is bij kwaliteits- en uitrustingsniveau. Wij investeren daarom flink in de kwaliteit en duurzaamheid van onze woningen. Ons beleid voor het onderhoud, zoals opgesteld in het ondernemingsplan tot 2024, is klantgericht, kostenbewust en doelmatig. Om investeringen te kunnen doen in betaalbare nieuwbouw stoten we bezit af, dat niet langer bij onze doelstellingen past. Om toch zoveel mogelijk woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep hebben we in 2023 een beperkt aantal woningen verkocht.

Betaalbaar wonen

Huurders met een laag inkomen of die speciale aandacht of zorg nodig hebben, komen soms met moeite aan een woning. Mozaïek Wonen richt zich primair op deze huurders. We bieden ze woningen met een betaalbare huurprijs en van een kwaliteits- en uitrustingsniveau dat bij die huurprijs past, zodat ook zij prettig kunnen wonen. Dat doen we op verschillende manieren. Zo wijzen we woningen passend toe: we zorgen dat mensen met een lager inkomen een huurwoning krijgen die bij hun inkomen past. Verder hanteren we een gematigd huurbeleid, met streefhuren die lager zijn dan maximaal toegestaan. Ook doen we aan preventieve huurincasso. Dit wil zeggen dat we huurders tijdig waarschuwen als huurachterstand dreigt en zo snel mogelijk actie ondernemen voor vroegsignalering. Daarnaast bestrijden we onrechtmatige bewoning. Met deze maatregelen houden we betaalbare woningen bereikbaar voor onze doelgroep.

Het merendeel van onze huurders van sociale huurwoningen hebben per 1 juli een jaarlijkse huurverhoging van 2,6% gekregen. Voor huurders in een woning met een energielabel E, F of G is dit percentage eenmalig verlaagd naar 1,6%. Circa 1.000 huurders hebben een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen, daarbij kregen de huishoudens met een hoog middeninkomen een verhoging van 4,6 % (inflatie +2%) en de huishoudens met een hoog inkomen een verhoging van 6,6% (inflatie +4%).

In de Nationale prestatieafspraken is opgenomen dat huurders met lage inkomens op of onder 120% van het sociaal minimum, die wonen in een duurdere huurwoning, een huurverlaging krijgen naar € 575,03 (prijsspeil 2023). Bij Mozaïek Wonen hebben ruim 2.100 huurders in dit kader een huurverlaging gekregen naar € 575,03. Bij ruim 300 huurders met een laag inkomen is de huurverhoging per 1 juli 2023 afgetopt op € 575,03. Huurders waarbij het lage inkomen in 2022 of 2023 is ontstaan, hebben de mogelijkheid om alsnog zelf een aanvraag tot huurverlaging te doen. In 2023 hebben 65 huurders een dergelijke aanvraag ingediend, waarvan er 46 zijn toegekend.

Beschikbaarheid

Er is sprake van een groot woningtekort, ook in onze regio. Ook in 2023 blijven we ons inzetten op het stimuleren van doorstroming en uitbreidingsnieuwbouw. In 2023 leverde Mozaïek Wonen 29 nieuwe woningen op. In de afgelopen periode waren 308 woningen in aanbouw en is de bouw van 425 woningen in voorbereiding.

Mozaïek Wonen verkoopt jaarlijks een beperkt aantal huurwoningen, met name uit het gespikkeld woningbezit. We hebben in dit verslagjaar 19 sociale huurwoningen verkocht en 5 vrijesectorwoningen. De opbrengsten hiervan investeren we in nieuwe betaalbare huurwoningen en in ons bestaande woningbezit.

Nieuwe verhuringen

In 2023 hebben we in totaal 540 woningen na mutatie opnieuw verhuurd, waarvan 537 sociale huurwoningen en drie vrijesector huurwoningen. Hierbij geven we extra aandacht aan huishoudens met de laagste inkomens, die recht hebben op huurtoeslag. Deze huishoudens krijgen een betaalbare woning toegewezen, onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt.

In 2023 hebben wij 384 huishoudens met recht op huurtoeslag passend gehuisvest in een zelfstandige woning met een huurprijs onder de daarbij behorende aftoppingsgrens. Dit betekent dat aan 97,0% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag passend is toegewezen (inclusief intermediaire verhuur). Mozaïek Wonen voldoet hiermee ruim aan de norm van 95%. De twaalf woningen die wij niet passend hebben toegewezen, waren voor een deel seniorenwoningen boven de aftoppingsgrenzen, waarop weinig kandidaten met een passend inkomen hebben gereageerd en voor een deel verhuringen aan huishoudens met een urgentieverklaring. Ook hebben we 38 woningen tijdelijk verhuurd via Ad Hoc in 2023. Er werden 3 woningen door Ad Hoc beheerd als antikraak.

Uitvoering van onderhoud

In 2023 hebben we bijna € 30 miljoen onderhoud aan ons bezit besteed. We gaven € 10,1 miljoen uit aan dagelijks- en mutatieonderhoud en € 14,3 miljoen aan contractonderhoud en planmatig onderhoud, zoals schilderwerk en gevelherstel. De resterende onderhoudsuitgaven hebben betrekking op bijdragen aan VVE-bijdragen, leefbaarheid, serviceonderhoud en toegerekende organisatiekosten. Tijdens de uitvoering van het onderhoud hebben we 240 keukens vervangen en 230 badkamers en 259 toiletten gerenoveerd. Bij 561 woningen zijn inbraakwerende maatregelen aangebracht.

Verduurzaming van woningen

In 2023 zijn we gestart met de ingrijpende verbouwing van 192 woningen van ons complex Turfsingel in Gouda. Bij dit project wordt fors geïnvesteerd in isolerende maatregelen. Daarnaast worden ook de badkamers, keukens en toiletten aangepakt, zodat dit complex er weer jaren tegen kan zonder extra onderhoud.

Daarnaast hebben we bijna € 2 miljoen geïnvesteerd in het aanbrengen van zonnepanelen op eengezinswoningen en hebben we LED verlichting aangebracht in de algemene ruimten van de meergezinswoningen.

1.6 Vooruitblik naar 2024

Mozaïek Wonen vindt het belangrijk dat iedereen gelijke kansen krijgt voor een veilig en gelukkig bestaan. In 2023 hebben we samen met onze collega's en stakeholders een nieuwe koers uitgezet. Een koers met als motto 'Samen werken aan sterke wijken'. Dit betekent dat we nog intensiever gaan samen werken met partners in de wijk, de gemeente en onze huurders. In sterke wijken kunnen onze huurders gezond, veilig en gelukkig opgroeien, leven en zich ontwikkelen. Om dit te behalen hebben we flinke ambities benoemd en die kosten tijd. Daarom reikt ons nieuwe koersplan tot 2030.

Met onze huurders bouwen wij aan sterke, zorgzame en leefbare wijken. Wij sluiten aan bij activiteiten in de wijk en stimuleren aanwezig talent. We staan naast de huurder en bouwen samen aan een sterke sociale basis. Wij zetten in op stevige netwerken, op alle niveaus en in de hele regio. Wij zijn zichtbaar in onze wijken én maken onderdeel uit van de wijkteams. Onze collega's zijn herkenbaar, toegankelijk en bereikbaar voor huurders. We zijn gemakkelijk aanspreekbaar en we weten wat er speelt in de wijk.

Zorgelijke situaties achter de voordeur delen onze medewerkers met de sociale partners, bijvoorbeeld in het geval van vervuiling of eenzaamheid. Dit geldt ook voor het voorkomen van betalingsachterstanden. Door maatwerk en preventie proberen we schulden te verminderen of te voorkomen. Samen met (zorg)partners en de gemeenten zoeken we naar een passende woonplaats en begeleiding voor kwetsbare doelgroepen.

We investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van ons bezit. We zorgen voor goede woningen voor onze huidige en toekomstige huurders. Bij goed wonen horen wooncomfort en betaalbare woonlasten. Voor nieuwbouwwoningen hebben we een programma van eisen dat aansluit bij de huidige woonbehoefte, waarbij de woning ook op de lange termijn voor meerdere doelgroepen inzetbaar is. We streven naar woningen met een gemiddelde conditiescore tussen voldoende en goed.

We betrekken onze huurders bij het opstellen van onze plannen voor onderhoudsprojecten aan de woning. We inventariseren de wensen van de huurder, waarbij we transparant zijn over de mogelijkheden. We trekken samen met onze huurders op tijdens het uitvoeren van projecten en blijven in beeld. We nemen hen mee in de planning en keuzes die we maken en evalueren na afloop.

We blijven op koers met de transitie van de bestaande voorraad woningen naar gasloos in 2050. Zo zorgen we er bijvoorbeeld voor dat de bestaande woningen minder energie verbruiken. We kiezen voor energiebesparende maatregelen die ook de woonlasten drukken, zodat ze niet alleen bijdragen aan de verduurzaming, maar ook aan de betaalbaarheid.

We gebruiken bij nieuwbouw en bestaande bouw zoveel mogelijk duurzame materialen. We kiezen vaak bewust voor bewezen technieken, maar staan open voor experimenten en pilots. Bij onze projecten, zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw, zoeken we naar de juiste oplossingen voor hittestress, extreme neerslag en langdurige droogte. Hiervoor gaan we vroegtijdig met gemeenten om tafel om te kijken waar kansen liggen. Zo dragen we bij aan een gezonde en klimaatadaptieve leefomgeving.

Onze woningen zijn en blijven financieel toegankelijk voor de mensen, die een sociale huurwoning nodig hebben. Dit is een groeiende groep huishoudens waarvan de totale woonlasten de afgelopen jaren zijn gestegen. Daarom zetten wij in 2024 in op een passend huurbeleid, waarbij we oog hebben voor de verschillende inkomensdoelgroepen. We monitoren of de segmentatie van de verschillende huurklassen van onze voorraad aansluit bij de inkomenssegmentatie van onze woningzoekenden. We nemen in ons huurbeleid ook de draagkracht van onze doelgroep mee. Huurders met meer financiële draagkracht betalen een hogere huur. We zetten in op het versterken van de wijken door (huur)differentiatie toe te passen. Dit zorgt ervoor dat verschillende typen huishoudens in een wijk (komen) wonen. Van jong tot oud, van financieel draagkrachtig tot kwetsbaar. Hierdoor ontstaan sterke, diverse wijken met een gevarieerde verdeling van huishoudens.

Het komt voor dat onze huurders (tijdelijk) hun huur niet meer kunnen betalen, bijvoorbeeld door financiële of sociale oorzaken. Samen met onze sociale partners zoeken we naar oplossingen om huurachterstanden te voorkomen, zodat onze huurders zo goed mogelijk mee kunnen blijven doen in de maatschappij.

Als organisatie zetten we in op duurzaamheid. We kiezen daarom in onze bedrijfsvoering voor duurzame materialen en oplossingen. We bieden medewerkers gelegenheid voor hybride werken en stimuleren duurzame manieren van reizen. We zijn bereikbaar, zichtbaar en toegankelijk voor onze huurders, onze collega's en onze partners. We tonen lef, geven ruimte en werken graag samen aan nieuwe ideeën of initiatieven.

Al deze plannen zijn financieel vertaald in de financiële meerjaren prognoses. Met een - in financieel opzicht - onvoorspelbare toekomst zeilen we met onze begroting 2024 op onderdelen scherp aan de wind. We hebben afgelopen jaren gezien dat rentestanden, inflatie, hoge bouwkosten en capaciteit kunnen veranderen. Om onze projecten te realiseren, werken we nauw samen met onze (gemeentelijke) partners en betrekken hen aan de voorkant bij onze projectplannen en -keuzes. We spreken hen over onze begroting en geven aan dat als er veranderde omstandigheden zijn we - net als andere partijen in de bouw - tussentijds nieuwe afwegingen en keuzes moeten maken. Dit om een duurzame en verantwoorde bedrijfsvoering van Mozaiek Wonen te borgen. Voor die keuzes is de maatschappelijke meerwaarde van onze investeringen bepalend. We concluderen dat we ondanks de hoge inflatie en stijgende rente onze ambities voor 2024 kunnen uitvoeren en we financieel gezond blijven.

2. Governance en organisatie

2.1 Algemeen

Woningcorporaties hebben een belangrijke maatschappelijke functie die vraagt om goed bestuur en toezicht. De samenleving moet daarop kunnen vertrouwen. Governance staat voor de manier waarop woningcorporaties worden bestuurd en de manier waarop de leiding wordt gecontroleerd. Dit hoofdstuk beschrijft de governancestructuur van Mozaïek Wonen. Verschillende belanghebbenden spelen daarbij een rol. Die wordt mede bepaald door de Woningwet (<https://wetten.overheid.nl/>) en de Governancecode woningcorporaties (<https://vtw.nl/governancecode-woningcorporaties>).

2.2 Governancestructuur

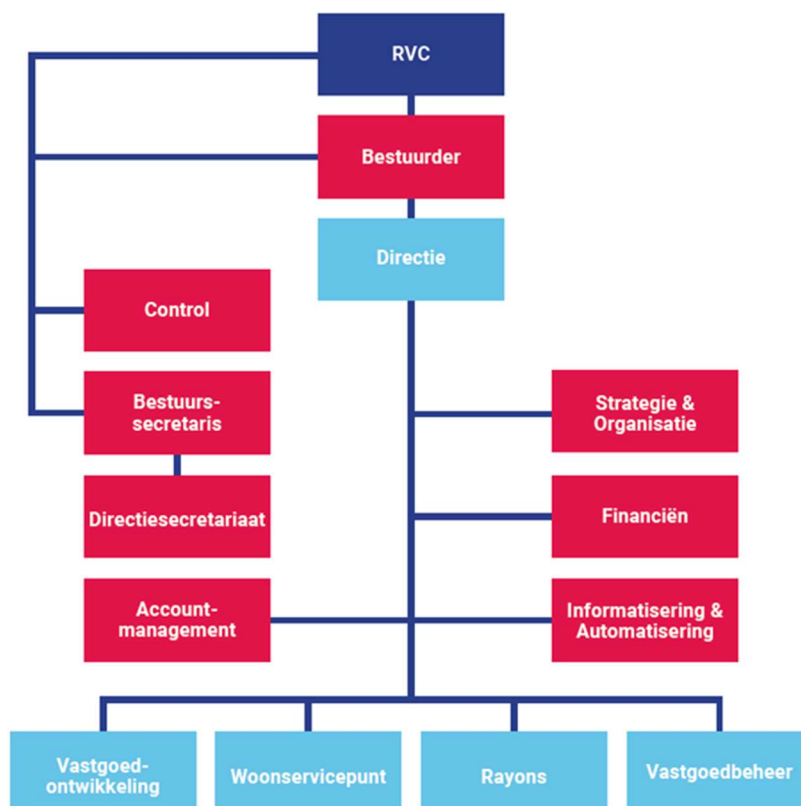
2.2.1 Mozaïek Wonen en Governancestructuur

Organisatie

Mozaïek Wonen is een stichting met een eenhoofdig bestuur. De raad van commissarissen (RvC) bestaat volgens de statuten uit minimaal 3 en maximaal 7 leden. De RvC van Mozaïek Wonen telde 6 leden in 2023.

Mozaïek Wonen heeft een platte organisatiestructuur met korte lijnen en een indeling in rayons. We nemen daarbij de professionele kwaliteiten en zelfstandigheid van onze medewerkers als uitgangspunt.

Figuur 1: Organigram Mozaïek Wonen per 31 december 2023



De totale bezetting is in 2023 toegenomen van 110,4 fte naar 118,7 fte. Hiervan is 15,4 fte ingevuld door inleenkrachten.

Tabel 1. Verloop vaste en flexibele formatie Mozaïek Wonen eind van het jaar

Omschrijving	2023	2022
Bezetting in dienst	103,3 fte	95,9 fte
Bezetting inleenkrachten	15,4 fte	14,5 fte
Totale bezetting	118,7 fte	110,4 fte
Aantal medewerkers in dienst	119 personen	109 personen
Instroom	18 personen	20 personen
Doorstroom	5 personen	5 personen
Uitstroom (vroeg) pensioen	1 persoon	1 persoon
Uitstroom overige redenen	10 personen	17 personen
Stagiairs	1 persoon	1 persoon

Wettelijk kader: Woningwet/BTIV/RTIV

De sociale huursector heeft te maken met de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de bijbehorende ministeriële regelingen, de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). De Woningwet stelt eisen aan het bestuur en het interne toezicht op woningcorporaties. In het BTIV en de RTIV zijn die eisen verder uitgewerkt.

Governancecode Woningcorporaties

Mozaïek Wonen houdt zich aan de Governancecode woningcorporaties. Die is vastgesteld door branchevereniging Aedes en de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De code bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing bij woningcorporaties. De Governancecode geeft richting aan de manier waarop bestuur en RvC werken en de manier waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. De code kent 5 principes. Iedereen die betrokken is bij bestuur en toezicht moet zich daaraan houden. De principes vullen elkaar aan en hangen nauw samen.

Bestuur en RvC:

- Hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
- Zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
- Zijn geschikt voor hun taak;
- Gaan in dialoog met belanghebbende partijen;
- Beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

2.2.2 Integriteitscode, frauderisico en klokkenluidersregeling

Mozaïek Wonen beschikt over een gedrags- en integriteitscode. Gewenst gedrag, betrouwbaarheid en integriteit zijn daarin kernbegrippen. De code kent een aantal deelproducten, waaronder het Internet- en e-mailprotocol. De integriteitscode beschrijft wat integriteit bij Mozaïek Wonen inhoudt en welk gedrag daarbij hoort. Verwant aan deze gedragscode is onze klokkenluidersregeling. Deze regeling beschrijft de mogelijkheden en bescherming van werknemers die een misstand willen melden. Met ingang van 18 februari 2023 is de Wet bescherming klokkenluiders van toepassing. Als gevolg hiervan wordt onze klokkenluidersregeling aangepast in een Meldregeling.

Al onze medewerkers kennen bovenstaande reglementen. Nieuwe medewerkers krijgen deze bij in dienst-treding overhandigd. Leidinggevenden bespreken onderwerpen als integriteit, onderling voorbeeldgedrag en de uitstraling daarvan, periodiek met de medewerkers.

We willen fraude en integriteit geïntegreerd aanpakken. Mozaïek Wonen doet dit daarom op gestructureerde wijze en maakt daarbij gebruik van de frauderisico-driehoek. Deze driehoek komt uit de beleidsnota 'Voorkomen van fraude en niet-integer gedrag' uit 2019. De RvC ontvangt van de directeur-bestuurder elk jaar een rapportage van de evaluatie van de uitvoering van de integriteitsregels.

2.3 Bestuur

In 2023 is mevrouw A.M. ter Steege werkzaam geweest als directeur-bestuurder van Mozaïek Wonen. Op de bezoldiging van het bestuur heeft Mozaïek Wonen de vigerende wetgeving toegepast. We verantwoorden de bezoldiging van het bestuur op pagina 104 van de jaarrekening. Mevrouw A.M. ter Steege had in 2023 geen nevenfuncties.

Permanente educatie (PE)

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Volgens de Governancecode Woningcorporaties moeten bestuurders van woningcorporaties in 3 jaar tijd 108 PE-punten behalen. Dit staat gelijk aan 108 studiebelastinguren, zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieders.

De directeur-bestuurder heeft het volgende aantal PE-punten behaald:

Tabel 2.3.1 Behaalde PE-punten

Naam directeur-bestuurder	Aantal behaalde PE-punten In 2023	Aantal behaalde PE-punten Vanaf juni 2022
A.M. ter Steege	53	10

2.4 Toezicht houden en klankborden

De RvC houdt toezicht op het beleid van de directie, de dienstverlening en de algemene gang van zaken om de maatschappelijke, operationele en financiële doelen van Mozaïek Wonen te realiseren. Daarbij heeft de raad onder meer aandacht voor financiële, maatschappelijke en morele risico's, maar ook voor efficiëntie en voor de mate waarin Mozaïek Wonen in staat is haar maatschappelijke taak op langere termijn te vervullen. Daarnaast adviseert de RvC de directie bij de uitoefening van haar taak. De RvC beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van de directeur-bestuurder. Ook is de RvC verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren.

2.4.1 Toezicht, het externe- en interne kader

Als gevolg van het wettelijk kader, de Governancecode woningcorporaties en de statuten en reglementen van Mozaïek Wonen vervult de RvC drie rollen: die van toezichthouder, werkgever van het bestuur en klankbord/adviseur (zie ook www.mozaïekwonen.nl).

Naast een toezichtkader moet iedere woningcorporatie beschikken over een gezamenlijke visie op bestuur en toezicht en een toetsingskader dat is goedgekeurd door de RvC. Met dat toetsingskader kan een corporatie het toezicht structureren en op een groot aantal onderwerpen objectiveren. Dit toetsingskader bestaat uit kaders voor de besturing en beheersing van de organisatie. Het behandelt in elk geval verbandingen, investeringen en treasury. Ook het ondernemingsplan, de visie en missie, prestatieafspraken met gemeenten, financiële kaders, meerjaren prognose en risicobeleid zijn onderdeel van het toetsingskader. Op basis van het toezicht- en toetsingskader heeft de RvC van Mozaïek Wonen in 2023 zijn toezichthoudende functie ingevuld.

2.4.2 Toezicht in 2023

In het kader van zijn verantwoordelijkheden, bevoegdheden en taken was de RvC ook in 2023 alert op de tijdigheid en vergelijkbaarheid van sturings- en verantwoordingsinstrumenten: van begroting en activiteitenoverzicht tot viermaandenrapportage en het jaarverslag. Met behulp van deze instrumenten houdt de RvC zicht op de prestaties van Mozaïek Wonen op volkshuisvestelijk-, maatschappelijk- en financieel gebied en op haar financiële- en volkshuisvestelijke continuïteit en risico's.

2.4.3 Informatie en contacten met derden

Om goed toezicht te kunnen uitoefenen, is juiste en tijdige informatie belangrijk. Over de informatie voorziening bestaan afspraken tussen de RvC en de directeur-bestuurder. De RvC en de afzonderlijke commissarissen hebben ook een zogeheten 'informatiehaalplicht': zij moeten er ook zelf voor zorgen dat zij beschikken over relevante informatie van het bestuur, de externe accountant en anderen.

De directeur-bestuurder en de remuneratiecommissie van de RvC overleggen regelmatig. Zij doen dit om de vergaderingen van de RvC voor te bereiden en met het oog op de klankbordfunctie van de RvC. Daarnaast baseert de RvC zich op bronnen buiten de organisatie, zoals de accountant, het ministerie van BZK, het WSW, de ILT/Aw, branchevereniging Aedes, de VTW en de huurdersorganisaties. Ook krijgt de RvC informatie via informele contacten tijdens bijeenkomsten, al dan niet gezamenlijk met de belanghouders van Mozaïek Wonen.

De RvC voert minimaal 1 keer per jaar overleg met de OR. De directie is daarbij niet aanwezig. Beide partijen vinden dit informatief en zinvol. In 2023 overlegden de RvC en OR twee keer met elkaar. In 2023 sprak de remuneratiecommissie ook twee keer met de controller.

2.4.4 Zichtbaar en aanspreekbaar

De RvC wil zichtbaar en aanspreekbaar zijn, zowel voor de medewerkers van Mozaïek Wonen als voor belanghouders en de maatschappelijke omgeving van de corporatie. De RvC is vertegenwoordigd bij speciale evenementen, zoals het slaan van een eerste paal, de oplevering van een nieuwbouwproject of bij stakeholderbijeenkomsten. RvC-leden die zijn benoemd op voordracht van de huurdersverenigingen hebben minimaal 1 keer per jaar contact met de huurdersverenigingen. In de praktijk gebeurt dit vaker. Zij waren in 2023 ook aanwezig bij ledenvergaderingen van de huurdersverenigingen en bij de jaarlijkse studiedag die Mozaïek Wonen jaarlijks voor haar huurdersverenigingen organiseert. De RvC nam ook deel aan enkele stakeholdersbijeenkomsten voor het nieuwe koersplan van Mozaïek Wonen.

2.4.5 Samenstelling RvC in 2023

Bij zijn samenstelling streeft de RvC naar verscheidenheid in geslacht, leeftijd, beroepsgroep, kennis, expertise, etnische afkomst en persoonlijkheid. Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW. De statuten van Mozaïek Wonen bevatten bepalingen over het functieprofiel (pluriforme samenstelling, deskundigheid op bestuurlijk en maatschappelijk terrein) en de zittingsduur: gemaximeerd en in combinatie met een rooster van aftreden.

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk van de Stichting Mozaïek Wonen. Er bestaan geen overlappings met andere bestuurlijke functies. Geen van de commissarissen is of was ooit in dienst van Mozaïek Wonen of onderhoudt een directe band met leveranciers of afnemers van Mozaïek Wonen.

Tabel 2.4.5.1 Samenstelling van de RvC

Naam	Functie in de RvC	(Her)benoemd per	Aftredend op
De heer ir. J.G.M. Groenendijk	Voorzitter	01-01-2021	31-12-2024
Mevrouw Y. Koster-Dreese MSc*	Vicevoorzitter	30-09-2022	29-09-2026
De heer drs. L.W.M.M. Beljaars	Lid	01-01-2021	31-12-2024
Mevrouw drs. A.D. Kemper	Lid	10-07-2022	09-07-2026
Mevrouw drs. M.W.G. van Diggelen*	Lid	01-01-2021	31-12-2024
De heer mr. P.C. de Jong**	Lid	30-12-2022	13-02-2025

* Benoemd op voordracht van huurdersorganisaties.

** Dhr. P.C. de Jong trad op 30 december 2020 toe tot de RvC van Mozaïek Wonen in vervolg op de fusie met Woning stichting Gouderak. In 2022 werd hij herbenoemd voor de periode t/m zijn maximale zittingstermijn op 13 februari 2025.

In onderstaande tabel zijn de nevenfuncties van de RvC leden opgenomen.

Tabel 2.4.5.2 (Nevenfuncties) van de RvC

Naam	(Neven)functies
De heer ir. J.G.M. Groenendijk	Toeziachter in de publieke sector Lid Raad van Toezicht Stichting De Opbouw
Mevrouw Y. Koster-Dreese MSc	Voorzitter ZonMW programmacommissie VoorElkaar Voorzitter Raad van Advies College voor de Rechten van de Mens tot juni 2023 Lid Raad van Toezicht, regio-ondersteuner Woerden e.o. en mentor bij Mentorschap west en midden Nederland
De heer drs. L.W.M.M. Beljaars	Directeur Bedrijfsvoering Sociale Verzekeringsbank Lid Raad van Toezicht ouderenzorgorganisatie WIJdeZorg
Mevrouw drs. A.D. Kemper	Directeur RebelGroup Bestuurder Stichting Groeneveldberaad
Mevrouw drs. M.W.G. van Diggelen	Secretaris/penningmeester Stichting financieel beheer Bonjo Penningmeester VvE Parkzicht Amsterdam
De heer mr. P.C. de Jong	Teammanager Toezicht bij Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant Lid commissie bezwaarschriften gemeente Dordrecht Voorzitter commissie bezwaarschriften Jeugd ZHZ Lid Raad van Commissarissen Lek en Waard Wonen

Geen van de commissarissen verleent andere diensten aan Mozaïek Wonen dan diensten die voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC, of heeft buiten zijn commissariaat directe of indirecte banden met Mozaïek Wonen. De statuten en het reglement van de RvC bevatten bepalingen over mogelijk tegenstrijdige belangen. In het verslagjaar vonden geen transacties plaats waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. Mozaïek Wonen heeft als beleid dat zij geen leningen en garanties verstrekt aan commissarissen of personeelsleden. Er zijn twee commissarissen die ieder één woning verhuren (één aan een dochter en één aan een ambassade); beide buiten het werkgebied van Mozaïek Wonen.

2.4.6 Auditcommissie

De auditcommissie ondersteunt en adviseert de RvC bij het uitvoeren van zijn toezichthoudende taken op het gebied van de onderwerpen:

- De werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen (risicomanagement).
- De financiële en niet-financiële informatieverschaffing aan de interne toezichthouder en externe toezichthouders.
- De relatie met de externe accountant en controller.

- Financiering en treasury.
- Compliance, waaronder toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en toezicht op de werking van de interne gedragscodes, zoals de integriteitscode en de klokkenluidersregeling.
- ICT-aangelegenheden.
- (Des)investeringen (vooral met betrekking tot vastgoed) en fiscale aspecten.

