

JAARVERSLAG 2022 MOZAÏEK WONEN



Mozaïek Wonen

INHOUDSOPGAVE

KERNGEGEVENS STICHTING MOZAÏEK WONEN

KENGETALLEN

BESTUURSVERSLAG 2022

1. ALGEMENE INFORMATIE	8
1.1 ALGEMEEN	8
1.2 DOELSTELLING	8
1.3 KERN TAKEN	8
1.4 ONTWIKKELINGEN GEDURENDE HET BOEKJAAR	9
1.5 BELANGRIJKE ELEMENTEN VAN HET GEVOERDE BELEID	10
1.6 VOORUITBLIK NAAR 2023	12
2. GOVERNANCE EN ORGANISATIE	14
2.1 ALGEMEEN	14
2.2 GOVERNANCESTRUCTUUR	14
2.2.1 MOZAÏEK WONEN EN GOVERNANCESTRUCTUUR	14
2.2.2 INTEGRITEITSCODE, FRAUDERISICO EN KLOKKENLUIDERSREGELING	15
2.3 BESTUUR	16
2.4 TOEZICHT HOUDEN EN KLANKBORDEN	16
2.4.1 TOEZICHT, HET EXTERNE- EN INTERNE KADER	17
2.4.2 TOEZICHT IN 2022	17
2.4.3 INFORMATIE EN CONTACTEN MET DERDEN	17
2.4.4 ZICHTBAAR EN AANSPREEKBAAR	17
2.4.5 SAMENSTELLING RVC IN 2022	18
2.4.6 AUDITCOMMISSIE	19
2.4.7 REMUNERATIECOMMISSIE	19
2.4.8 HONORERING RVC	20
2.4.9 PERMANENTE EDUCATIE (PE)	21
2.5 VERGADERINGEN EN BESLUITEN RVC	21
2.6 ZELFEVALUATIE	22
2.6.1 ZELFEVALUATIE FUNCTIONEREN RVC MOZAÏEK WONEN	22
2.6.2 INTERACTIE RVC EN DIRECTEUR-BESTUURDER	22
3. RISICOMANAGEMENT	23
3.1 RISICOMANAGEMENT	23
3.2 RISICOMANAGEMENT VERANKERD IN DE ORGANISATIE	23
3.2.1 CULTUUR EN SOFT CONTROLS	23
3.2.2 RISICOMANAGEMENT BELEID EN PROCES	24
3.2.3 RISICO'S EN ONZEKERHEDEN	25
AD 2. OPERATIONELE ACTIVITEITEN	27
AD 3. FINANCIËLE POSITIE	28
AD 4. FINANCIËLE VERSLAGLEGGING	30
AD 5. WET EN REGELGEVING; COMPLIANCE RISICO'S, DATALEKKEN EN FRAUDERISICO	30
3.3 RISICO'S DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN IN 2022	31
4. FINANCIËLE INFORMATIE	33
4.1 ALGEMEEN	33
4.2 JAARWINST EN EFFECTEN WAARDERING VASTGOED	33
4.3 ONTWIKKELING MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT	36
4.3.1 MARKTWAARDE, HANDBOEK MODELMATIG WAARDEREN EN DE FULL-VARIANT	36
4.3.2 ONTWIKKELING VAN DE MARKTWAARDE	37
4.4 BELEIDSWAARDE	39
4.4.1 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE BELEIDSWAARDE	39

4.4.2	DEFINITIES EN REKENMETHODIEKEN.....	39
4.4.3	BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP HET VERSCHIL MARKTWAARDE - BELEIDSWAARDE.....	40
4.4.4	ONTWIKKELING BELEIDSWAARDE.....	41
4.5	BEHEERSING VAN LIQUIDITEITS-, FINANCIERINGS- EN RENTERISICO'S.....	42
4.5.1	HERFINANCIERINGSRISICO.....	42
4.5.2	RENTERISICO.....	43
4.5.3	WSW: RISICOBEOORDELING & BORGINGSPLAFOND	44
4.6	ONZE FINANCIËLE CONTINUÏTEIT GEWAARBORGD.....	44
4.7	CONCLUSIE	46

JAARREKENING 2022

5.	BALANS (VOOR RESULTAATBESTEMMING)	48
6.	WINST- EN VERLIESREKENING	50
7.	KASSTROMENOVERZICHT	51
8.	TOELICHTING OP DE JAARREKENING	53
9.	GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	58
10.	TOELICHTING OP DE BALANS	69
11.	NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN	98
12.	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM.....	100
13.	TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING	101
	SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB	116
	ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING	127

OVERIGE GEGEVENS

	STATUTAIRE REGELING BETREFFENDE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT....	129
	CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT.....	131

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

	2022	2021
1 Aantal (ongewogen) verhuureenheden in exploitatie:		
- zelfstandige woningen	9.816	9.844
- intramurale zorgwoningen	264	264
- onzelfstandige woningen	9	9
- standplaatsen / woonwagens	10	10
- garages / bergingen	228	229
- bedrijfsruimten / winkels	14	15
- maatschappelijk vastgoed	38	39
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	10.379	10.410
- vastgoed bestemd voor verkoop - woningen	19	8
- vastgoed bestemd voor verkoop - VOV	1	-
- vastgoed bestemd voor verkoop - niet-woningen	1	-
- vastgoed bestemd voor sloop – woningen	-	37
- vastgoed bestemd voor sloop – garages	-	15
Totaal aantal eenheden leeg voor verkoop of sloop	21	60
Totaal aantal eenheden in eigendom	10.400	10.470
Woningen verkocht onder koopgarant	43	43
2 Winst- & Verliesrekening en Balans (x € 1.000)		
- huuropbrengsten netto	69.247	67.932
- jaarresultaat	-53.498	218.783
- eigen vermogen	1.457.755	1.511.253
- voorzieningen	17.972	6.620
- Gemiddelde lening per gewogen eenheid (x € 1)	32.535	33.584
- Gemiddelde marktwaarde per gewogen eenheid (x € 1)	176.164	180.999
- Gemiddelde beleidswaarde per gewogen eenheid (x € 1)	89.441	86.628
3 Financiën		
- Rentedekkingsgraad (ICR)	2,12	1,84
- Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	79,4%	80,2%
- Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	60,1%	59,3%
- Loan to value o.b.v. marktwaarde	18,5%	18,3%
- Loan to value o.b.v. beleidswaarde	36,4%	38,2%
- Direct rendement	1,5%	1,7%
- Indirect rendement	-3,0%	12,4%
- Gemiddelde rentekostenvoet leningenportefeuille	2,89%	3,04%

BESTUURSVERSLAG 2022

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. Naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet, is het wetsvoorstel Wijzigingen Woningwet naar aanleiding van evaluatie aangenomen. Het wetsvoorstel, maar ook het onderliggende Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) is gewijzigd en zijn per 1 januari 2022 in werking getreden. 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. Met deze 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.

Onze missie hebben we uitgewerkt in het geactualiseerde ondernemingsplan 2022-2023. Op basis van de door ons geconstateerde ontwikkelingen, trends en consultaties zien wij voor Mozaïek Wonen in de komende jaren de volgende aandachtspunten:

- Voldoende betaalbare woningen en uitbreiding van de woningvoorraad;
- Transitie van de voorraad;
- Verbeteren van de kwaliteit van ons onderhoud;
- Inzet op leefbaarheid en verbinding met de buurt;
- Verdere verbetering van onze dienstverlening.

1.4 Ontwikkelingen gedurende het boekjaar

Economische ontwikkelingen

Het Centraal Planbureau schrijft in haar publicatie “Inflatiescenarios” (juni 2022), dat de inflatie tot recordhoogtes is gestegen, als gevolg van de coronapandemie en de oorlog in Oekraïne. De coronagolven in 2020 en 2021 hebben een prijsopdrijvend effect in 2022. Dit komt door de naweeën in de verstoring van wereldwijde productie- en logistieke ketens. Tegelijkertijd gaat het economisch herstel gepaard met een aantrekkende vraag. Door deze stijging van de vraag naar goederen en diensten en een achterblijvend aanbod, stegen de prijzen. De oorlog in Oekraïne heeft de prijzen verder verhoogd. De energieprijzen nam sterk toe en inmiddels stijgen ook de prijzen in andere categorieën, waaronder voedsel, meer dan normaal. Het grootste deel van de inflatie in Nederland komt door stijgende importprijzen.

Oplopende inflatie en stijgende energieprijzen

De prijzen van consumentengoederen- en diensten waren in 2022 gemiddeld 10,0 procent hoger dan in 2021, maakte het CBS bekend. In 2021 was de inflatie 2,7 procent. De inflatie van 2022 is de hoogste na 1975. Met name de prijsontwikkeling van energie (elektriciteit, gas en stadsverwarming) droeg bij aan de hoge inflatie in 2022. Energie was in 2022 gemiddeld 114 procent duurder dan in 2021.