De auditcommissie vergaderde 6 keer in 2023. Zij sprak onder meer over het jaarverslag 2022, het bedrijfsplan en de begroting 2024, de managementletter, de bedrijfsrapportages, de risicorapportages, de begroting en financiële meerjaren prognose 2024-2028, alsmede meerdere investeringsvoorstellen. Daarnaast besteedde zij aandacht aan o.a. het control uitvoeringsplan 2023, het auditplan, de WSW-risicobeoordeling, de Toezichtbrief Aw 2023 en de audits op 5 processen.

Het overleg van de auditcommissie bevordert de wisselwerking tussen de directeur-bestuurder en RvC en draagt bij aan een goede voorbereiding op en besluitvorming tijdens RvC-vergaderingen. Daarnaast is het een goede gelegenheid voor de RvC om de controller en het tweede echelon in de organisatie te spreken.

Tabel 2.4.6 Samenstelling van de auditcommissie

Naam	Functie in de auditcommissie
De heer drs. L.W.M.M. Beljaars	Voorzitter
Mevrouw drs. A.D. Kemper	Lid

2.4.7 Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie ondersteunt en adviseert de RvC bij het benoemen en beoordelen van de directeur-bestuurder, het vaststellen van de arbeidsvoorwaarden en adviseert de RvC bij (her)benoeming van een lid van de RvC. Onderwerpen van gesprek waren de bezoldiging van de RvC, het functioneren en beoordelen van de directeur-bestuurder en de voorbereiding van de jaarlijkse zelfevaluatiebijeenkomst van de RvC. Met de directeur-bestuurder werd in 2023 een functionerings- en een beoordelingsgesprek gevoerd.

De remuneratiecommissie voerde gesprekken met de OR en de controller en bracht aan de RvC verslag uit van deze gesprekken.

Tabel 2.4.7. Samenstelling van de remuneratiecommissie

Naam	Functie in de remuneratiecommissie
Mevrouw Y. Koster-Dreese MSc	Voorzitter
De heer ir. J.G.M. Groenendijk	Lid

2.4.8 Honorering RvC

Het bruto honorarium van de leden van de RvC van Mozaïek Wonen bedroeg in 2023 € 15.048 per jaar. De voorzitter van de RvC ontvangt met ingang van 1 januari 2023 € 22.572. Op de honorering van de RvC is de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting van kracht. De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) hanteert een adviesregel voor de bezoldiging van leden van de RvC van woningcorporaties. Deze is substantieel lager dan de Wet normering topinkomens. Mozaïek Wonen volgt de adviesregel van de VTW, met de aanvullende afspraak dat de honorering wordt afgetopt op 90% van het maximumbedrag van de adviesregel. Deze honorering past bij de zwaarte van de corporatie, de mate van professionaliteit en tijdbesteding van de RvC.

2.4.9 Permanente educatie (PE)

Voor commissarissen van woningcorporaties is het PE-systeem van kracht dat is ontwikkeld door de VTW. De bedoeling van dit systeem is dat commissarissen hun kennis doorlopend ontwikkelen door het volgen van trainingen en cursussen. Commissarissen zijn verplicht om jaarlijks minimaal 5 PE-punten te behalen.

Alle commissarissen werkten aan hun permanente educatie door het volgen van een opleiding of training of door deel te nemen aan seminars, webinars e.d..

Tabel 2.4.9. Aantal behaalde PE-punten in 2023

Mozaïek Wonen Naam commissaris	Aantal behaalde PE-punten in 2023
De heer ir. J.G.M. Groenendijk	9
Mevrouw Y. Koster-Dreese MSc	12
De heer drs. L.W.M.M. Beljaars	6
Mevrouw drs. A.D. Kemper	7
Mevrouw drs. M.W.G. van Diggelen	11
De heer mr. P.C. de Jong	11

2.5 Vergaderingen en besluiten RvC

De RvC kwam in 2023 8 keer in vergadering bijeen. Vaste onderwerpen waren de volkshuisvestelijke opgave, de financiële continuïteit, belangrijke investeringen, de begroting, het bedrijfsplan, periodieke rapportages, het geldmiddelenbeheer, fiscale vraagstukken en externe verslaglegging. Daarnaast sprak de raad in 2023 onder meer over de evaluatie van de ondersteuningsovereenkomst met Woningbouwvereniging Reeuwijk, het koersplan 2024-2030 Samen werken aan sterke wijken, de organisatieontwikkeling, energiearmoede, bodemdaling in de regio, de relatie met de huurdersverenigingen en de (biedingen) prestatieafspraken met 3 gemeenten.

De RvC was als medeopdrachtgever betrokken bij het vierjaarlijkse visitatietraject dat in september 2022 van start ging en in april 2023 werd afgerond. Bestuur en RvC zijn tevreden met de uitkomsten van de visitatie, er ligt een mooi rapport met goede cijfers voor de prestaties en het functioneren van Mozaïek Wonen over 2018-2022. De verbetersuggesties van de visitatiecommissie om meer in te zetten op coproductie en het intensiveren van de samenwerking met huurders, gemeenten en overige belanghebbenden hebben we omarmd en actie actief opgepakt.

Het nieuwe Koersplan 2024-2030 'Samen werken aan sterke wijken' is de uitkomst van een interactief en inspirerend traject met stakeholders en medewerkers. Vanuit de RvC is ook actief meegedacht en -gedaan. Sterke wijken zijn wijken waarin het goed wonen is; waar kinderen veilig kunnen opgroeien, waar mensen zich kunnen ontwikkelen en gezond oud(er) kunnen worden. En dat doen én kunnen we niet alleen: dat doen we samen met onze huurders en ons netwerk.

De RvC nam 19 besluiten in 2023. Belangrijke besluiten gingen onder meer over het investeringsbesluit Jaren 50 wijk fase 1, het investerings- en uitvoeringsbesluit verduurzaming en gevelonderhoud Turfsingel, de meerjarige raamovereenkomsten met de gemeente Gouda en de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en het Koersplan 2024-2030 'Samen werken aan sterke wijken'. Daarom sluiten we in ons werk aan bij de (bestaande) sociale structuren in de wijk en zoeken we actief de samenwerking op met alle partners in onze gemeente(n). Met als doel om samen te bouwen aan deze sterke wijken.

Ook verleende de RvC zijn goedkeuring aan het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag 2022 en het bedrijfsplan en de begroting 2024.

2.6 Zelfevaluatie

2.6.1 Zelfevaluatie functioneren RvC Mozaïek Wonen

De RvC bespreekt ten minste 1 keer per jaar het eigen functioneren en dat van de individuele leden van de RvC. Eens per 2 jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. Waar nodig worden afspraken gemaakt met betrekking tot het functioneren van (leden van) de raad. Ook de onderlinge samenwerking in de RvC in relatie tot de directeur-bestuurder is onderwerp van de evaluatie. Dat staat in de Governancecode woningcorporaties en in vergelijkbare bewoordingen in de Woningwet.

In oktober 2023 vond de jaarlijkse zelfevaluatie plaats, dit keer onder externe begeleiding. De remuneratiecommissie had deze bijeenkomst met de externe begeleider voorbereid. Tijdens deze bijeenkomst blikte de RvC terug op het functioneren van de individuele leden en de gehele RvC, de rol van de RvC in het regionale corporatie-overleg en de organisatieontwikkeling. Ook is stilgestaan bij het ontwikkelen van een kwalitatief toetsingskader en de rol van de RvC naar de stakeholders van Mozaïek Wonen.

2.6.2 Interactie RvC en directeur-bestuurder

Voor goed onafhankelijk toezicht vindt de RvC enerzijds een goede interactie met de directeur-bestuurder belangrijk. Anderzijds realiseert de RvC zich dat goed toezicht ook vraagt om een zekere afstand tussen de directeur-bestuurder en RvC en dat beide partijen hun eigen taken en verantwoordelijkheden hebben. Het is een uitdaging om hierin een goede balans te vinden. Die balans is in het belang van huurders, belanghouders en medewerkers van Mozaïek Wonen. Zowel de directeur-bestuurder als de leden van de RvC zijn tevreden over de interactie in 2023 tussen de RvC en de directeur-bestuurder.

3. Risicomanagement

3.1 Risicomanagement

Mozaïek Wonen beschouwt risicomanagement als een onmisbaar instrument. Wij vinden het belangrijk om de risico's te kennen die het bereiken van onze doelstellingen kunnen bedreigen. We willen die risico's zo goed mogelijk beheersen of ten minste de gevolgen mitigeren als een risico zich daadwerkelijk voordoet.

Met het toepassen van risicomanagement wil Mozaïek Wonen een cultuur bevorderen, waarin bewust wordt omgegaan met risico's en proactief wordt gehandeld. Mozaïek Wonen wil dat risico's intern en extern expliciet en transparant worden verantwoord, zeker gelet op het toegenomen maatschappelijk belang hiervan.

Mozaïek Wonen wil met integraal risicomanagement bereiken dat:

- De organisatie in control is;
- Wordt voldaan aan de wettelijke vereisten;
- Voldaan wordt aan de beginselen van Governance;
- Het risicobewustzijn organisatie-breed wordt vergroot;
- Risico's transparant zijn en er periodiek over wordt gerapporteerd.

3.2 Risicomanagement verankerd in de organisatie

3.2.1 Cultuur en soft controls

Voor risicomanagement draagt de hele organisatie verantwoordelijkheid. Dit vraagt het Reglement Financieel Beheer en Beleid ook van ons. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor een goede risico-beheersing, maar ook medewerkers op de werkvloer zijn onmisbaar bij het herkennen en beheersen van risico's. Onze cultuur is dus van belang voor een goede risicobeheersing. Ondanks een goede risicobeheersing, blijven we ons bewust dat we nooit uitsluiten dat zich (nieuwe) risico's voordoen.

In het kader van risicomanagement zijn de volgende activiteiten relevant:

- Bij Mozaïek Wonen is risicobeoordeling onderdeel van de besluitvorming. Dit is bijvoorbeeld herkenbaar in investeringsvoorstellen inzake nieuwbouwprojecten of omvangrijke woningverbeteringen;
- De bedrijfsprocessen zijn er zichtbaar op gericht om de hoge operationele risico's te verminderen. Aan ieder bedrijfsproces ligt een risicomatrix ten grondslag;
- Medewerkers van Mozaïek Wonen worden betrokken bij het identificeren van risico's en het nemen van adequate beheersmaatregelen;
- Mozaïek Wonen is open en transparant over risico's en bespreekt risico's periodiek;
- Mozaïek Wonen besteedt aandacht aan risicohouding door het houden van awareness sessies (bijvoorbeeld dilemmatraining);
- Mozaïek Wonen besteedt aandacht aan betrouwbaarheid en integriteit van haar medewerkers (bijvoorbeeld integriteitstraining).
- Mozaïek Wonen besteedt aandacht aan het voorkomen van fraude en niet-integer gedrag en stelt een risicoanalyse op alsmede beheersmaatregelen.

Het systeem van risicomanagement is geborgd in onze organisatie en komt tot uitdrukking in besluitvorming en periodieke verslaglegging. De Raad van Commissarissen houdt hierop toezicht. We onderkennen dat soft controls een steeds belangrijkere rol spelen bij het beheersen van risico's. Soft controls gaan over cultuur en gedragingen van management en medewerkers en de invloed hiervan op het bereiken van de organisatiedoelstellingen.

In 2022 hebben wij samen met KPMG-onderzoek gedaan naar soft controls, met als doel om Mozaïek Wonen te helpen bij het in kaart brengen van de kwaliteit van soft controls en de soft control instrumenten. In dit kader zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- het meten van de kwaliteit van soft controls met behulp van een online vragenlijst;
- verdieping van de resultaten door middel van 10 verdiepende interviews.
- een soft controls instrumentenanalyse middels een documentstudie.

Het rapport van KPMG geeft inzicht in het verbeterpotentieel op het gebied van soft controls. Het rapport heeft als doel richting te geven aan de verdere ontwikkeling van soft controls, met een juiste balans tussen de hard en soft controls. In 2023 hebben we veel ingezet op softcontrols. Zoals bijvoorbeeld acties gericht op verbinden middels diverse bedrijfsbrede bijeenkomsten, actief aandacht gevraagd voor de rol van de vertrouwenspersonen en het opnieuw onder de loep nemen van ons vitaliteitsprogramma, Rapportage op dit thema en verdere uitwerking van het KPMG rapport en aanbevelingen vindt plaats in 2024, nadat het nieuwe koersplan is geïmplementeerd en het lopende traject “organisatieontwikkeling” is afgerond.

Risk Appetite

Aan de hand van de doelstellingen uit de missie, visie en strategieën en de risicogebieden (imago, visie, financiën) wordt de risicotolerantie bepaald. We beschouwen onze risicohouding als gematigd offensief. Dit houdt in dat we bereid zijn onzekerheid te accepteren als de potentiële voordelen groter zijn dan de potentiële risico's/nadelen als het gaat om het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen. Om onze financiële risico's beter te beheersen hanteren we signaalwaarden, gedefinieerd als opslag op de normen die Aw/WSW stellen aan onze financiële ratio's. Hierdoor zijn we in staat om eerder bij te sturen op het moment dat financiële risico's zich voordoen.

Scenarioanalyse

Bij het opstellen van beleidsplannen, waaronder het ondernemingsplan, bedrijfsjaarplan, begroting en financiële meerjaren prognoses, maakt Mozaïek Wonen scenarioanalyses. Met deze analyses brengen we het (financiële) risicoprofiel van het voorgenomen beleid in kaart. Doel is om vast te stellen of het voorgenomen beleid haalbaar is, gelet op de ontwikkeling van het eigen vermogen, de operationele kasstromen in relatie tot het daarmee samenhangende risicoprofiel.

3.2.2 Risicomanagement beleid en proces

In kaart brengen van de risico's en risicomanagement

Mozaïek Wonen heeft haar visie op het risicomanagement vertaald en vastgelegd in het beleidsdocument Risicomanagement. Dit document vormt het uitgangspunt bij het in beeld brengen van de voornaamste risico's en onzekerheden. Mozaïek Wonen hanteert de volgende uitgangspunten:

- Risicomanagement voegt waarde toe en draagt bij aan de verbetering van de organisatie;
- Risicomanagement is een integraal onderdeel van organisatieprocessen en vormt een basis voor keuzes;
- Mozaïek Wonen past integraal risicomanagement (oog voor samenhang) gestructureerd (oog voor proces) toe;
- Transparantie rondom risico's zorgt voor meer vertrouwen bij stakeholders;
- Interne transparantie rondom risico's en beheersing is van belang om van elkaar te leren en synergie te bewerkstelligen.

Een goed functionerend risicomanagementsysteem gaat uit van vastgestelde uitgangspunten, die gebaseerd zijn op risicomanagementbeleid en bestaat uit het doorlopen van het risicomanagementproces.

In ons risicomanagementproces onderscheiden we drie stappen:

1. Inventariseren en analyseren met welke risico's we te maken kunnen krijgen;
2. De mogelijke impact analyseren en de kans dat het risico zich voordoet;
3. Besluiten of we risico's moeten bestrijden met maatregelen.

Minimaal eenmaal per jaar worden strategische risico's en onzekerheden geïnterpreteerd en beoordeeld. Op basis van deze inventarisatie bepalen we welke risico's de hoogste prioriteit krijgen om te mitigeren c.q. beheersmaatregelen te treffen. Tactische en operationele risico's worden viermaandelijks geïdentificeerd. Dit is geborgd in de rapportage cyclus.

Onze procedurebeschrijvingen zijn zichtbaar gekoppeld aan een risicomatrix, die beredeneerd ingaat op de te nemen beheersmaatregelen voor de onderkende (key)risico's in het betreffende bedrijfsproces. Daarnaast wordt bij investeringsvoorstellen aan de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen gerapporteerd over relevante risico's en eventuele maatregelen om deze te beperken.

Aan het risico van fraude en niet-integer handelen wordt gestructureerd aandacht besteed. De meest risicovolle processen zijn benoemd en risico's geïdentificeerd. Beheersmaatregelen zijn ingesteld en worden gemonitord.

Risicobehandeling

Van geïdentificeerde risico's bepaalt Mozaïek Wonen of en in welke mate beheersmaatregelen noodzakelijk zijn. We monitoren genomen maatregelen om te bepalen of deze afdoende zijn. We verantwoorden ons in onze periodieke verslaglegging over geïdentificeerde risico's en (al dan niet) genomen beheersmaatregelen.

Beheersingsstrategieën

Mozaïek Wonen hanteert bij haar risicobeheersing vier beheersingsstrategieën: reduceren, vermijden, overdragen en accepteren.

Monitoring

De controller ziet toe op de kwaliteit van de uitvoering van het risicomanagement proces met inbegrip van de verslaglegging daarover. Periodiek wordt het proces geëvalueerd. Risicomanagement is binnen Mozaïek Wonen een regulier proces. Door middel van periodieke audits wordt vastgesteld of overeenkomstig procedures is gewerkt. De uitkomsten van de evaluatie van het risicomanagementproces wordt gebruikt voor het aanbrengen van verbeteringen in het proces.

Communicatie en rapportage

In de risicoparagraaf bij de beleidsplannen en begrotingen beschrijft Mozaïek Wonen de belangrijkste risico's en onzekerheden. Door middel van periodieke rapportages rapporteren we over het risicomanagement. Viermaandelijks wordt in de bedrijfsrapportage aan de raad van commissarissen over de belangrijkste risico's gerapporteerd en geven we inzicht in de maatregelen die zijn genomen om de voornaamste risico's en onzekerheden te beheersen.

3.2.3 Risico's en onzekerheden

Onzekerheden ontstaan als gevolg van het geheel of gedeeltelijk ontbreken van informatie over, inzicht in of kennis van een gebeurtenis, de gevolgen daarvan, of de waarschijnlijkheid dat een gebeurtenis zich voordoet. Risico's zijn de effecten van onzekerheden op het behalen van doelstellingen.

De voornaamste risico's en onzekerheden zijn op basis van de Richtlijn 400 ingedeeld in de volgende categorieën, die hieronder aan bod komen:

1. Strategie
2. Operationele activiteiten
3. Financiële positie
4. Financiële verslaggeving
5. Wet- en regelgeving

Mozaïek Wonen hanteert een risicohouding waarin risico's zo veel mogelijk worden beheerst. Per risico-gebied geven we de belangrijkste risico's weer, inclusief de bijbehorende beheersmaatregel. Hierbij vermelden wij onze risicobereidheid en onze inschatting van de impact op onze lange termijn doelstellingen. Als we een risico hoog inschatten, gaat dit niet uitsluitend over een hoog financieel risico. Dat is vaak niet eenvoudig of betrouwbaar te bepalen. Het gaat ook om de maatschappelijke impact die de risico's kunnen hebben.

Ad 1. Strategie

Hieronder vallen risico's en onzekerheden die een belemmering vormen om op lange termijn de strategie te realiseren en die invloed kunnen hebben op onze lange termijn doelstellingen.

Macro-economische ontwikkelingen

Een belangrijk risico voor het beleid van Mozaïek Wonen is de mate van onzekerheid rond de ontwikkeling van macro-economische parameters.

Risicobereidheid:	gematigd offensief;
Impact financieel:	groot; Mozaïek Wonen is financieel gevoelig voor stijgende inflatie en stijgende rentestanden.
Impact maatschappelijk:	groot; doorberekenen van kostenstijgingen en hogere rente aan onze doelgroep gaat ten koste van onze maatschappelijke doelstellingen om de woonlasten te beheersen.
Beheersingsstrategie:	accepteren en daar waar mogelijk reduceren;
Inspanning:	Met het oog hierop brengen we door middel van scenarioanalyses het risico-profiel van ons voorgenomen beleid in kaart. Mozaïek Wonen heeft het voorgenomen beleid uitgewerkt in de financiële meerjaren prognose. Daarbij is vastgesteld dat wij, rekening houdend met diverse scenario's (gevoeligheidsanalyse), voldoen aan de signaalwaarden boven op de normen die de Autoriteit woningcorporaties stelt aan onze financiële positie.

Politieke ontwikkelingen maken onzeker

Mozaïek Wonen onderkent het risico van politieke inconsistentie, verschuivingen in het politieke landschap, onduidelijke wet- en regelgeving, mede ten aanzien van prestatieafspraken met gemeenten. Hierdoor ontstaat het risico dat we onze maatschappelijke ambities en voorgenomen inzet mogelijk niet waar kunnen maken.

Risicobereidheid:	gematigd offensief;
Impact financieel:	bepikt tot gemiddeld;
Impact maatschappelijk:	groot;
Beheersingsstrategie:	accepteren en daar waar mogelijk reduceren;
Maatregel:	Met Aedes en collega corporaties zetten wij ons in voor de volkshuisvesting. Op lokaal niveau zijn wij met gemeenten waarin wij werkzaam zijn in gesprek, waarbij we de wederzijdse belangen te bespreken en de samenwerking te versterken en afspraken zoveel mogelijk vast te leggen in raamovereenkomsten.

Opgave groter dan de middelen

We constateren dat de opgaven in ons werkgebied groter zijn dan onze middelen toelaten. Ondanks de spanningsvelden tussen onze ambities en onze financiële middelen, zoeken we de grenzen op van onze financiële mogelijkheden om zo optimaal mogelijk onze maatschappelijke ambities te realiseren.

Risicobereidheid:	Gematigd offensief, we zijn bereid om beheerste financiële risico's te nemen;
Impact financieel:	groot;
Impact maatschappelijk:	groot;
Beheersingsstrategie:	accepteren en daar waar mogelijk reduceren:

Maatregel: Toepassen signaalwaarden als opslag op de normen die de sectorinstituten hanteren, monitoren en indien nodig het bepalen van de impact van economische en politieke ontwikkelingen op onze financiële positie.

Kwaliteit voorraad; transitieopgave CO2 neutraal

Mozaïek Wonen heeft als doel om te komen tot een CO2-neutrale voorraad in 2050. Mozaïek Wonen kan dit niet alleen. Hierdoor ontstaan afstemmingsrisico's met andere partijen, die bijvoorbeeld voor de infrastructuur moeten zorgen voordat we onze woningen aardgasvrij kunnen maken. De capaciteit van het beschikbare stroomnet zit, mede door de tegenomen vraag naar stroom, aan de grens van zijn kunnen. Een ander risico is dat we de investeringen mogelijk niet kunnen doorbelasten aan de huurders, omdat de woonlasten te snel stijgen en de woningen onbetaalbaar worden voor de doelgroep.

Risicobereidheid: gematigd offensief;
Impact financieel: beperkt op middellange termijn, maar groot op langere termijn;
Impact maatschappelijk: groot;
Beheersingsstrategie: accepteren en daar waar mogelijk reduceren;
Maatregel: Om de energiedoelstelling in 2050 te kunnen realiseren bereiden we ons op onderdelen voor maar zetten we ook concrete stappen. Onze maatregelen zijn gericht op het verbeteren van isolatie, het plaatsen van zonnepanelen en het voorbereiden van woningen om van het gas af te stappen. Nieuwbouw realiseren we gasloos. In overleg met de gemeenten bepalen we welke delen van ons bezit van het aardgas af kunnen. We zetten versneld in op de aanpak van woningen met een E,F,G-label.

Ad 2. Operationele activiteiten

Hieronder vallen risico's en onzekerheden die op korte termijn de effectiviteit en efficiëntie van onze operationele activiteiten beïnvloeden. Ze hebben daarmee vooral betrekking op de processen, mensen en systemen, en kunnen van invloed zijn op de korte termijn doelstellingen.

Beschikbaarheid personele capaciteit en inzetbaarheid van vakbekwaam personeel

Door ziekte of het niet tijdig en/of onvoldoende vakbekwaam personeel aan kunnen trekken ontstaat het risico dat onze ambitie en/of voorgenomen inzet niet gerealiseerd kan worden. De inzetbaarheid van medewerkers kan onder druk komen.

Risicobereidheid: laag;
Impact financieel: beperkt;
Impact maatschappelijk: gemiddeld;
Beheersingsstrategie: reduceren;
Maatregel: Inhuren van inleenkrachten. We profileren ons naar de markt als aantrekkelijke werkgever, verbeteren onze secundaire arbeidsvoorwaarden waardoor we er beter in zullen (gaan) slagen personeel aan te trekken. We hebben een recruitmentfunctie ingesteld.

Beschikbaarheid capaciteit en betaalbaarheid bouwmaterialen

Niet tijdig en/of onvoldoende capaciteit en/ of bouwmaterialen bij partijen waarmee Mozaïek Wonen samenwerkt in het kader van nieuwbouw en planmatig onderhoud in combinatie met forse bouwkostenstijgingen, waardoor de uitvoering van onze ambities vertraging oploopt of duurder wordt.

Risicobereidheid: modaal;
Impact financieel: gemiddeld;
Impact maatschappelijk: gemiddeld;
Beheersingsstrategie: reduceren;
Maatregel: We monitoren deze ontwikkeling en proberen lange termijn afspraken te maken.

Flora en fauna, PFAS en stikstofvraagstuk

De aanwezigheid van beschermde planten- en/of diersoorten, PFAS of andere grondverontreiniging van bouwlocaties brengt het risico met zich mee dat (nieuw)bouw- en verduurzamingsprojecten vertraging oplopen. Ook brengt het stikstofvraagstuk in Nederland risico's met zich mee dat onze (nieuw)bouwprojecten vertraging oplopen of helemaal niet door kunnen gaan.

Risicobereidheid: modaal;
 Impact financieel: gemiddeld;
 Impact maatschappelijk: groot;
 Beheersingsstrategie: reduceren;
 Maatregel: We monitoren deze ontwikkeling en houden hiermee rekening door middel van het instellen van onderzoek en het managen van verwachting.

Een vol stroomnet in Gouda en Bodegraven-Reeuwijk

Mozaïek Wonen ziet het risico dat het stroomnet in Gouda en Bodegraven-Reeuwijk tegen de grenzen van haar capaciteit aanloopt waardoor voorgenomen activiteiten op het gebied van duurzaamheid en nieuwbouw onder druk komen te staan en wij onze afspraken daaromtrent niet kunnen nakomen.

Risicobereidheid: laag tot gemiddeld.
 Impact financieel: laag;
 Impact maatschappelijk: midden;
 Beheersingsstrategie: vermijden;
 Maatregel: Onze inspanningen zijn erop gericht zijn om met gezamenlijke belanghouders hierover in gesprek te gaan met de gemeente en energieleverancier en zo doende het risico te verlagen.

Imagorisico (inclusief frauderisico)

Het risico dat de goede naam en betrouwbaarheid van Mozaïek Wonen in het geding komt.

Risicobereidheid: laag;
 Impact financieel: beperkt;
 Impact maatschappelijk: gemiddeld;
 Beheersingsstrategie: reduceren / vermijden;
 Maatregel: Mozaïek Wonen monitort berichten over Mozaïek Wonen in media, waaronder kranten, internet en Twitter. Mozaïek Wonen zoekt de dialoog, of schakelt onafhankelijke partijen in om te bemiddelen. Mozaïek Wonen besteedt onder meer aandacht aan integriteits-, privacy- en (ICT)veiligheidsaspecten. Het beleid van Mozaïek Wonen is erop gericht om frauderisico's te mitigeren, door passende beheersmaatregelen te nemen.

Schaderisico

Het risico van schade aan het onroerend goed door onder andere brand, water en storm en daarnaast het aansprakelijkheidsrisico wat voortvloeit uit de bedrijfsvoering en het handelen van medewerkers, de directeur-bestuurder en de toezichthouders.

Risicobereidheid: laag;
 Impact financieel: groot;
 Impact maatschappelijk: groot;
 Beheersingsstrategie: overdragen en accepteren restrisico;
 Maatregel: Mozaïek Wonen sluit diverse verzekeringen af die passend zijn voor de organisatie en haar vastgoedbezit. Er is evenwel sprake van een eigen risico en mogelijk schades buiten het dekkinggebied.

Ad 3. Financiële positie

Dit zijn de risico's en onzekerheden met betrekking tot de financiële positie van Mozaïek Wonen, zoals macro economische ontwikkelingen, politieke ontwikkelingen en de onzekerheden in de mogelijkheden om financiering aan te trekken. Daardoor zou de financiële continuïteit onvoldoende gewaarborgd zijn en zou Mozaïek Wonen haar kerntaken niet kunnen uitvoeren.

Ontwikkeling bouwkosten

Stijgende bouwkosten kunnen een bedreiging vormen voor de financiële haalbaarheid van voorgenomen (bouw)plannen.

Risicobereidheid:	modaal;
Impact financieel:	gemiddeld;
Impact maatschappelijk:	gemiddeld;
Beheersingsstrategie:	reduceren;
Maatregelen:	Onze maatregelen zijn erop gericht om de gevolgen van stijgende bouwkosten te beperken. Indien nodig zullen wij onze plannen moeten bijstellen aan onze financiële mogelijkheden. Het beleid van Mozaïek Wonen is erop gericht om prijsafspraken te maken over bouwkosten, waarbij het risico van prijsstijgingen tot einde werk wordt afgekocht.

Marktrisico

Mozaïek Wonen heeft een bescheiden verkoopprogramma en is daarmee voor haar financiële positie beperkt afhankelijk van de verkoopopbrengsten. Door beperkte doorstrommogelijkheden voor onze huurders naar (duurdere) huur of koopwoningen lijkt het aantal voor verkoop beschikbare woningen af te nemen. Daardoor lopen we het risico dat het verkopen van huurwoningen stagneert door een terugvallende markt. Door onder meer inzet op nieuwbouw in de komende jaren, neemt het belang van de verkoopopbrengst toe. Structurele leegstand van huurwoningen zien wij niet als risico, gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen.

Risicobereidheid:	modaal;
Impact financieel:	beperkt/middel;
Impact maatschappelijk:	beperkt;
Beheersingsstrategie:	reduceren / accepteren;
Maatregel:	Onze maatregelen om deze marktrisico's te beheersen richten zich op het monitoren van onze verkoopopbrengsten en het bouwen van sociale huurwoningen die gefinancierd kunnen worden met borgstelling van het WSW.

Renterisico en bankopslagrisico

Dit is het risico dat het toekomstige resultaat en/of de vermogensverhoudingen nadelig worden beïnvloed, dan wel te sterk fluctueren als gevolg van ontwikkelingen in de marktrente. Het bankopslagrisico is het risico dat de opslag die de bank boven de marktrente in rekening brengt gaat stijgen. Het risico dat door inflatie de rente op de kapitaalmarkt stijgt, drukt in toenemende op onze financiële positie waardoor onze investeringsruimte afneemt. Bij het aantrekken van geborgde financiering zijn we gebonden aan de voorwaarden van het WSW. Met ingang van 2024 heeft het WSW de richtlijn voor het aantrekken van geborgde leningen aangepast, waarbij niet meer dan 40% van de geborgde leningen een looptijd mag hebben van langer dan 30 jaar.

Risicobereidheid:	laag;
Impact financieel:	gemiddeld; bij sterke stijging is impact financieel aanzienlijk;
Impact maatschappelijk:	gemiddeld; het doorberekenen van kostenstijgingen en hogere rente aan onze doelgroep gaat ten koste van onze maatschappelijke doelstellingen om de woonlasten te beheersen.
Beheersingsstrategie:	reduceren / accepteren;

Maatregel: Op basis van het deelnemersreglement van het WSW zijn de mogelijkheden voor Mozaïek Wonen beperkt ten aanzien van het beheersen van renterisico's. Op basis van ons Reglement Financieel Beleid en Beheer mogen we niet handelen vanuit een rentevisie. Mozaïek Wonen bewaakt haar contractuele verplichtingen en vult transacties in op basis van de dan geldende marktrentes. Het renterisico blijft in de financiële meerjaren prognose 2023 - 2027 binnen de norm van 15% van het schuldrestant van de leningenportefeuille. Bij het aantrekken van nieuwe financieringen zorgt Mozaïek Wonen voor een spreiding van het renterisico. Er is op dit moment geen aanleiding tot het nemen van aanvullende maatregelen.

Beschikbaarheidsrisico

Het beschikbaarheidsrisico is het risico dat geldgevers niet bereid zijn geld te verstrekken, op het moment dat Mozaïek Wonen dit geld nodig heeft voor herfinanciering van contractuele eindaflossingen of de financiering van investeringen. In dit risico dient, in toenemende mate, de rol en het voortbestaan van het WSW als borgingsinstelling te worden gemonitord. Daarnaast kunnen toekomstige ESG-vereisten er voor zorg dragen dat geldverstrekkers kritischer en selectiever worden in hun keuze aan wie en wat voor soort investering zij geld zullen verstrekken.

Risicobereidheid: laag;
Impact financieel: groot; Mozaïek Wonen voorziet voor de komende jaren een aanzienlijke (her)financieringsbehoefte.
Impact maatschappelijk: groot; Mozaïek Wonen heeft de komende jaren geld nodig om haar maatschappelijke prestaties te kunnen leveren.
Beheersingsstrategie: reduceren;
Maatregel: Mozaïek Wonen voldoet in haar financiële meerjaren prognose aan de eisen, die de sectorinstituten stellen aan de financiële kengetallen, waardoor Mozaïek Wonen borgbaar is door het WSW. Middels borging door het WSW wordt het risico van beschikbaarheid van geld sterk verminderd, maar het risico is niet geheel weg. We volgen nauwgezet de ontwikkelingen ten aanzien van het strategisch programma van het WSW als borgingsinstelling.

Financieringsrisico

De disconteringsvoet speelt een grote factor in de beleidswaarde. De disconteringsvoet wordt bepaald via het waarderingshandboek en aan de markt getoetst door onze taxateur. We kunnen hier tussentijds niet of nauwelijks op sturen. Een stijging van de disconteringsvoet leidt tot een daling van de LTV. In geval van een dalende beleidswaarde kunnen we worden genoodzaakt tot het bijsturen van onze nieuwbouwen verduurzamingsplannen, om aan de normen van de sectorinstituten te blijven voldoen.

Risicobereidheid: laag;
Impact financieel: groot; Mozaïek Wonen voorziet voor de komende jaren een aanzienlijke (her)financieringsbehoefte.
Impact maatschappelijk: groot; Mozaïek Wonen heeft de komende jaren veel geld nodig om haar ambities ten aanzien van nieuwbouw en verduurzaming te kunnen uitvoeren.
Beheersingsstrategie: reduceren;
Maatregel: Voor veel van onze investeringen zijn we nog geen verplichtingen aangegaan, waardoor we kunnen bijsturen om aan de eisen, van de sectorinstituten te blijven voldoen. Dit risico in de beleidswaarde wordt met ingang van 2025 beperkt. Door de verwachte invoering van een sociale disconteringsvoet, die door het ministerie wordt doorgeschreven, is de beleidswaarde minder onderhevig aan schommelingen. Hierdoor wordt het in de toekomst makkelijker om te sturen op onze LTV.

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico is het risico dat op korte termijn niet kan worden voldaan aan actuele (en potentiële) financiële verplichtingen.

Risicobereidheid:	laag;
Impact financieel:	gemiddeld;
Impact maatschappelijk:	gemiddeld;
Beheersingsstrategie:	vermijden;
Maatregel:	Mozaïek Wonen beschikt over een faciliteit in de vorm van een lening met variabele hoofdsom om schommelingen in de liquiditeitspositie op te vangen. In de Treasury commissie vindt periodiek afstemming plaats over de invulling van de financieringsbehoefte. We monitoren wekelijks het verloop van de liquiditeiten voor een periode van 4 weken vooruit.

Ad 4. Financiële verslaglegging

De kosten van financiële en niet-financiële verslaglegging zijn enorm toegenomen. Hoewel partijen zich inspannen een kostenbesparing te realiseren, is er nog het nodige werk te verzetten. Daarnaast betekent het OOB-regime, dat per 1 januari 2020 van kracht is, een extra kostenstijging, vooral vanwege de hogere controle-eisen die gesteld zijn aan de externe accountant.

Risicobereidheid:	gemiddeld;
Impact financieel:	beperkt;
Impact maatschappelijk:	beperkt;
Beheersingsstrategie:	accepteren;
Maatregel:	Mozaïek Wonen streeft naar beheersing van de kosten van haar verslaglegging. Dit is echter niet altijd mogelijk door de invoering van (nieuwe) wettelijke bepalingen. Inmiddels is er in de sector discussie over de toegevoegde waarde van het OOB-regime voor Woningcorporaties.

Ad 5. Wet- en regelgeving; compliance risico's, datalekken en frauderisico

Externe compliance

Er komen veel nieuwe regels en besluiten op ons af, die we ons eigen moeten maken, implementeren, m.a.w. inbedden in ons beleid en processen. We zien regelmatig onduidelijkheden in de manier waarop de regels geformuleerd zijn. Zo is het lang niet altijd duidelijk wat de bedoeling van de regelgeving en welke interpretatie de toezichhouder Aw/WSW daaraan geeft.

Risicobereidheid:	laag tot gemiddeld.
Impact financieel:	beperkt;
Impact maatschappelijk:	beperkt;
Beheersingsstrategie:	vermijden;
Maatregel:	Onze inspanningen zijn erop gericht dit risico verder te verlagen.

Interne compliance en frauderisico

Mozaïek Wonen ziet het risico dat we bij de uitvoering van onze taken en de totstandkoming van besluiten niet voldoen aan interne afspraken(beleid) en procedures. Hierbij lopen we ook het risico op fraude.

Risicobereidheid:	laag;
Impact financieel:	beperkt;
Impact maatschappelijk:	beperkt;
Beheersingsstrategie:	vermijden;
Maatregel:	Wij hebben een intern control programma om dit te monitoren. We besteden gerichte aandacht aan onze bedrijfsprocessen. Periodiek wordt hierover gerapporteerd. Het aantal betrokkenen bij de monitoring breiden we in 2024 uit.

Databeveiliging / ICT / risico van cyberaanvallen

Vanwege cyberaanvallen kunnen onze systemen worden stilgelegd, waardoor we voor kortere of langere tijd onze werkzaamheden niet kunnen verrichten, of onze data kan door onbevoegden misbruikt worden.

Risicobereidheid:	laag;
Impact financieel:	laag;
Impact maatschappelijk:	hoog;
Beheersingsstrategie:	reduceren;
Maatregel:	De functie Information Security Officer (ISO-functionaris) is belegd. Jaarlijks voeren we een risicoanalyse op het gebied van informatiebeveiliging uit, waarop we maatregelen baseren. Via ons bewustzijnsprogramma willen we het informatiebeveiligingsbewustzijn van medewerkers vergroten. Binnen onze organisatie hebben we een goedgekeurd strategisch en tactisch informatiebeveiligingsbeleid. We hebben een Information Security Management System (ISMS) opgezet als een beheersinstrument om informatiebeveiliging te waarborgen en te sturen. We blijven ons inzetten om de risico's van cyberaanvallen te minimaliseren en blijven onze processen en maatregelen verbeteren om de integriteit van onze systemen en data te waarborgen.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

Mozaïek Wonen legt persoonsgegevens van haar huurders vast voor het uitvoeren van de huurovereenkomst, waardoor het risico kan ontstaan dat deze gegevens onbedoeld in handen van derden kunnen komen.

Risicobereidheid:	laag;
Impact financieel:	gemiddeld; bij datalekken kan Mozaïek Wonen worden geconfronteerd met aanzienlijke boetes;
Impact maatschappelijk:	gemiddeld;
Beheersingsstrategie:	vermijden;
Maatregel:	De maatregelen van Mozaïek Wonen zijn gericht op het vergroten van privacybewustzijn en het voorkomen van het risico op datalekken, door middel van trainingen van werknemers en het afsluiten van verwerkersovereenkomsten met de belangrijkste leveranciers. Mozaïek Wonen heeft een functionaris voor de gegevensbescherming aangesteld (FG-functionaris), die toezicht houdt op de privacy binnen Mozaïek Wonen en adviseert over voorliggende privacyvraagstukken. We besteden aandacht aan training van awareness.

3.3 Risico's die zich hebben voorgedaan in 2023

Bij het opstellen van de begroting over 2023 voorzagen we risico's die van invloed zouden kunnen zijn op het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen, de uitvoering van ons bedrijfsplan en/of een aanzienlijke impact kunnen hebben op onze financiële positie. Onderstaand verantwoorden wij ons over deze risico's en de mate waarin deze risico's zich hebben voorgedaan in 2023.

Disbalans tussen maatschappelijke opgaven en beschikbare middelen in de regio

Het kabinet heeft besloten om de verhuurderheffing af te schaffen met ingang van 2023. Hiermee is het investerend vermogen van Mozaïek Wonen aanzienlijk toegenomen. Mozaïek Wonen kan hierdoor haar aandeel leveren in de Nationale prestatieafspraken Volkshuisvesting. We kunnen desondanks nog niet de volledige opgave in onze regio realiseren.

Afhankelijk van de beschikbaarheid van geld op de kapitaalmarkt in combinatie met rentestijgingen.

Mozaïek Wonen heeft de komende jaren een grote financieringsbehoefte en is hierdoor afhankelijk van de beschikbaarheid van geld op de kapitaalmarkt. Mozaïek Wonen de stijgende rente op nieuwe leningen

vooral nog opvangen, zonder dat er in grote mate druk ontstaat op de financiële continuïteit en de beschikbare investeringsruimte van Mozaïek Wonen.

De totale marktwaarde in verhuurde staat van ons bezit en de hiervan afgeleide beleidswaarde, worden mede bepaald door (inter)nationale ontwikkelingen op de beleggings- en vastgoedmarkt.

De disconteringsvoet voor het bepalen van onze marktwaarde en beleidswaarde is sterk gestegen in 2023. De gestegen kapitaalmarkt rente, maar ook het sentiment van beleggers vanwege overheidsmaatregelen in de verhuur van vrije sectorhuur, hebben geleid tot hogere rendementseisen en een hogere disconteringsvoet. Hierdoor zien we een aanzienlijke daling van zowel de marktwaarde als de beleidswaarde. Dit risico in de beleidswaarde wordt met ingang van 2025 beperkt. Door de verwachte invoering van een sociale disconteringsvoet, die door het ministerie wordt doorgeschreven, is de beleidswaarde minder onderhevig aan schommelingen. Hierdoor wordt het in de toekomst makkelijker om te sturen op onze Loan to value.

Vertraging uitvoering bedrijfsplan door krapte op de arbeidsmarkt, waardoor Mozaïek Wonen onvoldoende nieuw, en goed gekwalificeerd personeel kan aantrekken, c.q. behouden

Ondanks de krapte op de arbeidsmarkt heeft Mozaïek Wonen haar ambities in 2023 beperkt hoeven bij te stellen. We hebben wel extra kosten gemaakt voor inhuur van personeel.

Sterke kostenontwikkeling, capaciteitstekort en/of gebrek aan bouwmaterialen bij partijen waarmee Mozaïek Wonen haar nieuwbouw-, onderhouds- en/of duurzaamheidsplannen wil realiseren.

Mozaïek Wonen wordt geconfronteerd met sterke kostenstijgingen en houdt bij haar financiële meerjaren prognose rekening met verdergaande kostenstijgingen. Kostenstijgingen, capaciteitstekorten of gebrek aan bouwmaterialen hebben ons voornamelijk niet tot beperkt genoodzaakt om onze ambities bij te stellen op nieuwbouw-, onderhouds- en/of duurzaamheidsplannen.

4. Financiële informatie

4.1 Algemeen

Financieel beleid

Het financieel beleid van Mozaïek Wonen is erop gericht om optimale maatschappelijke prestaties te leveren en tegelijkertijd haar financiële continuïteit te waarborgen. Uitgangspunt van het financiële beleid is dat Mozaïek Wonen blijvend wil voldoen aan de criteria die de sectorinstellingen stellen aan het waarborgen van onze financiële continuïteit.

Mozaïek Wonen heeft haar uitgangspunten die zij stelt ten aanzien van het financieel beleid en beheer uitgewerkt in een Reglement Financieel Beleid en Beheer. In dit reglement wordt ook een nadere uitwerking gegeven van de organisatie, de jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer. Ook worden in dit reglement regels gesteld voor beleggingen en eventueel aan te trekken derivaten.

Waardering vastgoed

Mozaïek Wonen waardeert haar bezit op de balans op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald overeenkomstig de methodiek, die is opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2023. Dit handboek werkt een basisvariant uit voor de waardering van het vastgoed van woningcorporaties. Als een woningcorporatie kiest voor de zogeheten full-variant, is het toegestaan om op een beperkt aantal vrijheidsgraden van de basisvariant af te wijken. In de jaarrekening 2023 hanteert Mozaïek Wonen de full-variant bij het opstellen van de marktwaarde.

Functionele model resultatenrekening

Mozaïek Wonen heeft in verslagjaar 2023 het functionele model voor de winst- en verliesrekening gehanteerd, zoals de herziene Woningwet voorschrijft. In het functionele model worden de resultaten op de belangrijkste activiteiten van Mozaïek Wonen afzonderlijk gepresenteerd. Directe kosten worden rechtstreeks aan de bedrijfsactiviteiten toegerekend. Voor de indirecte bedrijfskosten en de toerekening van overhead zijn verdeelsleutels gehanteerd. Eventuele onrendabele investeringen in bestaand bezit of op nieuwbouwinvesteringen worden in dit model gepresenteerd onder de "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Administratieve scheiding DAEB/niet-DAEB

De focus van Mozaïek Wonen ligt primair op de DAEB-doelgroep. Mozaïek Wonen heeft daarom gekozen voor een administratieve scheiding tussen de DAEB en niet-DAEB activiteiten. De gescheiden balansen, resultatenrekeningen en kasstromenoverzichten zijn in de toelichting op deze jaarrekening opgenomen.

4.2 Jaarwinst en effecten waardering vastgoed

De financiële sturing binnen Mozaïek Wonen is gericht op het beheersen van de kasstromen. Vanwege onze maatschappelijke doelstellingen streven we niet naar een maximaal financieel rendement. Toch hebben we wel rendement op de vastgoedportefeuille nodig om onze financiële continuïteit te waarborgen en aan onze rente-, aflossings- en belastingverplichtingen te voldoen alsmede toekomstige investeringen mogelijk te maken.

De jaarwinst wordt ook in 2023 sterk beïnvloed door de waardeontwikkelingen van ons vastgoed en de voorgeschreven waarderingssystematiek voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. Door een waardedaling in de marktwaarde van ons bezit is 2023 afgesloten met een negatief jaarresultaat na belastingen van € 202,6 miljoen (2022: € 53,5 miljoen negatief). Voor 2023 hadden we een positief jaarresultaat begroot van € 35,9 miljoen. In hoofdstuk 8 van de jaarrekening wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de ontwikkeling van het jaarresultaat.

Het belangrijkste verschil met de begroting betreft de daling van de marktwaarde. Bij het opstellen van de begroting hadden we een stijging van de marktwaarde over 2023 verwacht van € 51,4 miljoen. De door de taxateur gevalideerde marktwaarde is echter € 195,0 miljoen lager uitgevallen. Deze waardedaling is als last verwerkt in het jaarresultaat over 2023. Overige effecten in de marktwaarde als gevolg van voorraadmutaties, zijn direct in de balans verwerkt. In paragraaf 4.3.1 wordt uitgebreid ingegaan op de ontwikkeling van de marktwaarde in 2023.

Het netto resultaat op de exploitatie van het vastgoed over 2023 bedraagt € 30,0 miljoen (2022: € 28,9 miljoen). Mozaïek Wonen heeft dit exploitatieresultaat in 2023 onder meer aangewend voor het betalen van de overige organisatiekosten (€ 3,8 miljoen), uitgaven met betrekking tot leefbaarheid (€ 0,6 miljoen), de betaling van rentelasten op de leningenportefeuille (€ 10,3 miljoen) en voor € 4,8 miljoen voor de betaling van vennootschapsbelasting. Het restant exploitatieresultaat is aangewend voor de financiering van investeringen. Voor de resterende financieringsbehoefte zijn nieuwe leningen aangetrokken.

Tabel 1: Analyse verschil tussen resultaat en begroting; de belangrijkste posten (bedragen x € 1.000)

	Jaarrekening 2023	Begroting 2023	Jaarrekening 2022
Huuropbrengsten	70.326	70.117	69.247
Opbrengsten servicecontracten	2.888	4.752	2.475
Lasten servicecontracten	-2.971	-4.896	-2.545
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.091	-4.729	-4.138
Lasten onderhoudsactiviteiten	-29.958	-32.831	-24.720
Overige exploitatielasten	-6.143	-5.997	-11.382
A. Netto exploitatieresultaat vastgoedportefeuille	30.051	26.416	28.937
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.355	7.078	5.701
Kostprijs verkopen	-8.234	-5.411	-4.637
B. Netto gerealiseerd resultaat verkoop	121	1.667	1.064
C. Onrendabele investeringen	-18.823	-26.156	-18.085
D. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-195.010	51.358	-49.785
E. Waardeveranderingen voorraad verkoop	264	49	2.519
F. Nettoresultaat overige activiteiten	376	367	348
G. Overige organisatiekosten	-3.839	-3.593	-3.025
H. Leefbaarheid	-612	-846	-720
I. Rentelasten en rentebaten	-10.315	-10.205	-9.825
Totaal van resultaat voor belastingen	-197.787	39.057	-48.572
J. Vennootschapsbelasting	-4.770	-3.115	-4.926
Jaarresultaat na belastingen	-202.557	35.942	-53.498

A. Netto exploitatieresultaat vastgoedportefeuille

De huuropbrengsten zijn gestegen ten opzichte van 2022 met name door de jaarlijkse huurverhoging, de toepassing van huurharmonisatie bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten en de oplevering van 29 nieuwe huurwoningen. De huuropbrengsten over 2023 zijn in lijn met de begroting. De lasten voor verhuur- en beheer zijn licht gedaald ten opzichte van 2022. Hoewel we aanzienlijk meer onderhoud hebben uitgevoerd dan in 2022, hebben we onze ambitie voor 2023 niet volledig kunnen realiseren. Het planmatig onderhoud is als gevolg van capaciteitsproblemen (bij ons en bij onze aannemers) achtergebleven op onze doelstelling, waardoor er € 2,8 miljoen minder is uitgegeven in 2023 dan begroot.

De lasten voor servicecontracten zijn € 1,9 lager uitgevallen dan begroot. Bij het opstellen van de begroting was de uitwerking van de Tijdelijke Regeling Tegemoetkoming Blokaansluiting (TTB) niet bekend. Door de TTB wordt de sterke stijging van energiekosten, ook voor collectieve aansluitingen, voor een groot deel gecompenseerd.

B. Netto gerealiseerd resultaat verkoop

In 2023 hebben we 24 huurwoningen verkocht, waarvan 19 sociale huurwoningen en 5 vrije sectorwoningen. Dit zijn 9 woningen meer dan in 2022, toen we 15 woningen hebben verkocht. Ten opzichte van de begroting hebben we 4 woningen meer verkocht. Daarnaast hebben we 2 koopgarantwoningen aangekocht in 2023, waarvan 1 woning opnieuw is verkocht als koopgarantwoning en de andere woning als reguliere koopwoning is verkocht.

C. Mutatie onrendabele investeringen

De mutatie onrendabele investeringen heeft betrekking op de ontwikkeling van het verwachte onrendabele deel van investeringen in nieuwbouwprojecten en investeringen in het bestaande bezit. De verwachte stijging van de marktwaarde heeft zich niet doorgezet in 2023. De investeringskosten zijn wel gestegen, waardoor we dit jaar € 7,1 miljoen aan de voorziening hebben gedoteerd, ten laste van het jaarresultaat. Daarnaast hebben we in 2023 voor een voorziening voor € 5,9 miljoen getroffen voor de ingrijpende verbouwing van ons complex Turfsingel.

D. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op de ontwikkeling van de marktwaarde van ons bezit. Op basis van voorschriften Aw hebben we bij de begroting rekening gehouden met een stijging van de marktwaarde, die gelijk is aan de inflatie op lange termijn. Zoals uit tabel 4 (pag.36) blijkt, is de marktwaarde in 2023 met € 208,8 miljoen gedaald als gevolg van marktontwikkeling en wijzigingen in de economische parameters, die aan de berekening van de marktwaarde ten grondslag liggen. De actualisatie van de vastgoedgegevens leidt tot een waardestijging van € 13,8 miljoen. Door voorraadmutaties stijgt de marktwaarde met € 3,7 miljoen.

E. Waardeveranderingen voorraad verkoop

De woningen die aan het einde boekjaar leeg staan voor verkoop worden verantwoord onder de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop. Ultimo 2023 hebben we 3 woningen als voorraad koop verantwoord. De waardeverandering in de voorraad verkoop heeft betrekking op het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de verwachte verkoopopbrengst.

F. Nettoresultaat overige activiteiten

Het resultaat uit overige activiteiten heeft hoofdzakelijk betrekking op de vergoeding voor zonnepanelen.

G. Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten betreffen onder meer de uitgaven in verband met portefeuillemanagement, governance en bestuur, jaarverslaglegging en control, en treasury activiteiten.

H. Leefbaarheid

In onze wijken zijn diverse leefbaarheidsprojecten uitgevoerd zoals: huurschuttingen, vergroening en opknappen van tuinen, poortverlichting, verfraaien van entrees en opruim- en schoonmaakacties. De uitgaven aan leefbaarheid zijn in lijn met de begroting.

I. Rentelasten en rentebaten

In 2023 hebben we voor € 37,5 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Hoewel dit minder is dan begroot, vallen de rentelasten hoger uit dan begroot. Dit komt doordat de rente van de nieuwe leningen hoger is dan waarmee is gerekend in de begroting.

J. Vennootschapsbelasting

Het fiscaal jaarresultaat over 2023 is bepaald op € 18,4 miljoen (2022: € 16,0 miljoen). Op basis van de toepasselijke tarieven leidt dit tot een last van € 4,7 miljoen in het jaarresultaat. Na verrekening van de mutaties in de belastinglatenties bedraagt de belastinglast € 4,8 miljoen. Dit is € 0,1 miljoen lager dan in 2022, toen de belastinglast € 4,9 miljoen bedroeg.

4.3 Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat

4.3.1 Marktwaarde, handboek modelmatig waarderen en de full-variant

De marktwaarde in verhuurde staat is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde heeft Mozaïek Wonen de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. Hierbij worden de resultaten van de basisvariant getoetst aan de markt door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, die is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Voor de jaarrekening 2023 zijn de taxaties uitgevoerd door Cushman & Wakefield.

Ten aanzien van de in de full-variant toegestane vrijheidsgraden is aangesloten bij de bepalingen uit het waarderingshandboek. Bij de in de waardering voor 2023 toegepaste vrijheidsgraden is een aanpassing verricht door de taxateur op de in het handboek opgenomen parameters voor de bepaling van de basisvariant. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in de volgende tabel toegelicht.

Tabel 1: Toegepaste vrijheidsgraden

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties.
Leegwaarde	Op basis van WOZ-waarde	Op basis van marktreferenties.
Leegwaardestijging	Conform handboek	Eigen inschatting taxateur op basis van de markt.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bij behorende kasstroom.
Exit yield	Automatische berekening	Exit yield is getoetst en daar waar nodig in geval van een woningcomplex aangepast op basis van de verhouding tussen de leegwaarde ratio.

Bron: TAXATIERAPPORT: Marktwaardering 2023; Cushman & Wakefield

In onderstaande tabel is de impact weergegeven, die de toepassing van deze vrijheidsgraden heeft op het verloop van de marktwaarde uit de basisvariant naar de full variant.

Tabel 2: Impact vrijheidsgraden op marktwaarde (bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde basisvariant	1.639.972	43.359	1.683.331
- Effect Markthuur	9.528	-457	9.071
- Effect Leegwaarde	54.078	1.205	55.284
- Effect Disconteringsvoet	-103.518	-1.103	-104.622
- Effect Exit yield	-30.347	-1.058	-31.405
Marktwaarde full variant	1.569.712	41.947	1.611.659

Cushman & Wakefield heeft voor de waardering van het vastgoed in deze jaarrekening voor ca. 32% van de waarderingscomplexen een volledige taxatie uitgevoerd. Voor ca. 68% van ons bezit heeft een update van de taxatie plaatsgevonden. Hiervoor is in de afgelopen 2 jaar een volledige taxatie uitgevoerd.