Hierdoor wordt het voor steeds meer huishoudens moeilijk om de energierekening te betalen. Het kabinet heeft tweemaal 150 miljoen euro uit getrokken voor gemeenten om de huishoudens, die het hardst getroffen worden op korte termijn te ondersteunen met energiebesparende maatregelen. De middelen voor de aanpak energiearmoede richten zich op zowel huur- als koopwoningen. Ook in 2023 worden er verschillende middelen ingezet om de verminderde koopkracht van de huishoudens deels te compenseren, waaronder een prijsplafond op de energietarieven.

Prijzdaling bestaande koopwoningen

In het tweede kwartaal van 2022 was de prijsstijging van bestaande koopwoningen ten opzichte van een jaar eerder in bijna alle provincies minder groot dan in het eerste kwartaal. Ook het aantal woningtransacties lag in alle provincies lager dan dezelfde periode vorig jaar. Door de stijging van de hypotheekrente is het waarschijnlijk dat de prijzen van koopwoningen in 2023 verder zullen dalen.

Mozaïek Wonen is vanwege haar beperkte verkoopprogramma niet direct gevoelig voor dalende verkoopprijzen. Indirect kunnen dalende verkoopprijzen wel invloed hebben op onze financiële positie, omdat de verkoopprijzen een onderdeel vormen van de waarde van ons vastgoed op de balans. De afvlakking van de verkoopprijzen wordt wel zichtbaar in de ontwikkeling van onze marktwaarde. Na jarenlange stijging van onze marktwaarde, wordt in 2022 een lichte daling zichtbaar.

Nationale Prestatieafspraken

Vooruitlopend op de definitieve afschaffing van de verhuurderheffing, hebben Aedes, Woonbond, VNG en het Rijk op 30 juni 2022 een handtekening gezet onder de Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting. Hierin zijn bindende afspraken gemaakt hoe de vrijgekomen ruimte door de afschaffing van de verhuurderheffing 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.

Hoge ambities en knelpunten in de nieuwbouwoopgave

Het woningtekort in werkgebied wordt zichtbaar in een forse toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden en een toename van het gemiddelde aantal reacties van woningzoekenden. Door het nog steeds groeiende woningtekort ligt er in ons werkgebied een grote nieuwbouwoopgave. Er zijn echter verschillende (landelijke) ontwikkelingen die het bouwtempo kunnen vertragen. Er is een capaciteitstekort in de bouwketen, van initiatief tot oplevering. Er is een tekort aan mensen, aan middelen, locaties, tijd en kennis. Daarnaast kosten de procedures bij gemeenten en in het bijzonder bij omgevingsdiensten en nutsbedrijven veel tijd. We zien dat nieuwbouwplannen aan steeds meer eisen moeten voldoen, waardoor projecten niet eenvoudig haalbaar worden. Specifiek voor woningcorporaties geldt dat zij vaak afhankelijk

zijn van gemeenten en ontwikkelaars voor hun nieuwbouw. Het gemeentelijke grondbeleid, de grondprijzen en de afspraken in anterieure overeenkomsten bepalen of een woningcorporatie een locatie tot ontwikkeling kan brengen.

Huisvesting Oekraïense vluchtelingen

De inval van Russische troepen in Oekraïne veroorzaakt heel veel menselijk leed. Vlak na de Russische invasie is er een migratiestroom uit Oekraïne op gang gekomen van bijna 1 miljoen vluchtelingen, waarvan een deel naar Nederland is gekomen. In ons werkgebied ligt de coördinatie van de hulp aan Oekraïense vluchtelingen en de opvang bij de gemeenten.

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 is klantgericht, kostenbewust en doelmatig. Om investeringen te kunnen doen in betaalbare nieuwbouw stoten we woningen en panden af, die niet langer bij onze doelstellingen passen. Om toch zoveel mogelijk woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep hebben we in 2022 maar een zeer 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.

De jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen is voor 2022 door het Rijk vastgesteld op 2,3%. Ook dit jaar is de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Hierdoor hebben 644 huishoudens met een middeninkomen een verhoging gekregen van 4,3 % (inflatie +2%) en 364 huishoudens met een hoog inkomen hebben een verhoging gekregen van 6,3% (inflatie +4%).

Door huurharmonisatie zijn de huuropbrengsten in 2022 met 0,3% gestegen. De huuropbrengsten daalden over 2022 met € 65.000 als gevolg van verkoop en € 88.000 als gevolg van voorgenomen sloop.