Tabel 3: Overzicht taxaties en update marktwaardecomplexen

Omschrijving	Aantal taxaties 2023
Aantal woningcomplexen	85 complexen volledige taxatie 167 complexen updates
Aantal complexen bedrijfsmatig onroerend goed (BOG/MOG)	9 complexen volledige taxatie 24 complexen updates
Aantal complexen parkeergelegenheden	9 complexen volledige taxatie 12 complexen updates
Aantal complexen zorgvastgoed (ZOG)	5 complexen volledige taxatie 8 complexen updates

4.3.2 Ontwikkeling van de marktwaarde

In 2023 is onze marktwaarde in verhuurde staat met € 191,3 miljoen gedaald. De stijging van de marktwaarde door woningverbeteringen, de oplevering van nieuwbouw huurwoningen en de mutatie in de vastgoedgegevens, wordt teniet gedaan door de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en de ontwikkeling van de economische parameters. Met name de hogere disconteringsvoet leidt tot een scherpe daling.

Tabel 4: Ontwikkeling marktwaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie (bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde per 1 januari 2023	1.757.673	45.294	1.802.967
- Woningverbetering	1.997	38	2.035
- Verkoop	-703	-761	-1.464
- Oplevering nieuwbouw	6.500	0	6.500
- Herclassificaties	-3.090	-279	-3.369
Subtotaal voorraadmutaties	4.704	-1.002	3.702
Mutatie vastgoedgegevens	13.214	614	13.828
- Aanpassing index huurverhoging	35.548	409	35.957
- Macro-economische parameters	-16.680	39	-16.641
- Markthuur	-2.450	-22	-2.471
- Liberalisatiegrens- scenariowijziging	-14.650	0	-14.650
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-1.442	-25	-1.467
- Verhoging overdrachtskosten	-38.205	-973	-39.178
- Disconteringsvoet	-158.145	-2.892	-161.038
- Exit-yield	-30.191	-555	-30.746
- Leegwaarde (stijging)	24.732	1.277	26.009
- Overige mutaties	-4.396	-217	-4.613
Subtotaal marktontwikkeling en economische parameters	-205.879	-2.959	-208.838
Marktwaarde per 31 december 2023	1.569.712	41.947	1.611.659

Door de voorgenomen regulering van de vrije sector verhuur is een negatief sentiment op de beleggersmarkt ontstaan. Dit leidt ertoe dat buitenlandse partijen zich terugtrekken of de investeringen in het Nederlands vastgoed niet meer uitbreiden. Door het wegvallen van deze partijen ontstaat een afzetrisico voor de volgende koper. Ook worden marktpartijen zich bewuster van de kosten van verduurzaming en prijzen dat ook volledig in bij transacties. Deze ontwikkelingen op de beleggingsmarkt, in combinatie met hogere rentelasten, leiden tot een de stijging van disconteringsvoet en de exit-yield, hetgeen leidt tot de sterke daling van onze marktwaarde.

4.4 Beleidswaarde

4.4.1 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De beleidswaarde is een corporatie specifieke waarde, die direct is afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat als balanswaardering. De kasstromen in de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van Mozaïek Wonen. Met de beleidswaarde beoogt Mozaïek Wonen inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Mozaïek Wonen.

4.4.2 Definities en rekenmethodieken

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. De wijze waarop de beleidswaarde berekend wordt is voorgeschreven in hoofdstuk 9 van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (Actualisatie peildatum 31 december 2023). Hierin staat per stap beschreven hoe de marktwaardeberekeningen moeten worden aangepast om tot de beleidswaarde te komen. In dit handboek zijn ook de te hanteren definities voor beheer en onderhoud opgenomen.

Stap 1 Beschikbaarheid (doorexploiteren)

Om de mutatie op de marktwaarde in verband met beschikbaarheid te berekenen moeten de volgende modelmatige aanpassingen op de marktwaardeberekeningen worden gemaakt:

- a. Uitpondscenario's uit de marktwaarde worden vervangen door het doorexploiteerscenario;
- b. De exit-yield benadering voor de bepaling van de eindwaarde in de marktwaardeberekening wordt vervangen door de eeuwigdurende kasstroom benadering uit het handboek;
- c. De overdrachtskosten uit het uitpondscenario komen te vervallen.

Stap 2: Betaalbaarheid (huren)

In de marktwaardeberekeningen wordt de contractuur bij nieuwe verhuringen opgetrokken naar de markthuur. Dit past niet in de doelstellingen van Mozaïek Wonen. Mozaïek Wonen hanteert streefhuren bij nieuwe verhuringen. Bij de vaststelling van deze streefhuren wordt rekening gehouden met de doelgroep, een differentiatie in prijs/kwaliteit verhoudingen en de wettelijke bepalingen, zoals het passend toewijzen. In deze stap worden de markthuren vervangen door de streefhuren.

Stap 3 Kwaliteit (onderhoud)

Het onderhoudsbeleid van Mozaïek Wonen wijkt af van de in de marktwaarde gehanteerde onderhoudsnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de marktwaardeberekening vervangen door een eigen onderhoudsnorm. De onderhoudsnorm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus uit de door Mozaïek Wonen vastgestelde meerjaren onderhoudsbelegging. Hierbij maakt Mozaïek Wonen onderscheid tussen onderhoudsuitgaven en woningverbeteringen conform de definities uit het handboek.

Stap 4 Beheer (kosten)

De beheerkosten van Mozaïek Wonen wijken op onderdelen af van de in de marktwaarde gehanteerde beheernormen. In deze stap worden de in de marktwaarde gehanteerd beheernormen vervangen door

de beheerkosten van Mozaïek Wonen. De beheerkosten voor de beleidswaarde zijn in het waarderingshandboek gedefinieerd als het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit'. Dit zijn vastgoed gerelateerde beheerkosten als onderdeel van het 'Netto exploitatie resultaat vastgoedportefeuille'.

Onder 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' vallen de uitgaven die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Het betreft de (personeels)kosten van vastgoedsturing (inclusief huur- en onderhoudsbeleid) en vastgoedbeheer (inclusief verhuur en aansturing onderhoud). De werkzaamheden zijn opgesplitst in financieel / administratieve beheeractiviteiten (gericht op verhuuractiviteiten) en technische beheeractiviteiten (aansturing en toezicht op onderhoud). Technisch beheer wordt onder het onderhoud verantwoord. De uitgaven aan (verhuur en) beheeractiviteiten worden in de beleidswaarde op basis van een verdeelsleutel toegerekend aan de individuele vastgoedobjecten.

4.4.3 Beleidsmatige beschouwing op het verschil marktwaarde - beleidswaarde

Op basis van de marktwaardewaardering is in het eigen vermogen per 31 december 2023 € 1.151,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen begrepen (2022: € 1.202,5) miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs op complexniveau. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 965,3 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Indien niet de marktwaarde in verhuurde staat maar de beleidswaarde de grondslag voor waardering vormde, daalt het eigen totale eigen vermogen ultimo 2023 van € 1.255,2 miljoen naar € 289,9 miljoen. Voor een toelichting voor de verschillen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen in paragraaf 2.1 van de jaarrekening.

Tabel 6: Verloop marktwaarde – beleidswaarde ultimo 2023 (bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde in verhuurde staat	1.569.712	41.947	1.611.659
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	123.959	2.246	126.205
Betaalbaarheid (huren)	-566.006	-2.914	-568.920
Kwaliteit (onderhoud)	-429.024	-5.924	-434.948
Beheer (kosten)	-85.046	-2.593	-87.639
Subtotaal afslagen	-956.117	-9.185	-965.302
Beleidswaarde	613.595	32.762	646.357

Mozaïek Wonen hanteert de full-variant uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De taxateur heeft er bij Mozaïek Wonen voor gekozen om de eindwaarde in de marktwaarde te bepalen aan de hand van de exit-yield.

De exit-yield benadering is niet toegestaan voor de beleidswaarde. Dit wordt gecorrigeerd in het scenario doorexploiteren. Bij het bepalen van de beleidswaarde wordt de eindwaarde herrekend op basis van eeuwigdurende kasstromen. Mede door vervallen van de overdrachtsbelasting bij doorexploiteren, leidt de stap beschikbaarheid tot een opslag op de marktwaarde van € 126,2 miljoen.

4.4.4 Ontwikkeling beleidswaarde

Ten opzichte van 2022 is de beleidswaarde gedaald met € 269,0 miljoen van € 915,4 miljoen tot € 646,3 miljoen. Doordat de hogere disconteringsvoet uit de marktwaarde doorwerkt in de beleidswaarde, daalt de beleidswaarde met € 156,0 miljoen. De hogere inflatie (macro economische parameters) leidt tot een daling van de beleidswaarde van € 40,7 miljoen. Door hogere onderhouds- en beheerkosten daalt de beleidswaarde met € 153,0 miljoen. De lastenstijging wordt in de beleidswaarde gedeeltelijk gecompenseerd door de hogere huur indexatie voor de komende jaren, voor zowel de nettohuren als de streefhuren. Per saldo daalt de beleidswaarde met € 74,9 miljoen als gevolg van de wijzigingen van deze waarderingsparameters. Wijzigingen in de vastgoedgegeven leiden tot een daling van € 2,1 miljoen. Voorraadmutaties, vanwege van nieuwbouw, verkoop en sloop leiden per saldo tot een stijging van de beleidswaarde met € 4,9 miljoen.

Tabel 7: Ontwikkeling beleidswaarde ultimo 2023 - 2022 (bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde per 1 januari	876.530	38.867	915.397
<i>Voorraadmutaties</i>			
- Nieuwbouw	3.649	0	3.649
- Verkoop	-606	-723	-1.329
- Sloop	2.627		2.627
Subtotaal voorraadmutaties	5.670	-723	4.947
<i>Mutatie vastgoedgegevens</i>			
- indexatie contractuur (incl. leegstand)	2.162	789	2.951
- Aanpassing mutatiegraad	1.412	181	1.593
- stijging belastingen door WOZ-waarde ontwikkeling	-238	-1	-239
- Wijziging waarderingsmodel	-5.011	-348	-5.359
- Overige	-1.041	-23	-1.064
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	-2.716	598	-2.118
<i>Wijzigingen waarderingsparameters</i>			
- Aanpassing huurindex	48.960	0	48.960
- indexatie streefhuren	59.608	2.771	62.379
- Aanpassing onderhoudskosten	-151.218	-1.753	-152.971
- Effect beheerkosten	-32.247	-1.056	-33.303
Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters	-74.897	-38	-74.935
<i>Marktontwikkeling en economische parameters</i>			
- Macro-economische parameters	-40.189	-503	-40.692
- Disconteringsvoet en exit yield	-150.138	-5.901	-156.039
- Overige aanpassingen	-664	461	-203
Subtotaal marktontwikkeling en economische parameters	-190.991	-5.943	-196.934
Beleidswaarde per 31 december	613.596	32.761	646.357

In de onderliggende kasstromen en berekeningen van de beleidswaarde zijn macro-economische- en politieke risico's zijn begrepen, waar Mozaiek Wonen niet of nauwelijks invloed op kan uitoefenen. Het gaat hierbij onder meer over ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt, vraag en aanbod van beleggers naar sociale huurwoningen en het Nederlandse huurprijsbeleid, die zich vertalen in rendements-eisen en doorwerken in de disconteringsvoet. In 2023 worden de effecten hiervan zichtbaar in de beleidswaarde. De beleidswaarde daalt sterk als gevolg van de hogere disconteringsvoet, die wordt gehanteerd

voor het bepalen van de marktwaarde en de beleidswaarde. Hierbij rijst de vraag of de disconteringsvoet uit de marktwaarde wel past bij de exploitatiekasstromen van Mozaïek Wonen. Omdat Mozaïek Wonen niet streeft naar maximale opbrengsten, zoals bij het bepalen van de marktwaarde de veronderstelling is, is het risico in de kasstromen die in de beleidswaarde wordt toegepast lager dan in de marktwaarde. Hierdoor is de in de beleidswaarde toegepaste disconteringsvoet wellicht te hoog.

Ook het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onderkent in de 2023 uitgevoerde evaluatie naar de bruikbaarheid van de marktwaarde en beleidswaarde, dat het gebruik van een markt-discontovoet leidt tot een grotere volatiliteit van de beleidswaarde dan passend bij de kasstromen die voortvloeien uit de vastgoedportefeuille van corporaties. Ook het uitgangspunt van eeuwigdurende exploitatie bij het vaststellen van de beleidswaarde, zonder dat de daarvoor in de toekomst noodzakelijke investeringen worden meegenomen in de kasstromen, vermindert de bruikbaarheid voor corporaties en geeft een vertekend beeld van de investeringsruimte.

De verbeterpunten die uit de evaluatie van het ministerie voortkomen zijn verwerkt in bijlage 11 van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, versie 31 januari 2024. De belangrijkste wijzigingen zijn dat in de nieuwe berekening van de beleidswaarde uitgegaan wordt van een sociale disconteringsvoet en de eeuwigdurende exploitatie wordt vervangen door een exploitatieperiode van 60 jaar. Deze vernieuwde beleidswaarde moet leiden tot een stabiel verloop van de beleidswaarde, waardoor het sturen op de LTV wordt vereenvoudigd.

4.5 Beheersing van liquiditeits-, financierings- en renterisico's

De treasurycommissie bespreekt de ontwikkeling van de liquiditeitspositie op korte en langere termijn in combinatie met ontwikkelingen op de kapitaalmarkt. Hierbij betreft ze de vervalkalender en de renterisico's van de leningenportefeuille. In 2023 is de treasurycommissie 4 maal bijeengekomen. De commissie wordt gevormd door de directeur-bestuurder, de teamleider en de medewerker financieel beleid en beheer. De treasurycommissie werd in 2023 extern ondersteund door specialisten van Zanders & Partners.

Tabel 8: Kredietfaciliteiten Mozaïek Wonen (x € 1.000)

Bank	Kredietfaciliteit	Soort	Tarief
Nederlandse Waterschapsbank	8.000	Lening variabele hoofdsom	Opgenomen krediet: 1M-Euribor + 0,28%

Mozaïek Wonen beschikt over een lening variabele hoofdsom bij de Nederlandse Waterschapsbank, met een totale hoofdsom van € 10 miljoen en een variabel opneembaar deel van € 8 miljoen, om fluctuaties in de liquiditeitspositie op te vangen en financieringsrisico's te beperken. Ultimo 2023 is het variabele deel van deze lening niet opgenomen.

4.5.1 Renterisico

In onze financiële meerjaren prognoses houden we rekening met onderstaande rentepercentages voor renteaanpassingen en nieuw aan te trekken langjarige leningen. De vermelde percentages zijn inclusief liquiditeitsopslagen, die gerekend worden door sectorbanken voor geborgde financiering. De lange rente is gebaseerd op de update van de economische parameters, die de Autoriteit woningcorporaties op 17 augustus 2023 heeft gepubliceerd.

Tabel 9: Raming ontwikkeling 10-jaars financieringsrente

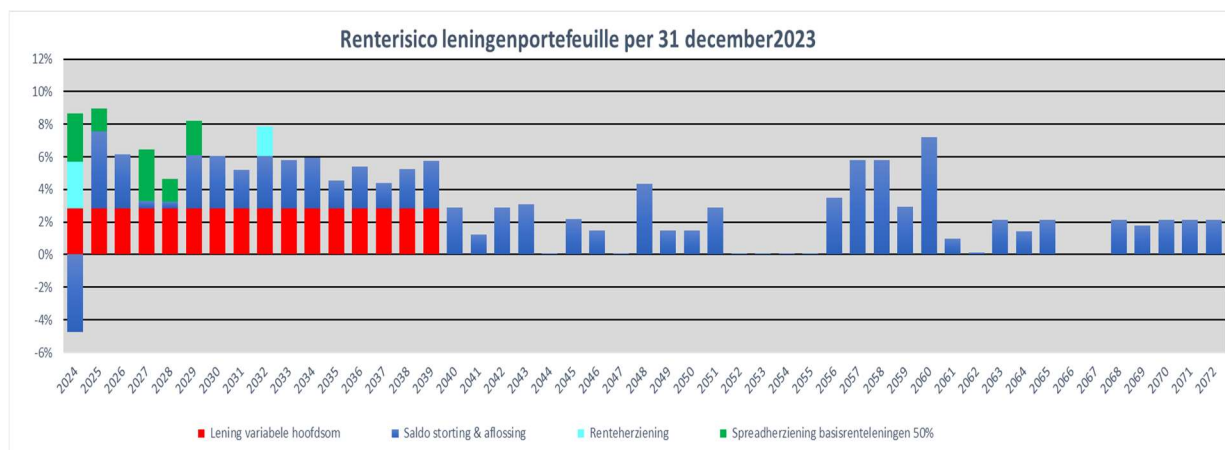
	2024	2025	2026	2027	2028
10-jaarsrente staat	2,20%	2,00%	1,90%	1,80%	1,80%
Opslag WSW-geborgd	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
Rente geborgd (DAEB)	2,95%	2,75%	2,65%	2,55%	2,55%
Opslag ongeborgde financiering	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Rente ongeborgd (niet-DAEB)	3,70%	3,50%	3,40%	3,30%	3,30%

* Bron: Leidraad economische parameters dPi2023, d.d.31-07-2023,; ILT/Autoriteit woningcorporaties

Voordat Mozaïek Wonen overgaat tot het feitelijk aantrekken van nieuwe financiering of contractuele renteherzieningen, worden de voorstellen in de treasurycommissie besproken. Vervolgens worden bij verschillende partijen offertes opgevraagd om de marktconformiteit van de rentepercentages te beoordelen. Het aantrekken van nieuwe leningen vindt plaats binnen de richtlijnen van het WSW en de kaders van het Treasury Statuut.

Mozaïek Wonen hecht er vanuit risicomanagement waarde aan om de renterisico's niet hoger te laten oplopen dan 15% van de leningenportefeuille. Bij het bepalen van de looptijden voor nieuwe financieringen zijn de vervalkalender en het renterisicoprofiel belangrijke instrumenten om de risico's in de leningenportefeuille te spreiden. Onderstaande grafiek toont dat het renterisico voor Mozaïek Wonen gedurende de looptijden van de leningen portefeuille ruim onder de gehanteerde norm van 15% blijft.

Figuur 1: Renterisico leningenportefeuille 31-12-2023



4.5.2 WSW: risicobeoordeling & borgingsplafond

Op 27 december 2023 hebben we de beoordeling van het risicoprofiel van het WSW ontvangen. Op basis van deze beoordeling concludeert het WSW dat het risicoprofiel van Mozaïek Wonen laag tot gemiddeld blijft. Dit is in de beoordelingsystematiek van het WSW de best haalbare score voor Mozaïek Wonen. Op basis van de omvang van de geborgde leningenportefeuille (€ 340,9 miljoen ultimo 2023) vallen we in de klasse midden (> € 250 miljoen en < € 1 miljard). Het WSW acht de kwaliteit van het bedrijfsmodel van voldoende niveau, evenals het managementmodel en de interne sturing en beheersing.

Onderstaande tabel geeft het borgingsplafond weer, dat het WSW op 2 mei 2023 heeft afgegeven voor de periode 2023-2025.

Tabel 10: Borgingsplafond Mozaïek Wonen (x € 1.000)

OVERZICHT BORGINGSPLAFOND

STICHTING MOZAÏEK WONEN TE GOUDA

	2023	2024	2025
Getrokken leningenportefeuille WSW per 31 december 2022*	€ 340.978.000		
DAEB Financieringsbehoefte	€ 70.359.000	€ 76.795.000	€ 68.627.000
Interne financieringsbronnen	€ -15.852.000	€ -17.149.000	€ -15.674.000
Correctie	€ 3.409.000	€ 0	€ 0
Borgingstegoed	€ -8.000.000		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 390.894.000	€ 450.540.000	€ 503.493.000

* Variabele hoofdsomleningen zijn in dit bedrag opgenomen voor de volledige hoofdsom.

Het door het WSW toegekende borgingsplafond is voldoende om de benodigde treasury acties in 2023 en 2024 uit te kunnen voeren. Op basis van ons investeringsprogramma is wel een uitbreiding van het borgingsplafond nodig vanaf 2025. De uitbreiding van dit borgingsplafond wordt aangevraagd door middel van de dPi2023, gebaseerd op de kasstromen uit de begroting 2024 en meerjaren prognose 2024-2028.

4.6 Onze financiële continuïteit gewaarborgd

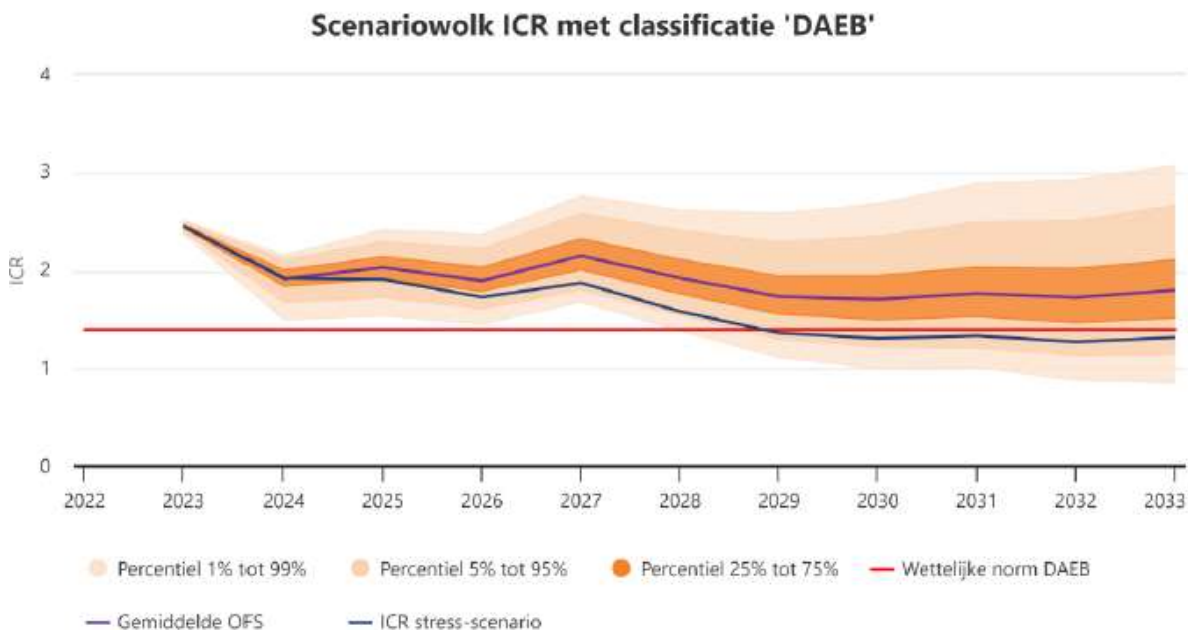
In de Woningwet is onder meer bepaald dat corporaties hun middelen moeten inzetten voor de volkshuisvesting. Hierdoor zijn het Rijk en corporaties zijn samen verantwoordelijk voor het steeds weer zoeken van balans tussen opgaven en middelen in de sector.

Het financieel beleid van Mozaïek Wonen is erop gericht om optimale maatschappelijke prestaties te leveren en tegelijkertijd haar financiële continuïteit te waarborgen. Uitgangspunt van het financiële beleid is dat Mozaïek Wonen blijvend wil voldoen aan de criteria die de sectorinstituten stellen aan het waarborgen van onze financiële continuïteit. Dit toetsen we periodiek, rekening houdend met economische en politieke ontwikkelingen

Externe omstandigheden kunnen veranderen, waardoor de financiële ratio's, de kasstromen en de waarde van het vastgoed zich anders ontwikkelen. Daarom is de financiële meerjaren prognose door Ortec Finance getoetst aan 2.000 economische scenario's waar Mozaïek Wonen in de toekomst mee te maken kan krijgen. Hierdoor kan de waarschijnlijkheid bepaald worden dat de financiële kengetallen de norm overschrijden.

Ortec Finance heeft in het kader van deze scenario analyse een de ICR getoetst aan een slecht weer scenario. In dit scenario is de lange rente voor nieuw aan te trekken leningen aanzienlijk hoger. Ortec Finance gaat er van uit dat hogere rentestanden met name voor zullen komen in de situatie waarin sprake is van een relatief hoge prijs- en looninflatie, waardoor de hogere rentestanden worden doorberekend in de jaarlijkse huurverhoging.

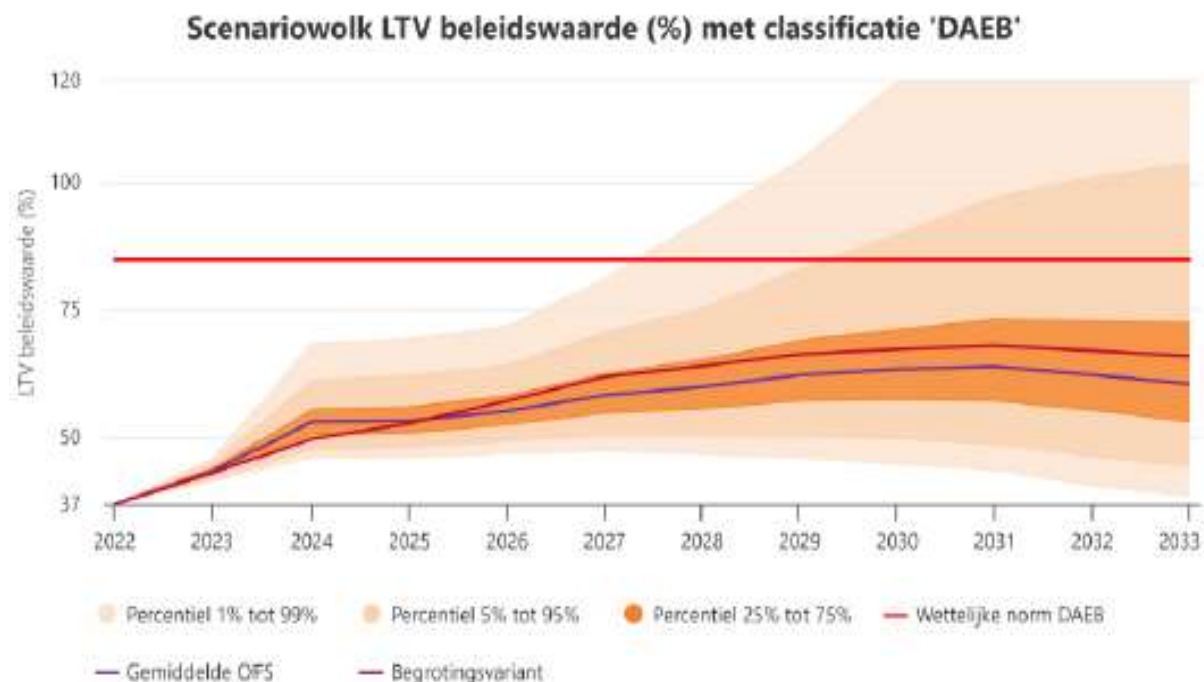
Zij constateren dat de ICR van Mozaïek Wonen met name gevoelig is voor een hoge rente, onderhoudsindex en looninflatie. Een hoge onderhoudsindex en looninflatie zorgen ervoor dat de exploitatielasten sneller stijgen. Dit heeft een negatief effect op de operationele kasstromen en dus ook op de ICR. Hogere rentes in het slecht weer scenario zorgen ervoor dat het aantrekken van nieuwe leningen duurder uitvalt. Hierdoor stijgen de rentelasten aanzienlijk wat zich vertaalt in een verslechtering van de ICR. De ICR is in mindere mate gevoelig voor de bouwindex en de prijsinflatie.



Ortec Finance constateert dat de ICR op basis van deze scenarioanalyse, een overschrijdingskans kent van 1% in 2028 en van 16% in 2033 op de norm van 1,4 die de sectorinstututen hanteren.

Deze analyse is ook uitgevoerd op de LTV. Onderstaande grafiek toont de effecten van verschillende economische scenario's op het verloop van de LTV van Mozaïek Wonen. Op basis van het gemiddelde economisch scenario dat Ortec hanteert zou de LTV iets gunstiger uitvallen, dan op basis van de parameters die Mozaïek Wonen hanteert in haar financiële meerjaren prognose. De grote spreiding in de grafiek illustreert de grote volatiliteit van de huidige beleidswaarde.

Ortec Finance constateert op basis van deze scenariowolk dat de overschrijdingskans van de LTV 1% bedraagt in 2028 en 9% in 2033. Volgens Ortec Finance zijn dit acceptabele overschrijdingskansen.



4.7 Conclusie

In dit bestuursverslag hebben we uiteengezet hoe wij onze risico's beheersen en op welke wijze wij vorm geven aan Governance. Dit is belangrijk, omdat wij als maatschappelijke ondernemer de plicht hebben om ons vermogen optimaal in te zetten voor onze maatschappelijke huurder, de financiële continuïteit te waarborgen en blijvend te voldoen aan de wet- en regelgeving.

In bijgaande jaarrekening en in de overige gegevens wordt de omvang van het vermogen per balansdatum en de samenstelling van het resultaat over 2023 verantwoord. Hieruit blijkt dat het negatieve jaarresultaat wordt veroorzaakt door een daling van onze marktwaarde. Het resultaat op de verhuur van onze woningen toont aan dat we een gezonde exploitatie hebben, waarbij evenwicht is tussen onze financiële continuïteit en de inzet op onze maatschappelijke prestaties.

Uit de scenario analyse bij de financiële meerjaren prognose blijkt dat een verdere stijging van de rente wel koste kan gaan van ons investerend vermogen. Deze ontwikkelingen blijven we actief monitoren. Omdat niet al onze ambities vastgelegd zijn in verplichtingen, verwachten we de komende jaren nog voldoende tijd en ruimte te hebben om onze ambities en beleidskeuzen opnieuw tegen het licht te houden.

JAARREKENING 2023

5. Balans (voor resultaatbestemming)

ACTIVA	Ref.	BALANS PER	
		(x € 1.000) 31-12-2023	(x € 1.000) 31-12-2022
A. VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	1.	-	-
Vastgoedbeleggingen	2.		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	1.569.712	1.757.673
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	41.947	45.294
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	9.825	10.397
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.3	25.070	3.473
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.646.554	1.816.837
Materiële vaste activa	3.		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.1	2.919	2.954
Totaal van materiële vaste activa		2.919	2.954
Financiële vaste activa	4.		
Latente belastingvorderingen	4.1	1.082	1.306
Overige vorderingen	4.2	259	311
Totaal van financiële vaste activa		1.341	1.617
Totaal van vaste activa		1.650.814	1.821.408
B. VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	5.		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.1	994	7.192
Totaal van voorraden		994	7.192
Vorderingen	6.		
Huurdebiteuren	6.1	478	468
Overheid	6.2	79	747
Belastingen en premies sociale verzekering	6.3	224	541
Overige vorderingen	6.4	168	496
Overlopende activa	6.5	340	822
Totaal van vorderingen		1.289	3.074
Liquide middelen	7.		
Totaal van vlottende activa		5.241	5.249
		7.524	15.515
TOTAAL ACTIVA		1.658.338	1.836.923

PASSIVA	Ref.	BALANS PER	
		(x € 1.000) 31-12-2023	(x € 1.000) 31-12-2022
Eigen vermogen	8.		
Herwaarderingsreserve	8.1	1.151.873	1.202.498
Overige reserves	8.2	305.883	308.755
Resultaat na belastingen van het boekjaar	8.3	-202.557	-53.498
Totaal van eigen vermogen		1.255.199	1.457.755
Vorzieningen	9.		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	9.1	13.962	17.785
Overige voorzieningen	9.2	174	187
Totaal van voorzieningen		14.136	17.972
Langlopende schulden	10.		
Schulden aan banken	10.1	346.050	319.092
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.2	9.128	9.601
Totaal van langlopende schulden		355.178	328.693
Kortlopende schulden	11.		
Schulden aan overheid	11.1	99	0
Schulden aan banken	11.2	10.067	18.618
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11.3	10.252	4.617
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	11.4	6.530	2.405
Overige schulden	11.5	12	78
Overlopende passiva	11.6	6.865	6.785
Totaal van kortlopende schulden		33.825	32.503
TOTAAL PASSIVA		1.658.338	1.836.923

6. WINST- EN VERLIESREKENING

	Ref.	Bedragen x € 1.000,-	
		Jaarrekening	Jaarrekening
		2023	2022
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huuropbrengsten	3.1	70.326	69.247
Opbrengsten servicecontracten	3.2	2.888	2.475
Lasten servicecontracten	3.3	-2.971	-2.545
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.4	-4.091	-4.138
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.5	-29.958	-24.720
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.6	-6.143	-11.382
<i>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		<i>30.051</i>	<i>28.937</i>
<i>Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	3.7	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.8	8.355	5.701
Toegerekende organisatiekosten	3.8	-58	-51
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.8	-8.176	-4.586
<i>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	3.8	<i>121</i>	<i>1.064</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.9	-18.823	-18.085
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.10	-195.010	-49.785
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.11	-55	293
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	3.12	319	2.226
<i>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		<i>-213.569</i>	<i>-65.351</i>
Opbrengst overige activiteiten	3.13	1.829	1.587
Kosten overige activiteiten	3.14	-1.453	-1.239
<i>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</i>		<i>376</i>	<i>348</i>
Overige organisatiekosten	3.15	-3.839	-3.025
Kosten omtrent leefbaarheid	3.16	-612	-720
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa	3.17	-9	-9
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.18	211	135
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.19	-10.517	-9.951
<i>Totaal van financiële baten en lasten</i>		<i>-10.315</i>	<i>-9.825</i>
Totaal van resultaat voor belastingen		-197.787	-48.572
Belastingen	3.20	-4.770	-4.926
Resultaat uit deelnemingen	3.21	-	-
Totaal van resultaat na belastingen		-202.557	-53.498

7. Kasstroomoverzicht over 2023

(Volgens de directe methode)

	Bedragen x € 1.000,-	
	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	70.337	69.030
Vergoedingen	3.857	3.289
Overige bedrijfsontvangsten	1.515	1.430
Ontvangen interest	4	5
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>75.713</i>	<i>73.754</i>
Uitgaven		
Erfpacht	-9	-9
Betalingen aan werknemers	-8.261	-7.704
Onderhoudsuitgaven	-24.980	-19.238
Overige bedrijfsuitgaven	-15.553	-14.140
Betaalde interest	-9.397	-10.626
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-526	-220
Verhuurderheffing	0	-5.839
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-149	-199
Vennootschapsbelasting	-2.879	-3.900
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-61.754</i>	<i>-61.875</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	13.959	11.879
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.945	5.579
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	549	251
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>8.494</i>	<i>5.830</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-35.379	-7.165
Verbeteruitgaven	-4.492	-3.710
Aankoop	0	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-549	-229
Sloopuitgaven	-114	-487
Investeringen overig	-442	-380
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>-40.976</i>	<i>-11.971</i>
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-32.482</i>	<i>-6.141</i>
Financiële vaste activa		
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-32.482	-6.141

(Volgens de directe methode)	Bedragen x € 1.000,-	
	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
Financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	37.500	10.000
Opname lening variabele hoofdsom	0	0
Uitgaand:		
Aflossing geborgde leningen	-18.985	-11.948
Aflossing lening variabele hoofdsom	0	-5.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	18.515	-6.948
Toename (afname) van geldmiddelen	-8	-1.210
Wijziging kortgeldmutaties		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.249	6.459
Geldmiddelen aan het eind van de periode	5.241	5.249

8. Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen zijn opgenomen in euro, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Stichting Mozaïek Wonen heeft de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de regio Gouda en omliggende gemeenten en is werkzaam binnen de wetgeving van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Mozaïek Wonen is gevestigd op de Bachstraat 1, 2807HZ te Gouda en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Rotterdam onder nummer 29012913.

Vereniging van eigenaren (VVE's)

Stichting Mozaïek Wonen participeert in de onderstaande VVE's.

Naam	Statutaire zetel	Aandeel	Balanstotaal
Mandeligheid Achterwillens NO	Gouda	31,8%	0
Mandeligheid Gouwe Akkeren	Gouda	34,0%	146.782
VvE Anna van Hensbeeksingel 2	Gouda	21,9%	161.841
VvE Anna van Hensbeeksingel 3	Gouda	17,5%	127.851
VvE Anna van Hensbeeksingel 4	Gouda	4,2%	39.300
VvE Anna van Hensbeeksingel 5	Gouda	15,6%	34.768
VVE Bloemendaal	Gouda	8,6%	32.109
VvE Bolwerk (hoofdsplitsing)	Gouda	12,2%	17.580
VvE Bolwerk Hofwoningen	Gouda	21,4%	93.377
VVE De Jonker	Gouda	17,8%	135.635
VvE Goudplevier 69,71,73	Bodegraven-Reeuwijk	33,3%	13.903
VvE Graafse Waard	Bodegraven-Reeuwijk	16,5%	109.223
VvE Marathonlaan	Gouda	84,3%	53.586
VVE Noothoven van Goorstraat	Gouda	61,5%	5.648
VvE Olivier van Noortlaan (hoofdsplitsing)	Gouda	44,3%	190.509
VvE Olivier van Noortlaan (ondersplitsing)	Gouda	88,2%	59.454
VvE Oranjestaete	Gouda	82,2%	243.707
VvE P.C. Bothstraat 12-18	Gouda	30,0%	15.744
VVE Parkeerplaatsen "Parkwijk"	Gouda	0,0%	21.623
VvE Ronsseveste	Gouda	50,0%	59.580
VvE Thorbeckelaan / Nnibo	Gouda	33,3%	1.842
VvE Videna	Gouda	45,3%	252.255
VvE Plataanstraat Acaciastraat	Gouda	93,8%	0
VvE Graafse Waard Maxima	Bodegraven-Reeuwijk	31,4%	29.973
VvE Akkerborch	Gouda	50,0%	4.407
VVE Dorpskern Moordrecht II	Zuidplas	19,3%	157.416
VVE Agnietenstraat	Gouda	11,8%	24.602
VvE Hart van Korte Akkeren woningen	Gouda	77,8%	46.480
VvE Hart van Korte Akkeren hoofdsplitsing	Gouda	50,00%	28.840

De hoofdactiviteit van deze VVE's is het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het betreffende appartementencomplex. Op grond van verwaarloosbaar belang wordt de vrijstelling van consolidatie toegepast, in lijn met artikel 407 BW2T9, en zijn de VVE's niet meegeconsolideerd.

Deelnemingen/lijst van kapitaalbelangen

Stichting Mozaïek Wonen kent op balansdatum geen deelnemingen of kapitaalbelangen.

Algemene grondslagen

Algemeen

De jaarrekening van Mozaïek Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Het is voor woningcorporaties verplicht de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening te presenteren volgens de functionele indeling. Het model voor de winst-en-verliesrekening dat hiervoor gebruikt moet worden, is opgenomen in bijlage 3 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

In de jaarrekening worden in het kader van ontwikkeling van het vastgoed, naast juridisch afdwingbare verplichtingen, feitelijke verplichtingen verwerkt die worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Van het laatste is sprake wanneer de corporatie uitspraken heeft gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over de toekomstige projecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de afronding van de haalbaarheidsfase door een directiebesluit is vastgesteld en door de RvC is goedgekeurd en het project de ontwerp/ontwikkel fase is ingegaan.

Continuïteit van de activiteiten

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

1. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid;
2. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast;
3. De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Dit betekent dat er geen sprake is van een materiële onzekerheid inzake de verwachte ontwikkeling van operationele activiteiten en het resultaat en vermogen.

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarvan afgeleide beleidswaarde van de activa in exploitatie (zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed), de voorzieningen, de

waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Mozaïek Wonen de bindende overeenkomst aangaat.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende 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 op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Mozaïek Wonen beschikt niet over derivaten.

Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Mozaïek Wonen heeft een aantal embedded derivaten. Dit betreffen zeven basisrenteleningen. Op grond van de Richtlijn 290 worden deze embedded derivaten niet afzonderlijk verwerkt en toegelicht.

Hedge accounting

Mozaïek Wonen past geen hedge accounting toe.

9. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens, op de ingangsdatum van het huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige DAEB vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige niet-DAEB vastgoed.

De mutaties van DAEB vastgoed in exploitatie naar het niet-DAEB vastgoed in exploitatie worden aangemerkt als een wijziging van de aard van het vastgoed en verwerkt als herclassificaties in het boekjaar.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 plaatsvindt, conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde', actualisatie peildatum 31 december 2023). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd.

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën: woonegelegenheden, Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de resultaatbestemming. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen, cumulatieve bijzondere waardeverminderingen en belastingen.

Voor vastgoed in exploitatie dat tegen marktwaarde wordt gewaardeerd, wordt geen voorziening voor onderhoud gevormd.

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste 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 dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand 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 die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Uitgaven in de categorie 'verbetering' worden verwerkt als investeringskasstromen en geactiveerd in de historische kostprijs. Voor zover de kosten van de investering hoger zijn dan de toename van de marktwaarde (door deze investering), worden de uitgaven als bijzondere waardevermindering ten laste van de voorziening onrendabele investeringen gebracht.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Mozaïek Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Mozaïek Wonen. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Er wordt uitgegaan van het doorexploiteerscenario, derhalve wordt geen rekening gehouden met een uitpondscenario of met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode.
2. Inrekening van de streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van nieuwe verhuur. De streefhuur betreft de huur, die volgens het beleid van de corporatie bij nieuwe verhuur in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, inclusief de toegerekende organisatiekosten, overeenkomstig het onderhoudsbeleid van Mozaïek Wonen als onderdeel van vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van de beheerkosten uit de marktwaarde. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Mozaïek Wonen en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, vindt er herclassificatie plaats vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie.

Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreffen bij Mozaïek Wonen de woningen die onder de Koopgarantregeling zijn verkocht. De Koopgarantregeling kwalificeert zich als een financieringstransactie, omdat bij verkoop onder deze regeling niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen aan de verkrijgende partij. Op basis van de Koopgarantregeling heeft Mozaïek Wonen een terugkoopplicht tegen de marktwaarde, na aftrek van de in het Koopgarantcontract overeengekomen korting.

De onroerende zaken verkocht onder de Koopgarantregeling worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie, wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden”.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde, na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie, op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden’.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De projecten in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil vindt plaats via de daarvoor gevormde voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De netto rente bestaat uit de geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van het nominale belastingtarief. De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering.

Voor de tijdelijke verschillen in verband met het fiscale afschrijvingspotentieel is een latente belastingvordering in de balans opgenomen. Er ontstaat een fiscaal afschrijvingspotentieel voor complexen waarbij de fiscale waarde hoger is dan de marktwaarde en de fiscale waarde hoger is dan de fiscale bodemwaarde. Bij de bepaling van de belastinglatenties wordt de fiscale bodemwaarde niet geïndexeerd, aangezien dit niet mogelijk is op een betrouwbare wijze. De latente belastingvorderingen hebben daarnaast betrekking op leningen.

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Vorraden

Het vastgoed bestemd voor verkoop betreft het voor verkoop bestemde vastgoed en de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht. Het bestaande DAEB en niet-DAEB vastgoed, dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van verkoop, wordt gewaardeerd tegen de taxatiewaarde, bepaald door een onafhankelijke en ter zake kundig taxateur. De teruggekochte woningen met een terugkoopplicht worden op het moment van verkrijging gewaardeerd tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, zijnde de verkrijgingsprijs.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Eigen vermogen

De statuten d.d. 16 december 2022 bevatten bepalingen ten aanzien van ontbinding van de stichting en vereffening (artikel 28 tot en met 30), waarbij artikel 30 lid 2 bepaalt dat het vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Mozaïek Wonen rondom projectontwikkeling inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Dat is het investeringsbesluit van de RvC, wanneer het investeringen betreft die op grond van de statuten goedgekeurd moeten worden. Dat is het investeringsbesluit van het bestuur, wanneer het om investeringen van minder grote omvang gaat. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie, naar huurders, gemeenten en overige stakeholders, heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats tegen de netto rente. De netto rente bestaat uit de geldende rente voor langlopende leningen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorziening voor latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De netto rente bestaat uit de geldende rente voor langlopende leningen. De voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten, die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie, door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling, naar nihil tendeert.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen inzake de verplichting uitgestelde jubilea wordt gewaardeerd tegen contante waarde. Bij de bepaling van de voorziening uitgestelde jubilea wordt per werknemer een kansberekening gemaakt voor de omvang van het uit te keren jubilea bedrag bij 12,5; 25; en 40-jarig dienstverband. Hierbij wordt het maandloon, inclusief sociale lasten, jaarlijks verhoogd met de looninflatie en contant tegen de netto rente. De netto rente bestaat uit de geldende rente voor langlopende leningen.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Voor de in de Koopgarantregeling overeengekomen overdrachtswaarde, heeft Mozaïek Wonen een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt aan de creditzijde van de balans verantwoord.

De veranderingen in de terugkoopverplichtingen van de woningen verkocht volgens de Koopgarantregeling, worden in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden".

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de dienst. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het huurprijsbeleid van Mozaïek Wonen, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging), onder aftrek van huurderwing wegens leegstand. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten van de organisatie verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. De systematiek van deze toerekening is toegelicht onder de "Toerekening baten en lasten".

Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten onderhoud en het onderscheid met investeringen zijn overeenkomstig de definities uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023. Hierin worden onderhoudslasten gedefinieerd als werkzaamheden, die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij 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.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Aan de onderhoudslasten worden ook kosten van de organisatie toegerekend. De systematiek van deze toerekening is toegelicht onder de "Toerekening baten en lasten".

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft. Hieronder worden onder meer verantwoord: de onroerende zaakbelasting, opstalverzekering, verhuurderheffing.

Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Totaal van netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen, ofwel na het passeren van de akte van levering.

Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op het moment van terugkoop onder aftrek van de contractuele korting.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- De waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering, indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- De terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- Afwaarderingen (en terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- Afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten;
- De toegerekende directe en indirecte kosten van de organisatie die rechtstreeks zijn te relateren aan het voorbereiden en ontwikkelen van nieuwbouw. De systematiek van deze toerekening is toegelicht onder de "Toerekening baten en lasten";
- Uitplaatsingskosten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord, die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop, die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Totaal van netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer voor derden, vergoedingen voor zonnepanelen, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De systematiek van deze toerekening is toegelicht onder de "Toerekening baten en lasten".

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden in de functionele winst- en verliesrekening aan de verschillende activiteiten toegerekend. De systematiek van deze toerekening is toegelicht onder de "Toerekening baten en lasten".

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden. De systematiek van deze toerekening is toegelicht onder de “Toerekening baten en lasten”.

Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. Aan leefbaarheid worden ook kosten van de organisatie toegerekend. De systematiek van deze toerekening is toegelicht onder de “Toerekening baten en lasten”.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd zijn.

Belastingen over het resultaat

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 en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen, die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

Mozaïek Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2023. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2023 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2023 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Aan de hand van de kostenverdeelstaat worden de personeels- en bedrijfskosten toegerekend aan de activiteiten in het functionele model van de winst- en verliesrekening.

Voor de toerekening van de kosten aan de diverse activiteiten uit de functionele resultatenrekening volgt Mozaïek Wonen de volgende stappen:

1. Per post wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toerekenbare opbrengsten en kosten.
2. De direct toerekenbare opbrengsten en kosten worden toegewezen aan de van toepassing zijnde activiteit binnen de functionele indeling, waarbij we rekening houden met de toerekening aan de DAEB en de niet-DAEB-activiteiten.
3. De indirect toerekenbare opbrengsten en kosten worden in de kostenverdeelstaat aan de hand van een verdeelsleutel omgeslagen naar de diverse activiteiten binnen de functionele resultatenrekening.

De kostentoerekening is toegepast conform de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties 2023", van de Autoriteit woningcorporaties.

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen zonder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, 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). Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

10. TOELICHTING OP DE BALANS

(bedragen x € 1.000)

2 .Vastgoedbeleggingen

2.1 Vastgoed in exploitatie

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- / vervaardigingsprijs	644.938	32.337	677.275
Cumulatieve herwaarderingen	1.129.599	15.570	1.145.169
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-16.864	-2.613	-19.477
Boekwaarde per 1 januari	1.757.673	45.294	1.802.967
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	4.474	54	4.528
Onttrekking uitgaven na eerste verwerking aan voorziening	-2.477	-16	-2.493
Investerings - oplevering nieuwbouw	7.430	0	7.430
Waardeverandering - opgeleverde nieuwbouw	-930	0	-930
Desinvesteringen - verkopen	-703	-761	-1.464
Subtotaal (des)investerings	7.794	-723	7.071
Herclassificaties	-3.090	-279	-3.369
Aanpassing marktwaarde (niet gerealiseerd)	-192.665	-2.345	-195.010
Boekwaarde 31 december:			
Cumulatieve verkrijgings- / vervaardigingsprijs	653.408	31.537	684.945
Cumulatieve herwaardering	936.798	13.228	950.026
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-20.494	-2.818	-23.312
Boekwaarde 31 december	1.569.712	41.947	1.611.659

Herclassificatie verhuureenheden

In de verloopstaat van de vastgoedbeleggingen zijn herclassificaties opgenomen, die in 2023 hebben plaatsgevonden. Deze herclassificaties worden als volgt gespecificeerd:

	DAEB	niet-DAEB
Herclassificaties naar voorraad verkoop	677	-279
Herclassificatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen expl.	-3.767	0
Totaal herclassificaties	-3.090	-279

Herclassificatie naar voorraad vastgoed bestemd voor verkoop:

	DAEB	niet-DAEB
Verkrijgings- / vervaardigingsprijs	182	-224
Effect op herwaarderingsreserve	495	-55
Effect op waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde marktwaarde	677	-279

De verhuureenheden die ultimo 2023 leeg staan voor verkoop of verkocht zijn onder voorbehoud, worden verantwoord onder de balanspost voorraad vastgoed bestemd voor verkoop. Als gevolg hiervan is in 2023 de waarde van 1 DAEB en 1 niet-DAEB eenheid overgeheveld naar de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop. In 2023 is voor 2 voor verkoop leegstaande eenheden het besluit genomen om deze in verhuurexploitatie te nemen. Als gevolg hiervan heeft de herclassificatie uit de voorraad plaatsgevonden.

Herclassificatie naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie:

	DAEB	niet-DAEB
Verkrijgings- / vervaardigingsprijs	-995	0
Effect op herwaarderingsreserve	-2.772	0
Effect op waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde marktwaarde	-3.767	0

Op basis van de RJ 645.212 vindt voor de eenheden waarvoor de duurzame exploitatie is beëindigd de herclassificatie plaats naar het vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie. Voor 2023 heeft deze herclassificatie betrekking op 33 woningen uit de jaren 50 wijk in Moordrecht.

Uitgangspunten marktwaarde in verhuurde staat van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij het opstellen van de marktwaarde in verhuurde staat past Mozaïek Wonen de voorschriften uit het Handboek Modelmatig waarden toe. Op basis van dit waarderingshandboek is de marktwaarde bepaald op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

Bij het doorexpluatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na beëindiging van het huurcontract tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gevormd door de hoogste waarde van deze twee scenario's. Het uitpondscenario geldt alleen voor woningen en niet voor BOG, MOG of intramuraal zorgvastgoed.

Bij de waardering is rekening gehouden met de exploitatieverplichting van 7 jaar. De exploitatieverplichting is van toepassing op alle genoemde woningen in artikel 26, lid 1 sub a van het BTIV2015.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De taxaties worden uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Voor jaarrekening 2023 zijn de taxaties uitgevoerd door Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefield heeft voor de waardering van het vastgoed in deze jaarrekening voor ca. 32% van de waarderingscomplexen een bezichtiging en een volledige taxatie uitgevoerd. Voor ca. 68% van ons bezit heeft een update van de taxatie plaatsgevonden door Cushman & Wakefield. Van dit deel van het bezit heeft in de afgelopen drie jaar een volledige taxatie plaatsgevonden.

Het bijbehorende taxatierapport en het taxatiedossier zijn in het bezit van Mozaïek Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. In het taxatierapport is de waardering opgenomen. Daarbij zijn de, op basis van vrijheidsgraden, toegestane aanpassingen ten opzichte van de basisvariant door Cushman & Wakefield onderbouwd en vastgelegd. In volgende tabel is aangegeven welke vrijheidsgraden de taxateur heeft toegepast bij de full-versie van de marktwaarde in verhuurde staat.

Toegepaste vrijheidsgraden

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing taxateur
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van markt referenties
Leegwaarde	Op basis van WOZ-waarde	Op basis van markt referenties
Leegwaarde(stijging)	Conform handboek	Eigen inschatting taxateur o.b.v. markt
Mutatiegraad	Historisch gemiddelde van het betreffende complex binnen een bandbreedte van 4%-50% voor woningen en 4%-100% voor studenteneenheden.	Historisch gemiddelde van het betreffende complex.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bij behorende kasstroom.
Exit Yield	Automatische berekening	Exit Yield is getoetst en daar waar nodig in geval van een woningcomplex aangepast op basis van de verhouding tussen de leegwaarde ratio.

Markthuur

Voor jaarrekening 2023 heeft de taxateur per marktwaardecomplex een inschatting gemaakt van de markthuur op basis van de marktreferenties. In de onderstaande tabel is de gemiddelde markthuur per type vastgoed weergegeven van de full variant ten opzichte van de basisvariant, waarbij de huurprijs van de niet woningen per m² is weergegeven.

	Full variant	Basisvariant
Woongelegenheden	€ 1.046,73	€ 1.036,48
Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	€ 193,56	€ 137,30
Parkeergelegenheden	€ 113,88	€ 63,87
Intramuraal zorgvastgoed	€ 145,76	€ 155,40

Leegwaarde(stijging)

Voor jaarrekening 2023 heeft de taxateur per marktwaardecomplex een inschatting gemaakt van de leegwaarde op basis van de marktreferenties en is de leegwaardestijging gebaseerd op de ontwikkelingen in de markt. In de onderstaande tabel is de gemiddelde leegwaarde per type vastgoed weergegeven van de full variant ten opzichte van de basisvariant.

	Full variant	Basisvariant
Woongelegenheden bij doorexploiteren	€ 95.000 - € 410.000	€ 46.560 - € 516.300
Woongelegenheden bij uitpanden	€ 102.500 - € 555.000	€ 93.120 - € 502.849
Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	n.v.t.	n.v.t.
Parkeergelegenheden	€ 5.000 - € 80.000	€ 8.000 - € 106.290
Intramuraal zorgvastgoed	n.v.t.	n.v.t.

Mutatiegraad

Voor jaarrekening 2023 heeft de taxateur het historisch gemiddelde per complex aangehouden, waarbij de onder- en bovengrens uit het waarderingshandboek is losgelaten. In de onderstaande tabel de gemiddelde mutatiegraad per type vastgoed weergegeven van de full variant ten opzichte van de basisvariant.

	Full variant	Basisvariant
Woongelegenheden bij doorexpluiten	4,00% - 11,96%	4,00% - 14,46%
Woongelegenheden bij uitponden	4,00% - 26,15%	4,00% - 26,15%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	n.v.t.	n.v.t.
Parkeergelegenheden	4,00% - 12,88%	4,00% - 12,88%
Intramuraal zorgvastgoed	n.v.t.	n.v.t.

Disconteringsvoet

Voor jaarrekening 2023 heeft de taxateur per marktwaardecomplex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet op basis van de marktreferenties. In de onderstaande tabel is de variatie van de disconteringsvoet per type vastgoed weergegeven van de full variant ten opzichte van de basisvariant.

	Full variant	Basisvariant
Woongelegenheden doorexpluiten	5,45% - 6,55%	5,11% - 8,05%
Woongelegenheden uitponden	5,80% - 7,90%	5,98% - 8,05%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	6,00% - 12,00%	8,82% - 9,73%
Parkeergelegenheden	5,00% - 9,00%	7,34% - 7,43%
Intramuraal zorgvastgoed	6,00% - 8,25%	7,82% - 7,97%

Exit yield

Voor jaarrekening 2023 heeft de taxateur per marktwaardecomplex de Exit Yield is getoetst en bij woningcomplexen daar waar nodig is aangepast op basis van de verhouding tussen de leegwaarde ratio, rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode. Bij een BOG complex is door de taxateur gekeken naar de resterende looptijd van het huurcontract aan het eind van de beschouwingsperiode rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode.

In de onderstaande tabel is de variatie van de exit yield per type vastgoed weergegeven van de full variant ten opzichte van de basisvariant.

	Full variant	Basisvariant
Woongelegenheden doorexpluiten	4,50% - 8,00%	3,45% - 9,21%
Woongelegenheden uitponden	3,50% - 6,25%	2,80% - 8,69%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	6,00% - 13,50%	7,82% - 9,73%
Parkeergelegenheden	4,15% - 10,25%	3,41% - 9,04%
Intramuraal zorgvastgoed	6,25% - 9,00%	7,33% - 13,83%

Impact vrijheidsgraden op marktwaarde

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde - basisvariant	1.650.918	43.620	1.694.538
- Effect markthuur	12.314	547-	11.768
- Effect leegwaarde	50.920	1.186	52.106
- Effect disconteringsvoet	114.093-	1.255-	115.348-
- Effect exit yield	30.347-	1.058-	31.405-
Marktwaarde - full variant	1.569.712	41.946	1.611.659

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie. Hierbij geldt dat een waarderingscomplex als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed.