Beschikbaarheid

In 2022 was er nog steeds een fors tekort aan sociale huurwoningen, ook in ons werkgebied. Het niet afnemen van het woningtekort betekent dat we blijven inzetten op het stimuleren van doorstroming en uitbreidingsnieuwbouw. In 2022 leverde Mozaïek Wonen geen nieuwe woningen op. Het project Gouwe Huse is in 2022 niet gerealiseerd. Vanwege aanhoudende weerstand van omwonenden is de planvorming vertraagd. In 2022 hebben we samen met de gemeente en het Leger des Heils een participatietraject met omwonenden doorlopen met als resultaat een inrichtings- en leefbaarheidsplan voor de alternatieve locatie. In het eerste kwartaal van 2023 leveren we voor deze locatie een haalbaarheidsstudie op aan de gemeente. In de afgelopen periode waren 234 woningen in aanbouw op de bouwlocaties De IJssel, De Koploper en Weideveld. Daarnaast is de bouw van 354 woningen in voorbereiding.

Mozaïek Wonen verkoopt jaarlijks een beperkt aantal huurwoningen. Wij doen dit om met de opbrengsten hiervan investeringen te kunnen doen in nieuwe betaalbare huurwoningen en in ons bestaande woningbezit. Ook willen we hiermee het gespikkeld woningbezit en woningen en panden, die niet bij onze doel-

stellingen passen, afstoten. We hebben in dit verslagjaar 14 sociale huurwoningen verkocht, 1 vrijesectorwoning, 1 overige eenheid en 1 koopgarantwoning. De verkoopmarkt is de afgelopen tijd aan het veranderen. Hierdoor staan woningen langer te koop en wordt er minder boven de taxatiewaarde geboden.

Nieuwe verhuringen

In 2022 hebben wij 449 woningen opnieuw verhuurd in het DAEB segment. Dit zijn 89 woningen minder dan in 2021, toen we 538 woningen opnieuw verhuurden. De mutatiegraad ligt dit jaar lager, omdat Mozaïek Wonen in 2022 geen woningen heeft opgeleverd en er geen huurders naar een nieuwbouw woning konden doorstromen.

In 2022 hebben we 41 woningen tijdelijk verhuurd. Het betreft hier jongerencontracten, verhuringen op basis van de Leegstandswet en om doelgroepen met begeleiding (een tijdelijk huurcontract van twee jaar met mogelijkheid om dit om te zetten naar een huurcontract voor onbepaalde tijd). Van deze 41 verhurin- gen werd er voor 25 huurders bemiddeld vanuit de maatschappelijke opvang.

De huisvesting van spoedzoekers betreft de huisvesting van mensen die op korte termijn een woning nodig hebben, maar deze niet kan vinden. Bij de groep spoedzoekers gaat het bijvoorbeeld om gescheiden mensen of jongeren die niet meer thuis kunnen wonen en niet voor de reguliere urgentieregeling in aanmerking komen. In 2022 hebben wij geen nieuwe spoedzoekers kunnen huisvesten.

Investeren in duurzaamheid

Eind 2021 is het transitieplan 'De route naar een CO2-neutrale voorraad' opgesteld waarin we richting geven aan hoe we dit gaan bereiken. Dit plan is opgesteld met de kennis van vandaag. We realiseren ons dat deze route de komende tijd nog vaak aangepast wordt; 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 van ons bezit op gasloos wonen. Met de nationale prestatieafspraken en het nationaal isolatieprogramma zijn de doelen voor komende jaren op landelijk niveau concreter gemaakt. In 2022 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. Dit naar aanleiding van het regeerakkoord en het vervallen van de verhuurderheffing.

In 2022 zijn isolerende maatregelen aangebracht bij 135 woningen. In 25 appartementencomplexen is de verlichting van de algemene ruimtes vervangen door energiezuinige ledverlichting. Energiebesparing door ledverlichting komt geheel ten goede aan de bewoners. Er is totaal € 0,2 miljoen geïnvesteerd in ledverlichting.

We hebben circa € 0,6 miljoen geïnvesteerd in het aanbrengen van zonnepanelen op 195 eengezinswoningen. Eind 2022 liggen er in totaal bijna 12.000 zonnepanelen op onze huurwoningen. Met de stroomopbrengst van de zonnepanelen besparen huurders op hun energierekening en op woonlasten. Met het opwekken van schone energie door middel van zonnepanelen leveren we een bijdrage aan een beter milieu.

Uitvoering van onderhoud

In 2022 hebben we ruim € 20,4 miljoen aan het onderhoud van ons bezit besteed. Daarvan gaven we € 8,6 miljoen uit aan dagelijks- en mutatieonderhoud en € 11,8 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 264 keukens vervangen en 118 badkamers en 78 toiletten gerenoveerd. Bij 636 woningen is inbraakpreventie aangebracht. Verder hebben we in bijna al onze woningen rookmelders geplaatst.

1.6 Vooruitblik naar 2023

Ook in 2023 werken we vanuit ons ondernemingsplan 2022-2023 met als belangrijkste drijfveer 'hart voor huurders'. De vraag naar woningen blijft onverminderd hoog. In de huursector zijn de wachtlijsten voor een sociale huurwoning overal lang, ook in ons werkgebied. In zowel de koop- als huursector is een groot tekort aan betaalbare woningen. De politiek zet fors in op nieuwbouw en klimaatdoelstellingen. Ook van corporaties wordt veel verwacht als het gaat om inzet op nieuwbouw van sociale huurwoningen, de betaalbaarheid en de energietransitie richting 2050.

We benutten de extra investeringsruimte, die is vrijgekomen als gevolg van het vervallen van de verhuurderheffing maximaal. We breiden onze inzet op uitbreiding van de voorraad betaalbare woningen, verduurzaming en leefbaarheid de komende jaren verder uit.

Daar waar we kansen zien om vernieuwende woonconcepten (waarin bijvoorbeeld zelfstandig wonen en zorg wordt gecombineerd) te realiseren, pakken we die op. Ons uitgangspunt daarbij is dat Mozaïek Wonen de woningen faciliteert en zorgorganisaties de zorg- en/of welzijnsdiensten verzorgen. En dat de woningen die we voor zorginstanties ontwikkelen in de toekomst ook geschikt zijn voor reguliere verhuur.

Vanwege de benodigde investeringen in bijvoorbeeld het verduurzamen van onze woningvoorraad verkopen we een beperkt aantal bestaande huurwoningen. We realiseren ons dat elke woning die verkocht wordt, niet langer beschikbaar is voor onze doelgroep. Daarom hebben we in een zorgvuldig proces vastgesteld welke woningen hiervoor in aanmerking komen en beperken wij het aantal te verkopen woningen tot 20 per jaar.

De afgelopen jaren hebben wij een gematigd huurbeleid toegepast. Ook in 2023 zetten we daar zoveel mogelijk op in. Voor huishoudens met een inkomen onder de DAEB grens nemen we het overheidsbeleid als uitgangspunt. Voor huishoudens met een inkomen boven deze grens maken wij gebruik van de mogelijkheid om de huren wat extra te verhogen (inkomensafhankelijke huurverhoging). Vanaf 2023 vindt er een belangrijke wijziging plaats in het overheidsbeleid. De jaarlijkse huurverhoging is de komende jaren (2023 tot 2026) niet meer inflatievolgend, maar zal de jaarlijkse CAO-loonontwikkelingen volgen (minus 0,5%).

Vanaf 1 juli 2023 krijgen huurders van corporaties in gereguleerde woningen én een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum én een huur hoger dan € 575,03 (prijspeil 2023) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag. Op basis van de huidige landelijke doorrekeningen betekent dit een gemiddelde huurverlaging van € 57 voor huishoudens die hiervoor in aanmerking komen.

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt. Hierin is ook afgesproken dat per 1 januari 2023 isolatiemaatregelen voor huurders gratis worden.

Nederland gaat stap voor stap van het aardgas af. Dat vraagt om aanpassing van veel woningen en gebouwen. De Standaard voor woningisolatie geldt als referentie voor het niveau van isolatie voor woningen die met een warmwater temperatuur van 50 graden worden verwarmd. Daarnaast zijn wij al hard aan de slag met de afspraak uit de Nationale Prestatieafspraken dat uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector zijn verdwenen.

De druk op de leefbaarheid in sommige wijken neemt toe. Deze wijken worden steeds eenzijdiger qua samenstelling van huishoudens; onder andere doordat corporaties zich moeten richten op een smaller gedefinieerde doelgroep. Hierdoor ontstaat in een deel van de wijken waar Mozaïek Wonen bezit heeft een concentratie van kwetsbare huishoudens waardoor leefbaarheidsproblemen kunnen ontstaan. Wij werken door zichtbaar te zijn in wijken samen met onze partners hard aan prettig wonen voor iedereen.