Parameters

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van de macro economische parameters, de disconteringsvoet, de bepaling van de eindwaarde en de te hanteren modelparameters uit het Handboek modelmatig waarderen. In onderstaande tabellen zijn de belangrijkste parameters uit het handboek weergegeven voor:

- de woongelegenheden
- het bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) vastgoed
- het intramurale zorgvastgoed
- de parkeervoorziening

Voor de volledige toelichting op deze parameters wordt verwezen naar bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', actualisatie peildatum 31 december 2023).

Parameters woongelegenheden

	2024	2025	2026	2027	vanaf 2028
Prijnsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Leegwaardestijging Zuid-Holland	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud bij doorexploiteren per VHE in €					
Eengezinswoningen	1.441 - 2.205	1.441 - 2.205	1.441 - 2.205	1.441 - 2.205	1.441 - 2.205
Meergezinswoningen	1.254 - 2.315	1.254 - 2.315	1.254 - 2.315	1.254 - 2.315	1.254 - 2.315
Studenteneenheid zelfstandig	1.252 - 2.339	1.252 - 2.339	1.252 - 2.339	1.252 - 2.339	1.252 - 2.339
Studenteneenheid	408 - 1.760	408 - 1.760	408 - 1.760	408 - 1.760	408 - 1.760
Zorgeenheid extramuraal	1.199 - 2.374	1.199 - 2.374	1.199 - 2.374	1.199 - 2.374	1.199 - 2.374
Instandhoudingsonderhoud bij uitponden per VHE in €					
Eengezinswoningen	818 - 1.150	818 - 1.150	818 - 1.150	818 - 1.150	818 - 1.150
Meergezinswoningen	726 - 1.342	726 - 1.342	726 - 1.342	726 - 1.342	726 - 1.342
Beheerkosten per vhe in €:					
Eengezinswoningen	508	508	508	508	508
Meergezinswoningen	499	499	499	499	499
Studenteneenheid	470	470	470	470	470
Zorgeenheid extramuraal	460	460	460	460	460
Belasting/heffingen (% WOZ):					
Gemeentelijke OZB	0,0841%- 0,1260%	0,0841%- 0,1260%	0,0841%- 0,1260%	0,0841%- 0,1260%	0,0841%- 0,1260%
Verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%

	2024	2025	2026	2027	vanaf 2028
Huurindex woningen					
Gereguleerde woningen	5,80%	5,60%	2,90%	2,50%	2,50%
Geliberaliseerde woningen	4,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Huurderving (% huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans	4% - 26%	4% - 26%	4% - 26%	4% - 26%	4% - 26%
Verkoopkosten (% leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) en maatschappelijk onroerend goed (MOG)

	2024	2025	2026	2027	vanaf 2028
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO in €					
BOG	6,88	6,88	6,88	6,88	6,88
MOG	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36
ZOG	11,11	11,11	11,11	11,11	11,11
Mutatieonderhoud per m2 BVO in €					
BOG	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53
MOG	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97
ZOG	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97
Beheerkosten (% markthuur)					
BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
ZOG	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen, zakelijke lasten (% WOZ)	0,2157%- 0,5922%	0,2157%- 0,5922%	0,2157%- 0,5922%	0,2157%- 0,5922%	0,2157%- 0,5922%
Verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%

Parameters parkeerplaatsen

	2024	2025	2026	2027	vanaf 2028
Instandhoudingsonderhoud per jaar per vhe in €:					
Parkeerplaats	63,48	63,48	63,48	63,48	63,48
Garagebox	213,72	213,72	213,72	213,72	213,72
Beheerkosten p/j per vhe in €:					
Parkeerplaats	31,74	31,74	31,74	31,74	31,74
Garagebox	43,38	43,38	43,38	43,38	43,38
Belastingen, verzekeringen, zakelijke lasten (% WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%

Schattingen

Toekomstige marktontwikkelingen, ten aanzien van de gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de marktwaarde van het vastgoed, kunnen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening. Om inzicht te geven in de effecten op de marktwaarde van mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Effecten op marktwaarde (x € 1.000)

Parameter	Jaarrekening	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde	Effect %
Prijsinflatie	2,0%-3,8%	0,5% hoger	12.208	0,76%
		0,5% lager	-11.242	-0,70%
Disconteringsvoet (doorexpluiten / uitponden)	4,8%-12,0%	1,0% hoger	-124.746	-7,74%
		1,0% lager	141.030	8,75%
Leegwaardestijging	2,00%	1,0% hoger	7.945	0,49%
		1,0% lager	-7.945	-0,49%
Mutatiekans	4,0% - 26,0%	1,0% hoger	59.118	3,67%
		1,0% lager	-66.192	-4,11%

Beleidswaarde informatie

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. In deze richtlijn is opgenomen dat de toegelaten instellingen vermelding moeten maken van de beleidswaarde in de toelichting op de jaarrekening.

De beleidswaarde is een corporatie specifieke waarde, die direct is afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat als balanswaardering. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Mozaïek Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Mozaïek Wonen. Voor het beoordelingskader en het borgingsproces van WSW vormt de beleidswaarde de onderliggende waarde voor het berekenen van financiële ratio's, zoals solvabiliteit en Loan to Value.

De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden. De beleidswaarde van de overige vastgoedtypes (BOG en MOG, Intramuraal Zorg en Parkeerplaatsen) is, conform de voorschriften van de sectorinstellingen, gelijk aan de marktwaarde.

Om tot de beleidswaarde van het woningenbezit te komen dienen er vier stappen ondernomen te worden die elk een opslag of een afslag vormen op de marktwaarde. De stappen kunnen onderverdeeld worden in

- Stap 1 beschikbaarheid
- Stap 2 betaalbaarheid
- Stap 3 kwaliteit
- Stap 4 beheer

Bij stap 1 beschikbaarheid wordt aangenomen dat Mozaïek Wonen haar bezit niet zal uitponden bij mutatie, maar langdurig zal doorexpluiten. In stap 2 wordt de nieuwe huur bij mutatie niet gebaseerd op de markthuurlaag maar de door Mozaïek Wonen bepaalde streefhuurlaag. In stap 3 wordt de onderhoudsnorm uit de marktwaardering vervangen door de onderhoudsnorm die uit het onderhoudsbeleid van Mozaïek Wonen volgt. De onderhoudsnorm is gebaseerd op gemiddelde onderhoudsuitgaven per cluster uit de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) voor de periode 2024-2038. Deze onderhoudsuitgaven zijn verhoogd met de toegerekende organisatiekosten, die opgenomen zijn in de functionele resultatenrekening. Ten slotte wordt in stap 4 de beheernorm uit de marktwaarde vervangen door de beheernorm uit het beleid van de corporatie. De beheernorm wordt gevormd door de organisatiekosten met betrekking tot verhuur en beheeractiviteiten, gemeentelijke belastingen, verzekeringen en overige exploitatielasten.

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde per 31-12-2023

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde in verhuurde staat	1.569.712	41.947	1.611.659
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	123.959	2.246	126.205
Betaalbaarheid (huren)	-566.006	-2.914	-568.920
Kwaliteit (onderhoud)	-429.024	-5.924	-434.948
Beheer (kosten)	-85.046	-2.593	-87.639
Subtotaal afslagen	-956.117	-9.185	-965.302
Beleidswaarde	613.595	32.762	646.357

Mozaïek Wonen heeft bij het bepalen van de beleidswaarde de volgende uitgangspunten gehanteerd, als gemiddelde per verhuureenheid:

	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Streefhuur	€ 666	€ 635
Onderhoudsnorm	€ 2.969	€ 2.540
Beheerlasten	€ 1.058	€ 962
Disconteringsvoet doorexpluiten	6,03%	5,20%

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Parameter	Gehanteerd in beleidswaarde	Mogelijke afwijking	Effect beleidswaarde (x € 1.000)	Effect beleidswaarde in %
Disconteringsvoet	6,03%	1,0 % hoger	-112.419	-16,86%
		1,0 % lager	151.307	22,70%
Streefhuur	€ 666	€ 25 hoger	41.131	6,17%
Beheer- en onderhoudsnorm	€ 4.027	€ 100 hoger	-30.043	-4,51%

Overige informatie met betrekking tot de waarde van het vastgoed in exploitatie

WOZ-waarde en verzekerde waarde

De WOZ-waarde van de woningen, woongebouwen en bedrijfsruimten op 31 december 2023 bedraagt € 2,46 miljard. De woningen en woongebouwen zijn verzekerd tegen o.a. brand- en stormschade. De verzekering is een eenhedenverzekering, waarin het risico van onder- of oververzekering is uitgesloten.

Vastgoed in exploitatie onder erfpacht

Een deel van het vastgoed in exploitatie is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Van deze grond is Mozaïek Wonen geen juridisch maar wel economisch eigenaar door middel van erfpachtcontracten. Voor het grootste deel van dit bezit is de erfpacht destijds afgekocht voor de duur van 50 jaar.

Verstreekte zekerheden

Mozaïek Wonen, heeft op verzoek van het WSW, alle eenheden in onderpand gegeven. Dit houdt in dat het Mozaïek Wonen niet is toegestaan om zonder toestemming van het WSW haar bezit te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Het WSW heeft het recht van eerste hypotheek op het bezit van Mozaïek Wonen. Er zijn geen hypothecaire zekerheden aan andere partijen afgegeven.

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	DAEB vastgoed verkocht onder voorwaarden	Niet-DAEB vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- / vervaardigingsprijs	1.642	1.702	3.344
Cumulatieve herwaarderingen	6.043	1.010	7.053
Boekwaarde per 1 januari	7.685	2.712	10.397
Herclassificaties naar voorraad verkoop	-244	-349	-593
Herclassificaties van voorraad verkoop	259	0	259
Herwaarderingen	-215	-23	-238
Subtotaal mutaties	-200	-372	-572
Cumulatieve verkrijgings- / vervaardigingsprijs	1.437	1.511	2.948
Cumulatieve herwaardering	6.048	829	6.877
Boekwaarde 31 december	7.485	2.340	9.825

Hieronder is het verloop over 2023 weergegeven van het aantal woningen dat verkocht is onder voorwaarden:

	DAEB vastgoed verkocht onder voorwaarden	Niet-DAEB vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal
Aantal woningen verkocht onder voorwaarden 1 januari	34	9	43
Herclassificatie naar voorraad verkoop na terugkoop	-1	-1	-2
Verkopen onder voorwaarden	1	0	1
Aantal woningen verkocht onder voorwaarden 31 december	34	8	42

Onder verkopen onder voorwaarden (VOV) is de waarde van 42 woningen opgenomen (2022: 43 woningen), die onder voorwaarden van Koopgarant, aan derden zijn verkocht. Mozaïek Wonen heeft voor deze woningen een terugkoopplicht. De waarde is gebaseerd op de marktwaarde vrij van verhuur, verminderd met het overeengekomen kortingspercentage. De marktwaarde wordt jaarlijks aangepast met de "prijsindex bestaande koopwoningen" (bron: Kadaster en CBS).

In 2023 zijn twee woningen, Populierenhof 8 en Vogelwikke 4, teruggekocht uit de Koopgarantregeling. In verband met deze terugkoop heeft een herclassificatie plaatsgevonden van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar de voorraad vastgoed voor € 592.750. Op basis van de RJ-645.217 is deze waarde gebaseerd op de terugkoopwaarde op het moment van de wijziging van het gebruik minus het koopgarantpercentage.

De woningen aan de Beemd 25 is in 2022 teruggekocht uit de Koopgarantregeling en in 2023 wederom onder Koopgarant verkocht. Als gevolg hiervan heeft in 2023 de herclassificatie plaatsgevonden van de voorraad bestemd voor verkoop naar de voorraad vastgoed VOV voor € 259.250. Deze waarde is gebaseerd op de verkoopwaarde minus het koopgarantpercentage.

2023

2022

2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

	DAEB vastgoed in ontwikkeling	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- / vervaardigingsprijs	13.564	213	13.777
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-10.091	-213	-10.304
Boekwaarde per 1 januari	3.473	0	3.473
Investeringen	43.439	806	44.245
Onttrekking van investeringen aan de voorziening	-15.600	-486	-16.086
Oplevering nieuwbouw - vervaardigingsprijs	-7.430	0	-7.430
Oplevering nieuwbouw - waardeverandering	930	0	930
Herclassificaties	3.767	0	3.767
Afwaardering inbrengwaarde grond	-3.767	0	-3.767
Afwaardering van projectkosten	-62	0	-62
Subtotaal waardemutaties	21.277	0	21.597
Boekwaarde 31 december			
Cumulatieve verkrijgings- / vervaardigingsprijs	49.471	1.019	50.490
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-24.721	-699	-25.420
Boekwaarde 31 december	24.750	320	25.070

3. Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is als volgt:

Cumulatieve verkrijgingprijzen	12.053	11.963
Cumulatieve afschrijvingen	-7.539	-7.348
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-1.560	-1.709
Boekwaarde 1 januari	2.954	2.906
<u>Mutaties boekjaar:</u>		
Investeringen in kantoor	49	34
Investeringen in inventaris	0	16
Investeringen in hardware	237	254
Herclassificatie	0	-67
Afschrijvingen	-329	-301
Overige waardeveranderingen en terugneming daarvan	8	112
Totaal mutaties	-35	48
Cumulatieve verkrijgingprijzen	12.339	12.053
Cumulatieve afschrijvingen	-7.868	-7.539
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-1.552	-1.560
Boekwaarde per 31 december	2.919	2.954

Voor de waardering van onze eigen kantoorpanden vindt jaarlijks een impairmenttoets plaats. Ultimo 2023 bedraagt de getaxeerde marktwaarde van beide panden voor het door ons zelf in gebruik zijnde deel € 2,28 miljoen. De historische kostprijs verminderd met afschrijvingen bedraagt ultimo 2023 € 2,27 miljoen. In verband met de gestegen marktwaarde is in 2023 € 0,01 miljoen aan, in voorgaande jaren genomen, waardeverminderingen teruggenomen.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek voor de materiële vaste activa luiden als volgt:

	aantal jaren	systematiek
Bedrijfsgebouwen	50	lineair
Terreinen	n.v.t.	geen afschr.
Installaties	7 - 10	lineair
Inventaris	5 - 10	lineair
Hardware	3 - 5	lineair
Vervoermiddelen	5	lineair
Overig	20	lineair

4. Financiële vaste activa

2023

2022

De financiële vaste activa zijn als volgt opgebouwd:

Latente belastingvorderingen	1.082	1.306
Overige	259	311
Totaal per 31 december	1.341	1.617

4.1 Latente belastingvorderingen

Latentie waardering geldleningen o/g	491	508
Latentie waardering landelijke leningruil Vestia	0	0
Latentie op fiscaal afschrijvingspotentieel	591	798
Totaal per 31 december	1.082	1.306

Verloopstaat latente belastingvorderingen:

Stand 1 januari	1.306	1.915
Mutaties in het boekjaar:		
Mutatie fiscaal verrekenbaar verlies	0	0
Mutatie waardering geldleningen o/g	-16	-9
Mutatie waardering landelijke leningruil Vestia	0	-610
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel vastgoedportefeuille	-208	10
	-224	-609
Totaal per 31 december	1.082	1.306

De fiscale positie bij jaarrekening 2023 is getoetst door onze belastingadviseur en verwerkt in deze jaarrekening. De definitieve aangifte, die volgt naar verwachting in 2025, kan afwijken van de inschattingen bij jaarrekening 2023.

De latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij de discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De netto rente bestaat uit de gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen (2,87%) onder aftrek van het nominale belastingtarief.

De latentie op geldleningen vloeit voort uit het resterende agio/disagio van de individuele leningen. Ultimo 2023 bedraagt de contante waarde van deze latentie € 491.000 (nominaal: € 664.000). De gemiddelde looptijd bedraagt 11,8 jaar.

De latentie op het afschrijvingspotentieel wordt gevormd voor het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de fiscale boekwaarde. Ultimo 2023 bedraagt de contante waarde van deze latentie € 591.000 (nominaal € 657.000). De gemiddelde looptijd bedraagt 5,2 jaar.

De fiscale waarde van ons vastgoed is € 375,8 miljoen lager dan de balanswaarde. Bij het toepasselijke tarief van 25,8% bedraagt de latentie nominaal € 97,0 miljoen. Omdat deze latentie na afloop van de levensduur van het vastgoed wordt doorgeschoven naar het nieuw te ontwikkelen vastgoed, is de contante waarde van deze latentie nihil, door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling.

	2023	2022
--	------	------

4.2 Overige vorderingen

	2023	2022
Stand 1 januari	311	360
Mutaties boekjaar		
Bij: investeringen	0	0
Af: jaarlijkse doorbelasting aan huurders	-52	-49
Totaal per 31 december	259	311

De overige vorderingen betreffen voornamelijk warmtemeters, gigajoule meters, zonweringen, alarmerings-systemen, de inrichting van recreatieruimten en warmte opwekkingsinstallatie, waarvan de annuïteit jaarlijks via de afrekening service en stookkosten aan de huurder worden doorbelast.

	2023	2022
--	------	------

B. VLOTTENDE ACTIVA

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2023	2022
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop - DAEB	250	6.243
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop - niet-DAEB	395	710
Voorraad teruggekochte woningen VOV	349	239
Totaal per 31 december	994	7.192

Het verloop van de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop is als volgt:

	DAEB	niet-DAEB	VOV
Boekwaarde 1 januari	6.243	710	239
Mutaties boekjaar:			
Aankopen/investering	0	0	0
Verkopen	-5.418	-710	-325
Herclassificaties van vastgoed in exploitatie	148	279	0
Herclassificaties naar vastgoed in exploitatie	-825	0	0
Herclassificatie van vastgoed verkocht onder voorwaarden	0	0	593
Herclassificatie naar vastgoed verkocht onder voorwaarden	0	0	-259
Waardemutaties	102	116	101
Totaal per 31 december	250	395	349

In de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop zijn eind 2023 2 woningen, waarvan 1 niet-DAEB, opgenomen (2022: 20 eenheden), die op balansdatum actief worden aangeboden op de koopmarkt, dan wel zijn verkocht onder voorbehoud. De verwachte verkoopopbrengst bedraagt € 645.000

De woning aan de Vogelwikke 4 is eind 2023 teruggekocht uit Koopgarant. In verband hiermee heeft de herclassificatie plaatsgevonden van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden met een waarde van € 348.750. De woning wordt in 2024 verkocht zonder de voorwaarden van Koopgarant.

2023

2022

6. Vorderingen

Huurdebiteuren	478	468
Gemeenten	79	747
Belastingen en premies sociale verzekering	224	541
Overige vorderingen	168	496
Overlopende activa	340	822
Totaal vorderingen per 31 december	1.289	3.074

6.1 Huurdebiteuren

De vorderingen op huurdebiteuren zijn als volgt te specificeren:

Huurachterstanden:		
- Zittende huurders	740	696
- Vertrokken huurders	244	230
	984	926
Af: voorziening wegens oninbaarheid		
- Zittende huurders	-319	-294
- Vertrokken huurders	-187	-164
	-506	-458
Totaal per 31 december	478	468

Het verloop van de huurachterstanden naar ouderdom is als volgt:

1 maand	196		187
2 maanden	60		55
3 maanden	55		49
4 maanden en ouder	673		635
Totaal per 31 december	984		926

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

Stand 1 januari	458		501
Afgeboekte oninbare posten	-54		-90
Dotatie ten laste van de exploitatie	102		47
Totaal per 31 december	506		458

6.2 Overheid

Vorderingen op gemeente	79		747
Totaal per 31 december	79		747

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Te vorderen Vennootschapsbelasting	224		541
Te vorderen BTW en premies	0		0
Totaal per 31 december	224		541

6.4 Overige vorderingen

Debiteuren inzake eindafrekeningen etc.	156		147
Af: voorziening dubieuze overige vorderingen	-117		-103
Diversen	129		452
Totaal per 31 december	168		496

	2023	2022
--	------	------

6.5 Overlopende activa

	2023	2022
Vooruitbetaalde facturen	10	566
Diversen	330	256
Totaal per 31 december	340	822

7. Liquide middelen

	2023	2022
Liquide middelen	5.241	5.249
Totaal per 31 december	5.241	5.249

De liquide middelen staan vrij ter beschikking. Er zijn geen middelen uitgezet in het buitenland.

2023

2022

8. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

Herwaarderingsreserve	1.151.873	1.202.498
Overige reserves	305.883	308.755
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-202.557	-53.498
Totaal eigen vermogen	1.255.199	1.457.755

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is de, in de Woningwet, voorgeschreven waarderingsgrondslag. De marktwaarde is bepaald overeenkomstig de voorschriften uit het Handboek modelmatig waarden, alsmede de daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Op basis van de marktwaardewaardering is in het eigen vermogen per 31 december 2023 € 1.151,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2022: € 1.202,5 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs op complexniveau. In deze herwaardering is het voorstel tot de bestemming van het jaarresultaat over 2023 nog niet inbegrepen.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 965,3 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Indien niet de marktwaarde in verhuurde staat maar de beleidswaarde de grondslag voor waardering vormde, daalt het eigen totale eigen vermogen ultimo 2023 van € 1.255,2 miljoen naar € 289,9 miljoen. Voor een toelichting voor de verschillen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen in paragraaf 2.1 op pagina 65 - 72 van de jaarrekening.

8.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

Stand 1 januari	1.202.498	1.000.608
Mutaties boekjaar:		
Verdeling jaarresultaat voorgaand verslagjaar	-44.918	205.125
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	-5.707	-3.235
Totaal herwaardering voor resultaatverdeling	1.151.873	1.202.498

In het onderstaande overzicht is een specificatie gegeven van de herwaarderingsreserve naar type bezit:

DAEB vastgoed in exploitatie	1.129.187	1.177.428
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	15.355	17.722
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	493	1.647
Vastgoed VOV DAEB	5.827	4.899
Vastgoed VOV niet-DAEB	897	685
Vastgoed VOV bestemd voor verkoop	114	117
Totaal herwaardering voor resultaatverdeling	1.151.873	1.202.498

8.2 Overige reserves

2023	2022
------	------

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand 1 januari	308.755	291.862
Mutaties boekjaar:		
Verdeling jaarresultaat voorgaand verslagjaar	-8.579	13.658
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	5.707	3.235
Totaal overige reserves voor resultaatverdeling	305.883	308.755

Voorstel tot bestemming van het resultaat over boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ad € - 202.557.000 als volgt te bestemmen: € 194.828.000 te onttrekken aan de herwaarderingsreserve en € 7.729.000 te onttrekken aan de overige reserves. De resultaatbestemming over boekjaar 2023 is niet in de jaarrekening verwerkt.

Het jaarresultaat over 2022 is in lijn met het voorstel uit jaarrekening 2022 voor € 44.919.000 onttrokken aan de herwaarderingsreserve en voor € 8.579.000 onttrokken aan de overige reserves.

9. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	13.962	17.785
Overige voorzieningen	174	187
Totaal voorzieningen	14.136	17.972

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	Toekomstige investeringen nieuwbouw	Toekomstige investeringen bestaand bezit	Totaal
Stand 1 januari	17.785	0	17.785
Dotatie / vrijval	7.104	7.134	14.238
Onttrekkingen - investeringen	-16.086	-2.493	-18.579
Oprenting en verandering disconteringsvoet	518	0	518
Totaal per 31 december	9.321	4.641	13.962

In 2023 heeft een dotatie plaatsgevonden voor het onrendabele deel van het project Gouwe Huse van € 0,2 miljoen. Voor de overige projecten heeft een bijstelling plaatsgevonden voor het verschil tussen de verwachte investering en de geactualiseerde marktwaardetaxaties. Dit heeft geleid tot een aanvullende dotatie van € 6,9 miljoen door de lagere getaxeerde marktwaarde. Voor deze projecten is in 2023 € 16,1 miljoen ten laste gebracht van de voorziening.

Voor bestaand bezit wordt een voorziening gevormd voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde van deze investering. Voor het onrendabele deel van deze investeringen is in 2023 € 7,1 miljoen gedoteerd aan de voorziening, waarvan € 5,9 miljoen betrekking heeft op de ingrijpende verbouwing aan 192 woningen van het complex Turfsingel. In 2023 is € 2,5 miljoen onttrokken aan de voorziening.

2023	2022
------	------

9.2 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen bestaan uit de verplichting uitgestelde jubilea. Het verloop hiervan is als volgt:

Stand per 1 januari	187	173
Mutaties boekjaar		
Dotatie	18	12
Vrijval	0	0
Onttrekkingen	-31	0
Oprenting en verandering disconteringsvoet	0	2
Totaal per 31 december	174	187

De verplichting uitgestelde jubilea is gewaardeerd tegen de contante waarde, waarbij de discontering plaatsvindt tegen de gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen. De nominale waarde van deze verplichting bedraagt ultimo 2023 € 217.000

10. Langlopende schulden

Schulden aan banken	346.050	319.092
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.128	9.601
Totaal per 31 december	355.178	328.693

10.1 Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden aan banken is als volgt:

Stand per 1 januari	319.092	327.815
Mutaties in het boekjaar:		
Nieuwe leningen	37.500	10.000
Leningruil Vestia	0	0
Aflossingen (naar kortlopend)	-10.062	-18.614
Vervroegde aflossing	-371	0
Agio op landelijke leningruil Vestia	-109	-109
Totaal per 31 december	346.050	319.092

Specificatie van de schuldrestant en gemiddelde rentevoet ultimo boekjaar:

	2023				2022	
	Looptijd 1-5j	Looptijd > 5j	Schuldrest	Rentevoet	Schuldrest	Rentevoet
Leningen banken	24.661	316.770	341.431	2,87%	314.364	2,89%
Agio	0	4.619	4.619	4,86%	4.728	4,86%

De totale leningen portefeuille per 31 december 2023 wordt geborgd door het WSW. Mozaïek Wonen heeft in 2023 € 37,5 miljoen aan nieuwe WSW-geborgde lening aangetrokken met een storting in 2023. De aflossingen betreft de aflossingsverplichting voor het komende jaar. Deze verplichting is opgenomen onder de kortlopende schulden. Voor één lening is besloten om deze, op de rente herzieningsdatum, vervroegd af te lossen. De schuldrestant was groot € 0,37 miljoen.

Mozaïek Wonen heeft geen derivaten in haar portefeuille. Mozaïek Wonen heeft wel een aantal embedded derivaten. Dit betreffen zeven basisrenteleningen. Op grond van de Richtlijn 290 worden deze embedded derivaten niet afzonderlijk verwerkt en toegelicht.

Voor de marktwaarde van de leningen verwijzen we naar pagina 92 van de jaarrekening.

2023	2022
------	------

10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onder de verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, zijn de woningen opgenomen, die middels de constructie Koopgarant, zijn verkocht en waarvoor een terugkoopplicht geldt.

Boekwaarde op 1 januari	9.601	8.522
Mutaties boekjaar:		
Terugkoop woning(en)	-549	-229
Verkoop woning(en)	259	250
Waardemutatie	-183	1.058
Totaal per 31 december	9.128	9.601

In het onderstaande overzicht is een specificatie gegeven naar DAEB en niet-DAEB

	2023		2022	
	Aantal	Verplichting	Aantal	Verplichting
DAEB	34	6.861	34	6.978
niet-DAEB	8	2.267	9	2.623
Totaal	42	9.128	43	9.601

Mozaïek Wonen heeft voor 42 woningen een terugkoopverplichting op de balans opgenomen (2022: 43 woningen). De terugkoopverplichting wordt jaarlijks aangepast met 50% van de waardeontwikkeling. De waardeontwikkeling is gebaseerd op de "prijsindex bestaande koopwoningen" (bron: Kadaster en CBS).

2023

2022

11. Kortlopende schulden

11.1 Schulden aan overheid

Schulden aan Gemeente	99	0
Totaal per 31 december	99	0

11.2 Schulden aan banken

Aflossingsverplichting leningen volgende boekjaar	10.062	18.614
Lening variabele hoofdsom	0	0
Overig	5	4
Totaal per 31 december	10.067	18.618

De aflossingsverplichting voor het volgende jaar wordt onder de kortlopende schulden verantwoord. Voor 2024 bedraagt de totale contractuele aflossingsverplichting € 10,1 miljoen, waarvan € 8 miljoen aan eindaflossingen.