Dit doen we in 2023 door actief in de wijk contact te zoeken met onze huurders. Door het opzetten en uitvoeren van leefbaarheidsprojecten en het continueren van het 'Trots op je buurt fonds' stimuleren en faciliteren we ontmoeting in de wijk. Wij zetten ook in op diverse vormen van bewonersparticipatie. In aanvulling op bewonerscommissies, zijn er bijvoorbeeld ook tijd- of themagebonden projecten. Bijvoorbeeld voor de duur van een project, met een bepaald doel of als 'ogen en oren' in de wijk. Op deze manier hopen we ook diversiteit in participatie aan te brengen en zo met een bredere vertegenwoordiging van onze bewoners in gesprek te gaan.

We bereiken onze ambities samen met onze medewerkers. We willen een aantrekkelijke en goede werkgever zijn voor onze mensen. Hierin samen werken aan een organisatie die in staat is om de doelen in de maatschappij te bereiken en dat met energie en aandacht. Daar hebben onze huurders en overige stakeholders ook plezier van!

We zijn een financieel gezonde woningcorporatie, maar de opgaven in ons werkgebied zijn voorsnog groot in relatie tot onze omvang. De oorlog in Oekraïne heeft forse gevolgen voor de wereldwijde politiek en economie. In combinatie met een toenemende schaarste aan grondstoffen en de energiecrisis in 2022 zien we de inflatie oplopen. Toch liggen continuïteitsproblemen, als gevolg van deze oorlog of de oplopende inflatie, niet direct voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, waardoor naar verwachting geen sprake zal zijn van een significante omzetsdaling. Onze woningen zijn courant en normaal gesproken waardevast. De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de kasstromen op peil te houden en verzwaring van financieringslast te beperken.

De resultaten van Mozaïek Wonen zijn gedurende 2022 op niveau gebleven. We zetten onze middelen financieel verantwoord in en dragen er zorg voor dat we blijven voldoen aan de financiële parameters van onze toezichthouders. We houden hierbij de vinger aan de (financiële) pols; onder meer door het periodiek uitvoeren van strategische/financiële verkenningen. Zo zijn en blijven we in staat om tijdig bij te sturen op veranderende omstandigheden.

Komend jaar is het laatste jaar van ons ondernemingsplan. In 2023 zetten we de deuren en ramen open en gaan we met interne en externe stakeholders aan de slag aan ons nieuwe ondernemingsplan. Boeiend om van de buitenwereld te horen wat zij als onze belangrijke opgaven zien. Maar ook intern een belangrijke en leuke stap: samen werken aan de strategie en bouwen aan 'onze' organisatie.

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

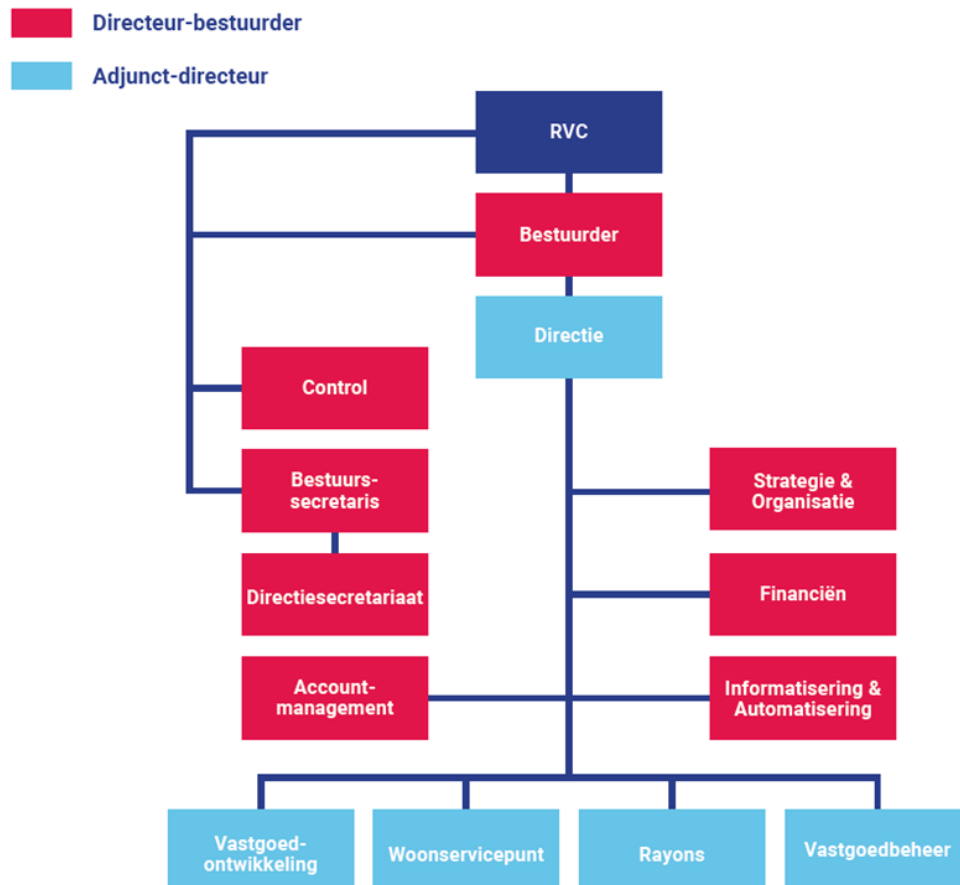
2.2.1 Mozaïek Wonen en Governancestructuur