Mozaïek Wonen beschikt over een lening met een variabele hoofdsom van € 10 miljoen. Het vaste deel van deze leningen, groot 20%, is verantwoord onder de langlopende schulden. Van het variabele deel van deze leningen, groot € 8,0 miljoen, is ultimo 2023 geen saldo opgenomen.

11.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Schulden aan leveranciers	10.252	4.617
Totaal per 31 december	10.252	4.617

11.4 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

Omzetbelasting	4.610	1.901
Loonheffing en sociale lasten	301	234
Pensioenpremies	0	1
Vennootschapsbelasting	1.619	269
Totaal per 31 december	6.530	2.405

Op basis van de fiscale positie bij jaarrekening 2023 valt de verschuldigde vennootschapsbelasting € 1,7 miljoen hoger uit dan de eerder opgelegde voorlopige aanslag van € 3,1 miljoen. De definitieve aangifte kan afwijken van de inschattingen bij jaarrekening 2023.

2023

2022

11.5 Overige schulden

	2023	2022
Overige schulden	12	78
Totaal per 31 december	12	78

11.6 Overlopende passiva

Niet vervallen rente	4.393	4.171
Vooruit ontvangen huren	638	618
Te ontvangen facturen	413	989
Te verrekenen service- en stookkosten	1.028	513
Aanspraken verlofdagen	313	281
Diverse transitorische posten	80	213
Totaal per 31 december	6.865	6.785

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's, die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Mozaïek Wonen zijn het:

- tegenpartijrisico;
- beschikbaarheidsrisico;
- kredietrisico;
- liquiditeitsrisico;
- valutarisico;
- renterisico (prijs- en kasstroomrisico)
- herfinancieringsrisico.

Tegenpartijrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Mozaïek Wonen kunnen voldoen. Om de omvang van het tegenpartijrisico te beperken worden nieuwe leningen, beleggingen of rentederivaten aangetrokken bij gerenommeerde partijen:

- Nederlandse overheden;
- Nederlandse banken;
- Banken uit andere lidstaten die vallen onder de Wet op het financieel toezicht;
- Professionele beleggers als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht en toegestaan door de Woningwet.

In 2023 heeft dit risico zich niet voorgedaan. We hebben wel ervaren dat de geldmakelaars geen offerte hebben uitgebracht omdat zij geen tegenpartij konden vinden. De positieve banksaldi zijn belegd op de spaarrekeningen bij de Rabobank. Ook daar heeft risico zich niet voorgedaan. Van derivaten is geen sprake.

Beschikbaarheidsrisico

Het beschikbaarheidsrisico betreft het risico dat Mozaïek Wonen niet over de gewenste middelen kan beschikken op het moment dat Mozaïek wonen deze middelen nodig heeft. Dit risico kan ontstaan door onvoldoende inzicht in de verplichtingen en het verloop van de kasstromen. Het kan ook ontstaan in geval Mozaïek Wonen onvoldoende financieringsruimte heeft omdat het WSW geen of een te laag borgingsplafond toekent. Ook kan het voorkomen dat geldgevers niet of niet voldoende geld beschikbaar hebben voor de financiering van woningcorporaties in het algemeen. Deze risico's zijn groter bij investeringen in niet-DAEB activiteiten.

Om het beschikbaarheidsrisico te beperken is Treasury bij Mozaïek Wonen is erop gericht om te allen tijde te beschikken over voldoende liquide middelen zodanig dat Mozaïek Wonen aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen. Mozaïek Wonen onderkent het belang van het onderhouden van goede investor relations met sectorinstituten, bestaande en potentiële financiers

Inzicht in de aangegane verplichtingen en het effect hiervan op de kasstromen is hierbij essentieel. Mozaïek Wonen verkrijgt dit inzicht door jaarlijks bij de begroting een 5 jaars prognose op te stellen. Gedurende het jaar wordt de liquiditeitsbegroting periodiek geactualiseerd over een periode van minimaal 1 jaar.

Hierbij hanteert Mozaïek Wonen de volgende uitgangspunten:

- Naarmate de onzekerheden in het verloop van de geldstromen groter zijn, is meer flexibiliteit in de financiering geboden.
- Flexibiliteit wordt verkregen door direct opneembare kredietfaciliteiten of het aantrekken van variabel rentende financiering (zoals leningen met variabele hoofdsom, call- en kasgeldleningen).

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Mozaïek Wonen kunnen voldoen. Om de omvang van het kredietrisico te beperken, toetst Mozaïek Wonen periodiek de kredietwaardigheid van belangrijke leveranciers.

Voor Mozaïek Wonen is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor is een voorziening getroffen. Ultimo 2023 heeft Mozaïek Wonen een vordering op huurdebiteuren van € 0,98 miljoen (2022: € 0,93 miljoen). Hierop is een voorziening wegens oninbaarheid getroffen van € 0,51 miljoen (2022: € 0,46 miljoen). De overige vorderingen op de huurdebiteuren bedragen op balansdatum € 0,16 miljoen (2022: 0,15 miljoen) waarvoor een voorziening is getroffen van € 0,12 miljoen (2022: 0,10 miljoen).

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Mozaïek Wonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Mozaïek Wonen aan haar verplichtingen kan voldoen, heeft Mozaïek Wonen een lening variabele hoofdsom ter beschikking. Deze lening kent een vast deel van 20% (€ 2 miljoen) en een variabel deel van 80% (€ 8 miljoen). Eind 2023 is van het variabele deel van de lening geen bedrag opgenomen.

Kredietfaciliteiten Mozaïek Wonen (x € 1.000)

Bank	Kredietfaciliteit	Soort	Tarief
Nederlandse Waterschapsbank	8.000	Lening variabele hoofdsom	Opgenomen krediet: 1M-Euribor + 0,28%

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien het grootste deel van de langlopende schulden vastrentend zijn.

Valutarisico

Mozaïek Wonen loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland, waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico

Bij het beheersen van de renterisico's wordt uitgegaan van de gelaagde aanpak voor het beheersen van financierings- en renterisico's. De gelaagde aanpak wordt weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel: Gelaagde aanpak beheersen financierings- en renterisico's

Gelaagde aanpak beheersen van financierings- en renterisico's Mozaïek Wonen		
Onzeker ↑ ↓ Zeker	Investerings (borgbaar en niet-borgbaar)	Zekere en onzekere deel investeringsprojecten Definitieve deel investeringsprojecten
	Aflossingen leningen	Finale aflossingen bestaande leningen
	Renteaanpassingen	Renteaanpassingen bestaande leningenportefeuille

Het renterisico wordt door het WSW gedefinieerd als de jaarlijkse eindaflossingen van langlopende leningen inclusief renteaanpassingen op leningen in enig jaar. De renterisico's uit hoofde van de basisrenteleningen worden door het WSW voor 50% van de hoofdsom als risico meegeteld. Leningen met variabele hoofdsom ziet het WSW als 100% renterisico, aangezien dergelijke leningen een variabele rente kennen. Uitgevoerde acties om de renterisico's te verminderen worden in mindering gebracht op het renterisico in dat jaar.

Uitgangspunt bij renterisicomangement is het in de tijd spreiden van eind aflossingen en renteaanpassingen ("risico spreiden = risico mijden") en het voorkomen van te grote pieken in het risicoprofiel. Mozaïek Wonen hecht er vanuit risicomangement, waarde aan om de contractuele renterisico's niet hoger te laten oplopen dan 15% van de leningenportefeuille. De effecten van afgesloten rentederivaten dienen betrokken te worden bij het bepalen van het renterisico in een jaar.

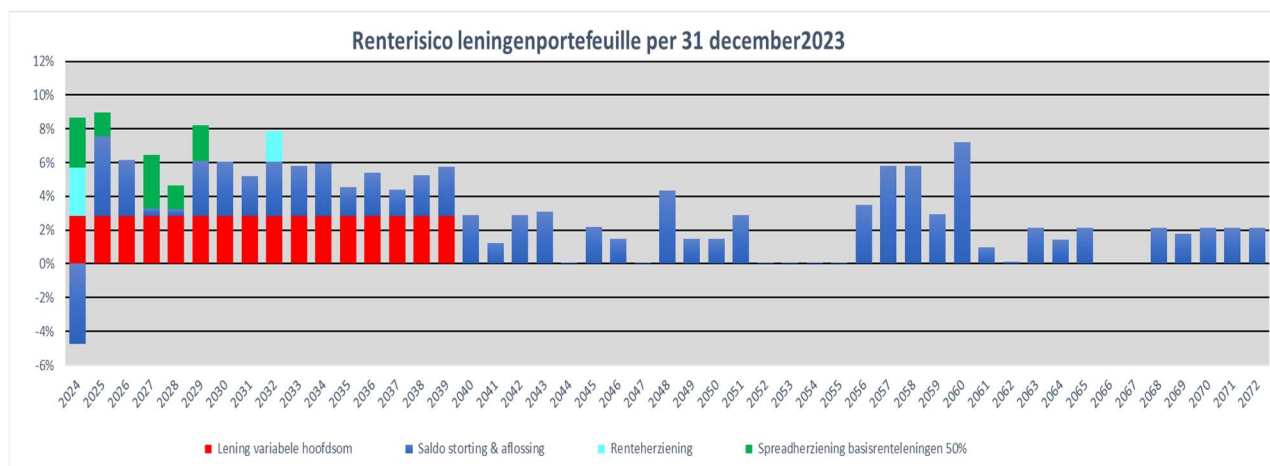
Bij besluiten voor het aangaan van leningen wordt rekening gehouden met de opbouw van de leningenportefeuille. Mozaïek Wonen streeft naar een evenwichtige opbouw van portefeuille van leningen (in combinatie met eventuele beleggingen) door (onder andere) spreiding van vervaldata rente en aflossing, renteherzienings- en vervroegde aflossingsmomenten.

Mozaïek Wonen hanteert geen rentevisie, maar bewaakt de ontwikkelingen op de rentemarkt onder meer door gebruik te maken van publicaties over renteontwikkelingen die worden gepubliceerd door Nederlandse en buitenlandse banken en adviseurs. Bij het aantrekken van nieuwe leningen volgt Mozaïek Wonen de richtlijnen van het WSW, waarin is bepaald dat leningen aangetrokken mogen worden die maximaal 6 maanden voor de stortingsdatum liggen. Het WSW heeft deze richtlijn met ingang van 2024 verruimd naar maximaal 24 maanden. Voorwaarde hierbij is dat er een specifiek verzoek wordt ingediend met een onderbouwing van de hardheid van de investeringsuitgaven en een liquiditeitsprognose.

In de aangepaste richtlijnen heeft het WSW tevens bepaald dat bij het aantrekken van nieuwe geborgde leningen niet meer dan 40% van de leningen een looptijd mag hebben van langer dan 30 jaar. Eind 2023 heeft 42% van onze geborgde leningen een looptijd langer dan 30 jaar, waardoor we beperkt worden in het aantrekken van nieuwe langlopende financiering.

De onderstaande grafiek toont dat het renterisico voor Mozaïek Wonen ultimo 2023, waarbij de risico in alle jaren ruim onder de gehanteerde norm van 15% blijft.

Grafiek renterisico leningenportefeuille 31-12-2023



Ultimo 2023 heeft Mozaïek Wonen vier overeenkomsten van geldleningen afgesloten waarbij de storting na 31 december 2023 zal plaatsvinden met de volgende modaliteiten:

Geldgever	Stortingsdatum	Looptijd	Hoofdsom in €	Rente %
Nederlandse Waterschapsbank	2-1-2024	40 jaar	5.000.000	2,890%
Bank Nederlandse Gemeenten	2-4-2024	41 jaar	7.500.000	2,985%
Bank Nederlandse Gemeenten	3-6-2024	45 jaar	6.200.000	2,919%
Bank Nederlandse Gemeenten	31-1-2024	30 jaar	8.000.000	3,139%

Kasstroomrisico's leningen banken

Voor de schulden aan banken loopt Mozaïek Wonen tot een bedrag van € 351,5 miljoen (2022: € 333,0 miljoen) het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk zal stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Van deze leningen is € 349,5 miljoen vastrentend en € 2,0 miljoen is gefinancierd tegen Euribor. In de vervalkalender van de leningen is de aflossingsverplichting voor het volgend jaar inbegrepen groot €10,1 miljoen (2022: € 18,6 miljoen). Deze aflossingsverplichting is op de balans opgenomen onder de kortlopende schulden aan banken. Het agio als gevolg van de landelijke leningruil Vestia is hierin niet verwerkt.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Mozaïek Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, als gevolg van veranderingen in de marktrente ofwel een kasstroomrisico. Ultimo 2023 heeft Mozaïek Wonen dit risico op de hierboven genoemde kredietfaciliteiten tot een totaalbedrag van € 8 miljoen. Eind 2023 is van het variabele deel van de lening geen gebruik gemaakt.

Er zijn geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. Mozaïek Wonen heeft wel een aantal embedded derivaten. Dit betreffen zeven basisrenteleningen. Op grond van de Richtlijn 290 worden deze embedded derivaten niet afzonderlijk verwerkt en toegelicht.

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies.

Vervalkalender van de leningenportefeuille van banken (x € 1.000)

Jaar	Reguliere aflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies	Aanpassing opslag basisrenteleningen
2024	2.062	8.000	10.000	20.750
2025	1.490	15.000	-	10.000
2026	1.543	10.000	-	-
2027	1.597	-	-	22.000
2028	1.349	-	-	10.000
2029	1.396	10.000	-	15.000
2030	1.199	10.000	-	-
2031	1.242	7.000	-	-
2032	1.287	10.000	6.333	-
2033	936	9.455	-	-
2034	974	10.000	-	-
2035	1.014	5.000	-	-
2036	462	8.593	-	-
2037	479	5.000	-	-
2038	265	8.231	-	-

Jaar	Reguliere aflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies	Aanpassing opslag basisrenteleningen
2039	124	10.148	-	-
2040	131	2.000	-	-
2041	137	4.200	-	-
2042	145	10.000	-	-
2043	152	10.750	-	-
2044	160	-	-	-
2045	169	7.500	-	-
2046	178	5.000	-	-
2047	187	-	-	-
2048	197	15.000	-	-
2049	207	5.000	-	-
2050	218	5.000	-	-
2051	229	10.000	-	-
2052	241	-	-	-
2053	254	-	-	-
2054	267	-	-	-
2055	281	-	-	-
2056	296	12.000	-	-
2057	312	20.000	-	-
2058	328	20.000	-	-
2059	345	10.000	-	-
2060	363	25.000	-	-
2061	383	3.113	-	-
2062	404	-	-	-
2063	-	7.500	-	-
2064	-	-	-	-
2065	-	-	-	-
2066	-	-	-	-
2067	-	-	-	-
2068	-	7.500	-	-
2069	-	-	-	-
2070	-	7.500	-	-
2071	-	7.500	-	-
2072	-	7.500	-	-
Totaal	23.003	328.490	16.333	77.750

Rentevoet leningen banken met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Mozaïek Wonen loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

Rentevoet leningen van banken (x € 1.000)

Looptijd	< 3%	3% - 4%	4% - 5%	Totaal
2024 – 2028	33.000	623	1.100	34.723
2029 – 2033	21.334	8.595	20.600	50.529
2034 – 2038	26.000	-	18.564	44.564
2039 – 2043	12.235	10.750	16.200	39.185
2044 – 2048	12.500	-	15.000	27.500
2049 – 2053	20.000	-	-	20.000
2054 – 2058	-	32.000	20.000	52.000
2059 – 2063	7.379	42.500	3.113	52.992
2064 – 2068	7.500	-	-	7.500
2069 – 2073	22.500	-	-	22.500
Totaal	162.448	94.468	94.577	351.493

De effectieve rentevoet van de leningen van banken bedraagt gemiddeld 2,87% (2022: 2,89%).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per soort lening toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- Mozaïek Wonen heeft hiervan één lening variabele hoofdsom. De rente is gebaseerd op de 1 maands Euribor met een opslag van 0,72 %.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 0,09% en 0,32%.

Reële waarde

Voor langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Mozaïek Wonen het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden zijn geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Mozaïek Wonen luidt als volgt:

Reële waarde (x € 1.000)

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2023	2022	2023	2022
<u>In de balans opgenomen:</u>				
<i>Financiële activa:</i>				
Vorderingen onder de financiële vaste activa	1.341	1.617	1.341	1.617
Vlottende vorderingen	1.289	3.074	1.289	3.074
Liquide middelen	5.241	5.249	5.241	5.249
Totaal financiële activa	7.871	9.940	7.871	9.940
<i>Financiële passiva:</i>				
Langlopende schulden aan banken	346.050	319.092	368.076	327.654
Kortlopende schulden aan banken	10.067	18.618	10.067	18.618
Opgenomen deel lening variabele hoofdsom	0	0	0	0
Overige kortlopende schulden	23.758	13.885	23.758	13.885
Derivaten	0	0	0	0
Totaal financiële passiva	379.875	351.595	401.901	360.157
<u>Niet in de balans opgenomen:</u>				
Niet opgenomen deel lening variabele hoofdsom	8.000	8.000	8.000	8.000
Garantstellingen	0	0	0	0
Totaal niet in de balans opgenomen	8.000	8.000	8.000	8.000

Financiële vaste activa

Voor financiële instrumenten van Mozaïek Wonen geldt dat deze niet op een actieve markt worden verhandeld. De reële waarde van de latente belastingvorderingen is bepaald op basis van contant gemaakte kasstromen.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De reële waarde van de leningen bedraagt € 378,1 miljoen (2022: € 346,3 miljoen). Voor de waardering van de leningen is gebruik gemaakt van de software van Ortec Finance. De yield curve is gebaseerd op de AAA Eurobond als grondslag van de risicovrije rentecurve. De opslag van de risicovrije rentecurve is gebaseerd op de Swap rate. De kasstromen zijn op dagbasis contant gemaakt.

11. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Obligolening Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Mozaïek Wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aantrokken.

De lening is groot € 8.866.000 en sluit aan op hetgeen is vereist op basis van het Reglement van Deelneming van WSW. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Mozaïek Wonen.

Prestatieafspraken

Conform de Woningwet maken we prestatieafspraken in de vorm van raamovereenkomsten met huurdersorganisaties en gemeenten, waarin Mozaïek Wonen werkzaam is. Met deze afspraken zorgen we ervoor dat we op het lokale huisvestingsbeleid doen wat van ons verlangd wordt.

- Met de Gemeente Gouda is op 11 september 2023 de raamovereenkomst ondertekend voor de periode 2023 t/m 2026;
- Met de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk is op 28 november de raamovereenkomst ondertekend voor de periode 2024 t/m 2027;
- In de gemeente Zuidplas zijn we in 2023 gestart met het opstellen van een nieuwe raamovereenkomst. Ondertekening hiervan staat gepland voor juni 2024;
- In de gemeente Krimpenerwaard is de raamovereenkomst middels een allonge verlengd tot eind 2023. In 2023 is de woonvisie opgesteld en er zijn gesprekken gevoerd voor de raamovereenkomst 2024-2027. Het resultaat hiervan zijn wederkerige afspraken gemaakt voor 2024.

Jaarlijkse biedingen - prestatieafspraken

Mozaïek Wonen heeft per gemeente medio 2023 een concept bieding gedaan, als bijdrage aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Dat heeft, in de tweede helft van 2023, in samenspraak met haar (lokale) huurdersorganisaties en de gemeente geleid tot wederkerige afspraken over de inzet op onder andere de verduurzaming, het bouwen van sociale huurwoningen en de leefbaarheid in de wijken. Eind 2023 zijn de biedingen prestatieafspraken voor 2024 in de vier gemeenten, Gouda, Bodegraven-Reeuwijk en Zuidplas definitief geworden. De prestatieafspraken met de gemeente Krimpenerwaard zijn in 2024 definitief geworden.

Verplichtingen

Operationele lease

In de onderstaande tabel zijn de jaarlijks gemiddelde leaseverplichtingen weergegeven en ingedeeld naar looptijd. Het betreffen de bestaande operational leaseovereenkomsten voor kopieermachines, printers en vervoermiddelen. In de leasekosten van de vervoermiddelen zijn de brandstofkosten inbegrepen.

	Gemiddelde einddatum	< 1jaar	1- 5 jaar	> 5 jaar
Kopieermachines en printers	1-2-2026	10.584	3.822	-
Vervoermiddelen	24-12-2028	91.921	70.986	62.337

Investeringsverplichtingen nieuwbouw en bestaand bezit

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en bestaand bezit voor een totaalbedrag van € 48.232.000 zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Onderhoud

In 2023 zijn voor een aantal onderhoudsprojecten opdrachten verstrekt, waarvan de werkzaamheden in 2023 niet zijn afgerond. Deze werkzaamheden, met een verplichting van € 486.000 zijn begin 2024 afgerond en gefactureerd.

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Ultimo 2023 heeft Mozaïek Wonen vier overeenkomsten van geldleningen afgesloten waarbij de storting na 31 december 2023 zal plaatsvinden met de volgende modaliteiten:

Geldgever	Stortingsdatum	Looptijd	Hoofdsom in €	Rente %
Nederlandse Waterschapsbank	2-1-2024	40 jaar	5.000.000	2,890%
Bank Nederlandse Gemeenten	2-4-2024	41 jaar	7.500.000	2,985%
Bank Nederlandse Gemeenten	3-6-2024	45 jaar	6.200.000	2,919%
Bank Nederlandse Gemeenten	31-1-2024	30 jaar	8.000.000	3,139%

In 2023 zijn geen afspraken gemaakt voor rente of de kredietopslag voor basisrenteleningen die contractueel in 2024 aangepast worden.

Lening variabele hoofdsom

Mozaïek Wonen beschikt over een lening variabele hoofdsom bij de Nederlandse Waterschapsbank, met een totale hoofdsom van € 10 miljoen en een variabel opneembaar deel van € 8 miljoen, om fluctuaties in de liquiditeitspositie op te vangen en financieringsrisico's te beperken. Eind 2023 is van het variabele deel van de lening geen bedrag opgenomen.

12. Gebeurtenissen na balansdatum

Op 12 maart 2024 hebben de bestuurders van Woningbouwvereniging Reeuwijk en Mozaïek Wonen een intentieovereenkomst ondertekend voor een fusie, die uiterlijk 31 december 2024 juridisch zal plaatsvinden.

Op 27 maart 2024 heeft de Algemene Ledenvergadering van Woningbouwvereniging Reeuwijk ingestemd met het omzetten van de rechtsvorm van Woningbouwvereniging Reeuwijk van een vereniging naar een stichting. Dit is een belangrijke stap om een fusie mogelijk te maken.

13. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

(bedragen x € 1.000)

	2023	2022
--	------	------

3.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	70.915	69.725
Derving wegens leegstand	-487	-424
Derving wegens oninbaarheid van huurvorderingen	-102	-54
Totaal huuropbrengsten	70.326	69.247

3.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengst leveringen en diensten	3.934	2.987
Te verrekenen met de huurders	-1.046	-512
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.888	2.475

3.3 Lasten servicecontracten

Lasten leveringen en diensten	2.888	2.475
Lasten niet-verrekenbare servicekosten	62	18
Toegerekende organisatiekosten	21	52
Totaal lasten servicecontracten	2.971	2.545

3.4 Lasten verhuur- en beheer

Toegerekende organisatiekosten	4.091	4.138
Totaal lasten verhuur en beheer	4.091	4.138

De aan verhuur en beheer toegerekende organisatiekosten bestaan uit de directe en indirecte personeelskosten (inclusief overhead) van onder andere de woonconsulenten, de rayonleiders, woonservicepunt en de medewerkers sociaal beheer.

2023	2022
------	------

Netto organisatiekosten, zonder verdeling naar activiteiten

De RJ270.504 schrijft voor dat bij toepassing van de functionele indeling inzicht gegeven moet worden in een aantal categoriale kostensoorten. In onderstaand overzicht zijn de personeelslasten, bedrijfskosten en overige bedrijfsopbrengsten van Mozaïek Wonen weergegeven, indien deze niet verdeeld worden naar activiteiten.

Personeelskosten:		
Lonen en salarissen	6.443	5.932
Sociale lasten	1.058	929
Pensioenlasten	826	793
Overige personeelskosten	699	747
Inleenkrachten	3.204	2.424
Subtotaal personeelskosten	12.230	10.825
Overige bedrijfskosten:		
Huisvestingskosten	302	239
Bestuurskosten	142	152
Algemene bedrijfskosten	2.995	2.404
Afschrijvingen op kantoor en inventaris	325	301
Subtotaal overige bedrijfskosten	3.764	3.096
Overige bedrijfsopbrengsten:		
Doorberekende directe uren nieuwbouwprojecten	-367	-324
Overige	-1.712	-1.485
Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten	-2.079	-1.809
Totaal organisatiekosten	13.915	12.112

Netto organisatiekosten, verdeeld naar activiteiten

In de functionele resultatenrekening zijn de organisatiekosten aan de hand van een kostenverdeelstaat verdeeld naar de activiteiten die in dit model worden onderscheiden. De kostentoerekening is toegepast conform de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties 2023", van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Toerekening netto organisatiekosten

Activiteiten inzake:		
Lasten servicecontracten	21	52
Verhuur en beheer	4.091	4.138
Onderhoud	5.319	4.007
Verkoop	58	51
Projectontwikkeling	649	533
Overige organisatiekosten	3.314	2.805
Overige activiteiten	0	6
Leefbaarheid	463	520
Totaal organisatiekosten	13.915	12.112

Omvang gemiddelde formatie in fte verdeeld naar activiteiten

De gemiddelde formatie van Mozaïek Wonen bedroeg 116,1 fte in 2023 (2022: 110,2 fte), waarvan 98,5 fte in loondienst (2022: 95,4 fte). In de hierna volgende tabel is de gemiddelde formatie uitgesplitst naar de activiteiten, die in dit functionele model van de winst- en verliesrekening worden onderscheiden.

	2023	2022
Gemiddelde formatie in fte verdeeld naar activiteiten:		
Lasten servicecontracten	1,1	1,1
Verhuur en beheer	36,5	38,9
Projectontwikkeling	6,1	6,0
Onderhoud	38,8	31,4
Verkoop	0,5	0,5
Overige organisatiekosten	16,2	14,3
Overige activiteiten	11,6	11,0
Leefbaarheid	5,3	7,0
Totaal gemiddeld aantal fte	116,1	110,2
Aantal fte's in loondienst	98,5	95,4
Aantal fte's inleenkrachten	17,6	14,8
Totaal gemiddeld aantal fte	116,1	110,2

Er zijn geen werknemers buiten Nederland werkzaam.

Mozaïek Wonen heeft de pensioenregeling van haar medewerkers ondergebracht bij het pensioenfonds voor woningcorporaties (SPW). Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders. Mozaïek Wonen is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. Er is in geen geval een verplichting tot bijstorting.

Ultimo 2023 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van het SPW 131,5% (2022: 133,7%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op 127,1%. Het pensioenfonds beschikt over voldoende vermogen om aan de verplichtingen te voldoen.

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen, inclusief btw, aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht. Deze honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden, die bij de Mozaïek Wonen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1 lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). De totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening betreft de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie in dat boekjaar zijn verricht.

Honoraria 2023 (x € 1)

	Deloitte Accountants	Overige netwerk	Totaal netwerk
Controle van de jaarrekening	193.627		193.627
Andere controleopdrachten	9.680		9.680
Fiscale advieskosten			-
Andere niet-controlediensten			-
	203.307	-	203.307

Honoraria 2022 (x € 1)

	Deloitte Accountants	Overige netwerk	Totaal netwerk
Controle van de jaarrekening	176.723		176.723
Andere controleopdrachten	15.219		15.219
Fiscale advieskosten			-
Andere niet-controlediensten			-
	191.942	-	191.942

	2023	2022
3.5 Lasten onderhoudsactiviteiten		
Meldingsonderhoud	5.663	4.934
Mutatieonderhoud	4.392	3.695
Preventief onderhoud	2.012	1.591
Planmatig onderhoud	12.285	10.198
Subtotaal planmatig en niet-planmatig onderhoud	24.352	20.418
Onderhoudsuitgaven in VVE-bijdragen	287	295
Toegerekende organisatiekosten	5.319	4.007
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	29.958	24.720

De aan onderhoud toegerekende organisatiekosten bestaan uit de directe en indirecte personeelskosten (inclusief overhead) van onder andere de medewerkers bedrijfsbureau, projectleiders planmatig onderhoud en de opzichters van het mutatie- en meldingsonderhoud.