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 in 2022 6 leden.

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 2022



De totale bezetting is in 2022 toegenomen van 108,6 fte naar 110,4 fte. Hiervan is 14,5 fte ingevuld door inleenkrachten.

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

Omschrijving	2022	2021
Bezetting in dienst	95,9 fte	92,5 fte
Bezetting inleenkrachten	14,5 fte	16,1 fte
Totale bezetting	110,4 fte	108,6 fte
Aantal medewerkers in dienst	109 personen	106 personen
Instroom	20 personen	33 personen
Doorstroom	5 personen	0 personen
Uitstroom (vroeg) pensioen	1 persoon	7 personen
Uitstroom overige reden	17 personen	15 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. Per 1 januari 2022 zijn de gewijzigde Woningwet en het gewijzigde BTIV ingegaan. In vervolg hierop heeft Mozaïek Wonen haar statuten aangepast. Op 16 december 2022 zijn de statuten gepasseerd bij de notaris.

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. In 2022 stelde Mozaïek Wonen een geactualiseerde gedrags- en integriteitscode vast. Deze aangepaste versie is onder de aandacht gebracht van alle medewerkers.

Verwant aan deze gedragscode is onze klokkenluidersregeling. Deze regeling beschrijft de mogelijkheden en bescherming van werknemers die een misstand willen melden.

Al onze medewerkers kennen bovenstaande reglementen. Nieuwe medewerkers krijgen ze bij in dienst-treding overhandigd. In de goede gesprekken tussen medewerkers en hun leidinggevenden bespreken we integriteit, onderling voorbeeldgedrag en de uitstraling daarvan.

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

De samenstelling van het bestuur van Mozaïek Wonen is in 2022 gewijzigd. Vanwege zijn wens gebruik te maken van vervroegd pensioen, legde de heer Ron de Haas zijn functie als directeur-bestuurder van Mozaïek Wonen op 31 mei 2022 neer. Na een werving- en selectieprocedure benoemde de RvC mevrouw Anne ter Steege tot directeur-bestuurder van Mozaïek Wonen met ingang van 1 juni 2022.

Op de bezoldiging van het bestuur heeft Mozaïek Wonen de vigerende wetgeving toegepast. We verantwoorden de bezoldiging van het bestuur op pagina 110 van de jaarrekening. De heer Ron de Haas vervulde vier nevenfuncties in 2022: lid RvT van de Passerel in Apeldoorn, lid RvT van Cardia in Den Haag, lid RvT van het Museum Gouda in Gouda en bestuurder van De Haas Advies en Management B.V. te Kamerik. Mevrouw Anne ter Steege had in 2022 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-bestuurders hebben het volgende aantal PE-punten behaald:

Tabel 2.3.1 Behaalde PE-punten

Naam directeur-bestuurder	Aantal behaalde PE-punten 2020-2021-t/m mei 2022
R.B. de Haas	92
Naam directeur-bestuurder	Aantal behaalde PE-punten Vanaf juni 2022
A.M. ter Steege	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 verbindingen, 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 2022 zijn toezichthoudende functie ingevuld.