3.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Gemeentelijke belastingen en waterschapslasten	5.081	4.816
Verhuurderheffing	0	5.839
Opstalverzekeringen	397	263
Erfpacht	9	9
Contributie landelijke federatie	71	68
Huurcommissie bijdrage	37	27
Dotatie overige dubieuze debiteuren	33	15
Huurdersverenigingen	87	77
Beheerkosten in VVE bijdragen	162	147
Dotatie overige voorzieningen	18	0
Diverse bedrijfslasten	248	121
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.143	11.382

3.8 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In onderstaande tabel is het netto verkoopresultaat van de gehele vastgoedportefeuille weergegeven.

Verkoopopbrengsten	8.494	5.830
Verkoopkosten	-139	-129
Netto verkoopopbrengst	8.355	5.701
Toegerekende organisatiekosten	-58	-51
Boekwaarde vastgoedportefeuille	-8.176	-4.586
Totaal netto gerealiseerd verkoopresultaat	121	1.064

Hieronder worden achtereenvolgens de netto verkoopresultaten gespecificeerd

Netto gerealiseerd verkoopresultaat bestaand bezit	161	1.073
Netto gerealiseerd verkoopresultaat teruggekochte woningen VOV	-40	-9
Netto gerealiseerd verkoopresultaat grondtransacties	0	0
	121	1.064

	2023	2022
<i>Netto gerealiseerd verkoopresultaat bestaand bezit</i>		
Opbrengst verkopen DAEB vastgoed	980	2.765
Opbrengst verkopen niet-DAEB vastgoed	1.020	511
Opbrengst verkopen voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	5.945	2.303
Totaal opbrengst verkopen bestaand bezit	7.945	5.579
Verkoopkosten	-134	-120
Toegerekende organisatiekosten	-58	-51
Totaal verkoopkosten	-192	-171
Boekwaarde DAEB vastgoed	-703	-1.874
Boekwaarde niet-DAEB vastgoed	-761	-368
Boekwaarde voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	-6.128	-2.093
Totaal boekwaarde	-7.592	-4.335
Netto gerealiseerd verkoopresultaat bestaand bezit	161	1.073

In 2023 zijn 24 woningen verkocht, (2022: 15 woningen en een maatschappelijke eenheid) met een totale verkoopopbrengst van € 7.945.000. Het netto verkoopresultaat over 2023 bedraagt € 161.000.

Netto gerealiseerd verkoopresultaat van teruggekochte koopgarantwoningen (VOV)

Opbrengst verkopen van teruggekochte koopgarantwoningen	549	251
Verkoopkosten	-5	-9
Boekwaarde	-584	-251
Netto verkoopresultaat teruggekochte koopgarantwoningen	-40	-9

In 2023 zijn de woningen aan de Beemd 25 en Populierenhof 8 verkocht.

3.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen onrendabele investeringen		
Vastgoed in exploitatie	-7.134	-1.920
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	-7.104	-15.580
Subtotaal	-14.238	-17.500
Afwaardering investeringen projecten oriëntatie-/initiatiefase	-62	-44
Waardeveranderingen grond- en ontwikkellocaties	-3.767	0
Uitplaatsingskosten	-115	-120
Subtotaal	-3.944	-164
Dekking geactiveerde productie	366	324
Toegerekende organisatiekosten	-1.015	-857
Saldo dekking minus toegerekende organisatiekosten	-649	-533
Waardeverandering materiële vaste activa (kantoorpand)	8	112
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.823	-18.085

2023	2022
------	------

3.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	-192.665		-47.836
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-2.345		-1.949
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-195.010		-49.785

3.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (VOV)

Waardeverandering woningen verkocht onder voorwaarden	-238		1.351
Waardeverandering terugkoopverplichting	183		-1.058
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	-55		293

3.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Waardeverandering voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	319		2.226
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering verkoopportefeuille	319		2.226

3.13 Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengsten uit hoofde van werkzaamheden voor derden	1.319		1.148
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	56		36
Opbrengsten uit overige activiteiten	454		403
Totaal opbrengsten overige activiteiten	1.829		1.587

3.14 Kosten overige activiteiten

Toegerekende organisatiekosten	1.319		1.154
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	68		48
Kosten uit overige activiteiten	66		37
Totaal kosten overige activiteiten	1.453		1.239

3.15 Overige organisatiekosten

Obligohoeffing	471		166
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	54		54
Toegerekende organisatiekosten	3.314		2.805
Totaal overige organisatiekosten	3.839		3.025

De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen. In 2023 is de obligoheffing geïnd voor € 471.000 en gebaseerd op 0,1383% van het bruto geborgde schuldrestant van het voorgaande jaar.

De overige organisatiekosten bestaan uit de directe en indirecte personeelskosten (inclusief overhead) van governance en bestuur, jaarverslaglegging, treasury, control en portfolio management.

	2023	2022
--	------	------

3.16 Kosten omtrent leefbaarheid

	2023	2022
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	149	200
Toegerekende organisatiekosten	463	520
Totaal leefbaarheid	612	720

De sociale leefbaarheidsactiviteiten hebben betrekking op activiteiten zoals buurtbemiddeling, initiatieven van bewoners en overige partners, burenoverlast, voorkomen van huisuitzettingen en het bestrijden van woonfraude.

De aan leefbaarheid toegerekende organisatiekosten bestaan uit de directe en indirecte personeelskosten (inclusief overhead) van de huismeesters en de buurtregisseurs.

3.17 Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa

	2023	2022
Waardeverandering van financiële vaste activa	-9	-9
Totaal waardeverandering van financiële vaste activa	-9	-9

3.18 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
Rente op overige financiële vaste activa	20	23
Rente op overige vorderingen	113	112
Rente op uitgezette middelen	78	0
Totaal rentebaten	211	135

3.19 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
Rente langlopende schulden:		
Rente leningen banken	9.799	9.816
Rente op lening variabele hoofdsom	65	-4
Rente op liquide middelen (creditrente)	6	24
Oprenten en aanpassing disconteringsvoet	518	17
Financieringskosten geldleningen	129	98
Totaal rentelasten	10.517	9.951

2023

2022

3.20 Belastingen

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 en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen, die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

Acute belastinglast	-4.734	-4.075
Verrekening vennootschapsbelasting voorgaande jaren	188	-242
Mutatie fiscaal verrekenbaar verlies	0	0
Mutatie waardering geldleningen o/g	-16	-9
Mutatie waardering leningruil Vestia	0	-610
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel vastgoedportefeuille	-208	10
Totaal belastingen	-4.770	-4.926

Aansluiting bedrijfseconomische fiscaal resultaat:

Resultaat voor belastingen	-197.787	-48.572
Bij:		
- Fiscale toerekening van rente op vastgoed in ontwikkeling	355	117
- Herwaardering vastgoed in exploitatie	207	-31
- Fiscale correctie waardeveranderingen	212.806	64.697
- Niet aftrekbare rente (ATAD)	5.138	5.677
- Oprenten	518	17
- Overig	6	32
Af:		
- Fiscale correctie resultaat verkoop vastgoed	-127	-1.095
- Fiscale correctie afschrijvingslasten	-888	-785
- Fiscale correctie onderhoudslasten	-1.718	-720
- Fiscale vrijval disagio leningen o/g	-107	-107
- Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	-2.419
- Fiscale correctie regeling vermindering verhuurderheffing (RVV)	0	-750
- Overig		-101
Fiscaal resultaat	18.403	15.960
Af: verliesverrekening	0	0
Belastbare winst	18.403	15.960
Belastingbedrag 19%	38	59
Belastingbedrag 25,8%	4.696	4.016
Totaal vennootschapsbelastingverplichting	4.734	4.075
Effectief belastingtarief	-2,41%	-10,14%

Het fiscaal jaarresultaat over 2023 is bepaald op € 18,4 miljoen. Dit leidt tot een belastingverplichting van € 4,7 miljoen in 2023. Hiervan is al € 3,1 miljoen betaald op basis van de voorlopige aanslag voor de vennootschapsbelasting. De aangifte van de Vennootschapsbelasting wordt in 2024 ingediend. Deze aangifte kan afwijken van de inschatting bij jaarrekening 2023.

Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Mozaïek Wonen. Het voor Mozaïek Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 209.000 voor de periode van 1 januari tot en met 31 december op basis van klasse G zoals bedoeld in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting in verband met vaststelling van de maximale bezoldigingen voor 2023.

Bezoldiging topfunctionarissen

De directeur-bestuurder is ingeschaald conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Met de directeur-bestuurder maakten wij geen afspraken over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria. Voor de bezoldiging van directeur-bestuurder van Mozaïek Wonen kwam in 2023 een bedrag van € 164.586 (2022: € 175.473) ten laste van de woningcorporatie. De bezoldigingen van de directeur-bestuurder omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van een auto);
- beloningen betaalbaar op termijn, zijnde pensioenlasten;
- (eventueel) uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2023 – bedragen x € 1	
	A.M. ter Steege
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 143.533
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.053
Subtotaal	€ 164.586
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 209.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 164.586
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2022 - bedragen x € 1		
	A.M. ter Steege	R.B. de Haas
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/06 - 31/12	01/01 - 31/05
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 82.385	€ 74.245
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 10.948	€ 7.895
<i>Subtotaal</i>	€ 93.333	€ 82.140
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 119.019	€ 83.981
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 93.333	€ 82.140
Het bedrag van de overschrijding en de 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.

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

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT. De maximum norm voor de voorzitter bedraagt 15% van € 209.000, zijnde € 31.350. De maximum norm voor andere leden van de RvC bedraagt 10% van € 209.000, zijnde € 20.900.

Mozaïek Wonen hanteert voor de bepaling van de beloningen de richtlijnen van de VTW, welke lager liggen dan de maximale WNT-norm. De bezoldiging is niet gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is eveneens niet gekoppeld aan de prestaties van Mozaïek Wonen. Voor de bezoldiging van het toezichthoudende orgaan van Mozaïek Wonen kwam in 2023 een bedrag van € 97.812 (2022: € 95.004) ten laste van de woningcorporatie.

Gegevens 2023 - bedragen x € 1			
	J.G.M. Groenendijk	M.W.G. van Diggelen	L.W.M.M. Beljaars
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 22.572	€ 15.048	€ 15.048
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 33.350	€ 20.900	€ 20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 22.572	€ 15.048	€ 15.048
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022 - bedragen x € 1			
	J.G.M. Groenendijk	M.W.G. van Diggelen	L.W.M.M. Beljaars
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 21.924	€ 14.616	€ 14.616
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 30.450	€ 20.300	€ 20.300

Gegevens 2023 - bedragen x € 1			
	Y. Koster-Dreese	A.D. Kemper	P.C. de Jong
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 15.048	€ 15.048	€ 15.048
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 15.048	€ 15.048	€ 15.048
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022 – bedragen x € 1			
	Y. Koster-Dreese	A.D. Kemper	P.C. de Jong
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 14.616	€ 14.616	€ 14.616
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 20.300	€ 20.300	€ 20.300

Behoudens de bezoldiging zijn er geen vergoedingen uitgekeerd aan de commissarissen voor verleende adviezen. Aan de bestuurders en commissarissen zijn ook geen leningen, voorschotten of garanties verstrekt.

Transacties verbonden partijen

Op basis van RJ-330 dient Mozaïek Wonen informatie op te nemen over transacties met verbonden partijen. Hierbij dient vermeld te worden welke van betekenis zijnde transacties niet onder normale marktvoorwaarden met verbonden partijen zijn aangegaan, de omvang van die transacties, de aard van de betrekking met de verbonden partij, alsmede andere informatie over die transacties die nodig is voor het verschaffen van inzicht in de financiële positie. Voor zover er sprake is van transacties met verbonden partijen zijn deze onder normale marktomstandigheden verricht.

Scheiding DAEB en niet-DAEB

Scheiding DAEB / niet-DAEB

Met ingang van 2018 moet Mozaïek Wonen haar activiteiten splitsen in DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen en Economisch Belang) en niet-DAEB activiteiten. Voor DAEB-activiteiten mag Mozaïek Wonen staatssteun ontvangen.

De focus van Mozaïek Wonen ligt primair op de DAEB-activiteiten: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. De DAEB-grens van sociale huurwoningen is de liberalisatiegrens op het moment van het afsluiten van het huurcontract. Daarnaast beheert Mozaïek Wonen in beperkte mate maatschappelijk vastgoed.

Mozaïek Wonen rekent tot de DAEB-tak:

- Alle huurwoningen, die op scheidingsdatum een sociaal huurcontract hebben;
- Alle aanhorigheden bij deze sociale huurwoningen;
- Bedrijfsroerend goed dat aangemerkt kan worden als maatschappelijk vastgoed, inclusief de aanhorigheden.

Bezit Mozaïek Wonen naar DAEB en niet-DAEB per 31-12-2023

	2023	2023	2023
	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Aantal (ongewogen) verhuureenheden in exploitatie:			
- zelfstandige woningen	9.667	138	9.805
- intramurale zorgwoningen	264	0	264
- onzelfstandige woningen	11	0	11
- standplaatsen / woonwagens	10	0	10
- garages / bergingen	0	228	228
- bedrijfsruimten	0	14	14
- maatschappelijk vastgoed	38	0	38
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	9.990	380	10.370
- vastgoed bestemd voor verkoop - woningen	1	1	2
- vastgoed bestemd voor verkoop - VOV	0	1	1
- vastgoed bestemd voor verkoop - niet-woning	0	0	0
- vastgoed bestemd voor sloop - woningen	33	0	33
Totaal aantal eenheden in eigendom	10.024	382	10.406
Woningen verkocht onder koopgarant	34	8	42

Naast de vrije sector huurwoningen, de bedrijfsruimten en de parkeervoorzieningen, rekent Mozaïek Wonen de niet-DAEB activiteiten:

- Verhuur van zendmasten;
- Beheeractiviteiten voor de Drost IJserman Stichting;
- VVE bijdragen voor niet-DAEB bezit;
- Nieuwbouwwoningen die destijds zijn verkocht onder de Koopgarantregeling.

Kostentoerekening en verdeelsleutels

De kosten en opbrengsten die direct samenhangen met DAEB-activiteiten dan wel niet-DAEB activiteiten worden volledig aan de DAEB-tak respectievelijk aan de niet-DAEB tak toegerekend. De indirecte kosten en opbrengsten worden toegerekend op basis van een verdeelsleutel.

Vastgoed in exploitatie

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie wordt toegerekend aan de tak waarop het betrekking heeft. Bij het vaststellen van de waarderingscomplexen voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is, voor zover mogelijk, rekening gehouden met de indeling naar DAEB en niet-DAEB. In de situatie dat het waarderingscomplex niet logisch gesplitst kan worden, is de marktwaarde op eenheidsniveau toegerekend aan het DAEB-gedeelte en het niet-DAEB gedeelte.

Vastgoed in ontwikkeling

Het vastgoed in ontwikkeling wordt toegerekend aan de tak waarop het betrekking heeft.

Verkoop onder Voorwaarden

De nieuwbouwwoningen die in het verleden verkocht zijn onder de koopgarantregeling classificeren zich als niet-DAEB. Voor de woningen die verkocht zijn uit het bestaande bezit is de classificatie afhankelijk van de huurprijs op moment verkoop. In alle gevallen betreft dit de verkoop van een DAEB-woning.

Leningen

Alle leningen van Mozaïek Wonen zijn aangetrokken met gebruikmaking van de borgingsvoorziening van het WSW. Deze leningen zijn op de balans van de DAEB-tak geplaatst (Btiv art. 66f).

Interne startlening

Mozaïek Wonen heeft een interne startlening verstrekt aan de niet-DAEB tak, met een hoofdsom van € 18,5 miljoen tegen 3% rente, met een looptijd van 10 jaar, lineaire aflossing. Zolang de interne lening niet volledig is afgelost, dient de niet-DAEB tak eventuele overtollige middelen in te zetten ten faveure van extra aflossingen van de interne lening. Zodra de interne lening volledig is afgelost worden overtollige middelen in de niet-DAEB tak via dividend uitgekeerd aan de DAEB-tak.

Vlottende activa - passiva

De omvang van de overige balansposten is beperkt. Om die reden is het voor ILT/Aw acceptabel om deze op basis van een verdeelsleutel toe te rekenen. Conform het scheidingsvoorstel hanteert Mozaïek Wonen de marktwaarde verhuurde staat begin jaar, als verdeelsleutel. De nettovermogenswaarde van niet-DAEB gewaardeerd als vordering op de balans van de DAEB tak.

In verband met de administratieve scheiding zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB;
- Balans niet-DAEB;
- Winst- en verliesrekening DAEB;
- Winst- en verliesrekening niet-DAEB;
- Kasstroomoverzicht DAEB;
- Kasstroomoverzicht niet-DAEB.

Balans DAEB, per 31 december 2023

ACTIVA	(x € 1.000) 31-12-2023	(x € 1.000) 31-12-2022
A. VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.569.712	1.757.673
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.485	7.685
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.750	3.473
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.601.947	1.768.831
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.919	2.954
Totaal van materiële vaste activa	2.919	2.954
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	44.446	45.481
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.300	4.150
Latente belastingvorderingen	910	1.054
Overige vorderingen	259	311
Totaal van financiële vaste activa	47.915	50.996
Totaal van vaste activa	1.652.781	1.822.781
B. VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	250	6.482
Totaal van voorraden	250	6.482
Vorderingen		
Huurdebiteuren	466	456
Overheid	77	728
Belastingen en premies sociale verzekeringen	218	346
Overige vorderingen	164	483
Overlopende activa	337	812
Totaal van vorderingen	1.262	2.825
Liquide middelen	1.417	1.319
Totaal van vlottende activa	2.929	10.626
TOTAAL ACTIVA	1.655.710	1.833.407

PASSIVA	(x € 1.000) 45.291	(x € 1.000) 44.926
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	1.151.873	1.202.498
Overige reserves	305.883	308.755
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-202.557	-53.498
Totaal van eigen vermogen	1.255.199	1.457.755
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	13.962	17.137
Latente belastingverplichtingen	0	0
Overige voorzieningen	174	187
Totaal van voorzieningen	14.136	17.324
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	346.050	319.092
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.861	6.978
Totaal van langlopende schulden	352.911	326.070
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	97	0
Schulden aan banken	10.067	18.618
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.082	4.499
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	6.411	2.353
Overige schulden	12	76
Overlopende passiva	6.795	6.712
Totaal van kortlopende schulden	33.464	32.258
TOTAAL PASSIVA	1.655.710	1.833.407

Balans niet-DAEB, per 31 december 2023

ACTIVA	(x € 1.000) 31-12-2023	(x € 1.000) 31-12-2022
A. VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	41.947	45.294
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.340	2.712
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	320	0
Totaal van vastgoedbeleggingen	44.607	48.006
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
Totaal van materiële vaste activa	0	0
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	172	252
Overige vorderingen	0	0
Totaal van financiële vaste activa	172	252
Totaal van vaste activa	44.779	48.258
B. VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	744	710
Totaal van voorraden	744	710
Vorderingen		
Huurdebiteuren	12	12
Overheid	2	19
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6	195
Overige vorderingen	4	13
Overlopende activa	3	10
Totaal van vorderingen	27	249
Liquide middelen	3.824	3.930
Totaal van vlottende activa	4.595	4.889
TOTAAL ACTIVA	49.374	53.147

PASSIVA	(x € 1.000) 45.291	(x € 1.000) 44.926
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	15.378	18.407
Overige reserves	30.103	28.294
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-1.035	-1.220
Totaal van eigen vermogen	44.446	45.481
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	0	648
Latente belastingverplichtingen	0	0
Overige voorzieningen	0	0
Totaal van voorzieningen	0	648
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan groepsmaatschappijen (Interne lening)	2.300	4.150
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.267	2.623
Totaal van langlopende schulden	4.567	6.773
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	2	0
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	170	118
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	119	52
Overige schulden	0	2
Overlopende passiva	70	73
Totaal van kortlopende schulden	361	245
TOTAAL PASSIVA	49.374	53.147

Winst- en verliesrekening DAEB over 2023

Functioneel model	Bedragen x € 1.000	
	2023	2022
Huuropbrengsten	68.400	67.336
Opbrengsten servicecontracten	2.820	2.417
Lasten servicecontracten	-2.887	-2.480
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.989	-4.037
Lasten onderhoudsactiviteiten	-29.547	-24.433
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.932	-11.183
<i>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>28.865</i>	<i>27.620</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.692	5.202
Toegerekende organisatiekosten	-46	-48
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.706	-4.218
<i>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>-60</i>	<i>936</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.986	-17.395
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-192.665	-47.836
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-48	264
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	203	2.048
<i>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>-211.496</i>	<i>-62.919</i>
Opbrengst overige activiteiten	1.720	1.481
Kosten overige activiteiten	-1.384	-1.195
<i>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>336</i>	<i>286</i>
Overige organisatiekosten	-3.755	-2.951
Kosten omtrent leefbaarheid	-612	-720
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa	-9	-9
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	211	135
Rentebaten interne lening	125	180
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.498	-9.951
<i>Totaal van financiële baten en lasten</i>	<i>-10.171</i>	<i>-9.645</i>
Totaal van resultaat voor belastingen	-196.893	-47.393
Belastingen	-4.629	-4.885
Resultaat uit deelnemingen	-1.035	-1.220
Totaal van resultaat na belastingen	-202.557	-53.498

Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2023

Functioneel model	Bedragen x € 1.000	
	2023	2022
Huuropbrengsten	1.926	1.911
Opbrengsten servicecontracten	68	58
Lasten servicecontracten	-84	-65
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-102	-101
Lasten onderhoudsactiviteiten	-411	-287
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-211	-199
<i>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	1.186	1.317
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.988	616
Toegerekende organisatiekosten	-12	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.795	-485
<i>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	181	128
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	163	-690
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.345	-1.949
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-7	29
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	116	178
<i>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	-2.073	-2.432
Opbrengst overige activiteiten	109	106
Kosten overige activiteiten	-69	-44
<i>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</i>	40	62
Overige organisatiekosten	-84	-74
Kosten omtrent leefbaarheid	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-19	0
Rentelasten interne lening	-125	-180
<i>Totaal van financiële baten en lasten</i>	-144	-180
Totaal van resultaat voor belastingen	-894	-1.179
Belastingen	-141	-41
Resultaat uit deelnemingen	0	0
Totaal van resultaat na belastingen	-1.035	-1.220

Kasstroomoverzicht DAEB over 2023

(Volgens de directe methode)

	Bedragen x € 1.000	
	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	68.411	67.121
Vergoedingen	3.745	3.188
Overige bedrijfsontvangsten	1.419	1.377
Ontvangen interest	128	185
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	73.703	71.871
Uitgaven		
Erfpacht	-9	-9
Betalingen aan werknemers	-8.087	-7.546
Onderhoudsuitgaven	-24.775	-19.019
Overige bedrijfsuitgaven	-14.991	-13.819
Betaalde interest	-9.395	-10.627
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-525	-219
Verhuurderheffing	0	-5.833
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-149	-199
Vennootschapsbelasting	-3.024	-3.623
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-60.955	-60.894
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	12.748	10.977
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.538	5.068
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	259	251
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	6.797	5.319
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-34.642	-7.074
Verbeteruitgaven	-4.438	-3.697
Aankoop	0	-117
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-209	-229
Sloopuitgaven	-114	-487
Investeringen overig	-408	-369
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-39.811	-11.973
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-33.014	-6.654
Financiële vaste activa		
Ontvangen aflossing interne lening	1.850	1.850
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	1.850	1.850
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-31.164	-4.804

Financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	37.500	10.000
Opname lening variabele hoofdsom	0	0
Uitgaand:		
Aflossing geborgde leningen	-18.985	-11.948
Aflossing lening variabele hoofdsom	0	-5.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	18.515	-6.948
Toename (afname) van geldmiddelen	99	-775
Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.318	2.093
Geldmiddelen aan het eind van de periode	1.417	1.318

Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2023

(Volgens de directe methode)

	Bedragen x € 1.000	
	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	1.926	1.909
Vergoedingen	112	101
Overige bedrijfsontvangsten	96	53
Ontvangen interest	0	0
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<i>2.134</i>	<i>2.063</i>
Uitgaven		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	-174	-158
Onderhoudsuitgaven	-205	-219
Overige bedrijfsuitgaven	-561	-321
Betaalde interest	-126	-180
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-1	-1
Verhuurderheffing	0	-6
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	145	-277
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<i>-922</i>	<i>-1.162</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.212	901
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.732	628
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	290	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>2.022</i>	<i>628</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-737	-91
Verbeteruitgaven	-54	-13
Aankoop	-325	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-340	0
Investeringen overig	-34	-11
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>-1.490</i>	<i>-115</i>
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>532</i>	<i>513</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	532	513
Financieringsactiviteiten		
Uitgaand:		
Aflossing interne lening	-1.850	-1.850
Extra aflossing interne lening	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.850	-1.850
Toename (afname) van geldmiddelen	-106	-436
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.930	4.366
Geldmiddelen aan het eind van de periode	3.824	3.930

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Mozaïek Wonen is opgesteld en goedgekeurd door het bestuur op 24 juni 2024.

w.g. A.M. ter Steege
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening van Mozaïek Wonen is vastgesteld door de raad van commissarissen op 24 juni 2024.

w.g. J.G.M. Groenendijk
Voorzitter

w.g. L.W.W.M. Beljaars
Lid

w.g. A.D. Kemper
Lid

w.g. Y. Koster-Dreese
Lid

w.g. M.W.G. van Diggelen
Lid

w.g. P.C. de Jong
Lid

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Mozaïek Wonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Mozaïek Wonen.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Mozaïek Wonen te Gouda gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Mozaïek Wonen op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2023.
2. De winst-en-verliesrekening over 2023.
3. 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Mozaïek Wonen 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, 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 controle van de jaarrekening 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 € 37,5 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. 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, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,4 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

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 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2023 voor rapportering in aanmerking komen.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Mozaïek Wonen en haar omgeving, de componenten van het interne-beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne-beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 3.2.3 van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 2.4 van het bestuursverslag waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne-beheersingssysteem en, in het bijzonder, de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij het noodzakelijk achtten, 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 in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Het door ons geïdentificeerde frauderisico en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van dit frauderisico zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.

In onze controle bouwen wij een element van onvoorspelbaarheid in. 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 kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, de teamleider Financiën, de controller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Mozaïek Wonen door inlichtingen in te winnen bij teamleider financiën en het lezen van notulen van en rapporten van de controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne-controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet, aangemerkt als wet- en regelgeving met directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Mozaïek Wonen onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting Mozaïek Wonen en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect heeft op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in de kengetallen van het jaarverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde cashflows ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben we geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Mozaïek Wonen om haar continuïteit te handhaven

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens 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.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1,6 miljard wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Mozaïek Wonen. Stichting Mozaïek Wonen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 55 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke veronderstellingen van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktgegevens en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van de in dit kader relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Stichting Mozaïek Wonen. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 65 - 71, en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 67 - 71 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestonden onder meer uit de analyse van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie, zoals opgenomen in de jaarrekening, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 71 - 72 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Mozaïek Wonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald doormiddel van het aanpassen van vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Stichting Mozaïek Wonen, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. 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.

Controle-aanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controle-aanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 72 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Kerngegevens Stichting Mozaïek Wonen
- Kengetallen
- Bestuursverslag 2023
- 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 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2023) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2017 benoemd als accountant van Stichting Mozaïek Wonen en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

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 bepalingen van en krachtens 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 fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van 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 materiële fouten en fraude 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, de Regeling Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. 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.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

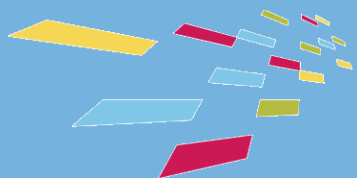
Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen 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.

Rotterdam, 24 juni 2024

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA



Mozaïek Wonen

Postadres

Postbus 219, 2800 AE Gouda

Hoofdkantoor

Bachstraat 1, 2807 HZ Gouda

T 0182 – 69 29 69

E info@mozaiekwonen.nl

W www.mozaiekwonen.nl

F @MozaïekWonen