2.4.2 Toezicht in 2022

In het kader van zijn verantwoordelijkheden, bevoegdheden en taken was de RvC ook in 2022 alert op de versterking, tijdigheid en vergelijkbaarheid van sturings- en verantwoordingsinstrumenten: van begroting en activiteitenoverzicht tot viermaandenrapportage, balanced score card (BSC) en 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, de huurdersorganisaties en de OR. 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 2022 overlegden de RvC en OR 2 keer met elkaar, dit buiten de contacten die er in 2022 ook waren in het kader van de selectieprocedure voor een nieuwe directeur-bestuurder. In 2022 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 2022 ook aanwezig bij ledenvergaderingen van de huurdersverenigingen en bij de jaarlijkse studiedag die Mozaïek Wonen jaarlijks voor haar huurdersverenigingen organiseert.

2.4.5 Samenstelling RvC in 2022

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	Nevenfuncties
De heer ir. J.G.M. Groenendijk	Toezichthouder in de publieke sector Lid Raad van Toezicht Stichting De Opbouw
Mevrouw Y. Koster-Dreese MSc	Wethouder gemeente Montfoort (tot mei 2022) Voorzitter ZonMW programmacommissie VoorElkaar Voorzitter Raad van Advies College voor de Rechten van de Mens Geregistreerd mentor
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
Mevrouw drs. M.W.G. van Diggelen	Onafhankelijk vergadervoorzitter Huurders Netwerk Amsterdam 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.

Trainee VTW-programma aankomend toezichthouders

In 2021 startte de heer N. Godyla met zijn traineeship van een jaar bij de RvC van Mozaïek Wonen, hij rondde dit in 2022 af. Hij volgde het VTW-programma voor aankomend toezichthouders.

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 (risicomangement).
- 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 5 keer in 2022. Zij sprak onder meer over het jaarverslag 2021, het bedrijfsplan en de begroting 2023, de bedrijfsrapportages, de risicorapportages, de begroting en financiële meerjaren prognose 2023-2027, alsmede meerdere investeringsvoorstellen. Daarnaast besteedde zij aandacht aan o.a. soft controls, het control uitvoeringsplan 2022, het auditplan, de WSW-risicobeoordeling, de Toezichtbrief Aw 2022 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. De remuneratiecommissie overlegde in 2022 o.a. over de selectie, benoeming en arbeidsovereenkomst van de nieuwe directeur-bestuurder, mw. A. ter Steege. Andere onderwerpen van gesprek waren de bezoldiging van de RvC, de herbenoemingsprocedures van drie RvC-leden, mevrouw Koster-Dreese, mevrouw Kemper en de heer De Jong en de voorbereiding van de jaarlijkse zelfevaluatiebijeenkomst van de RvC.

Met de directeur-bestuurder werd in december een evaluatiegesprek gevoerd. Tijdens dit gesprek zijn afspraken gemaakt over een prestatie- en beoordelingskader.

Herbenoemingen RvC-leden

Mevrouw A.D. Kemper

Op 9 juli 2022 was het lid van de RvC, mevrouw Kemper aftredend. Zij was herbenoembaar en beschikbaar voor een tweede zittingsperiode van 4 jaar. Op grond van de uitkomsten van een zorgvuldig beoordelingsproces is geconcludeerd dat mevrouw Kemper in ruime mate voldoet aan het algemene profiel van de RvC van Mozaïek Wonen en aan de specifieke vereisten voor het lid van de RvC met een vastgoed/bedrijfsleven achtergrond. Na het verkrijgen van een positieve zienswijze van de ILT/Aw heeft de RvC de mevrouw Kemper herbenoemd als lid van de RvC voor een periode van 4 jaar.

Mevrouw Y. Koster-Dreese

Het lid van de RvC op voordracht van de huurders, mevrouw Koster-Dreese, was op 29 september 2022 aftredend. Ook zij was herbenoembaar en beschikbaar voor een tweede zittingsperiode van 4 jaar. Na een zorgvuldig beoordelingsproces is geconcludeerd dat mevrouw Koster-Dreese in ruime mate voldoet aan het algemene profiel van de RvC van Mozaïek Wonen en aan de specifieke vereisten voor het lid van de RvC met het profiel volkshuisvesting/sociaal domein en huurderscommissaris. Na de voordracht door de Huurderskoepel en het verkrijgen van een positieve zienswijze van de ILT/Aw heeft de RvC de mevrouw Koster-Dreese herbenoemd als lid van de RvC voor een periode van 4 jaar.

De heer P.C. De Jong

Op 29 december 2022 was de heer P.C. de Jong aftredend als lid van de RvC van Mozaïek Wonen. Met de fusie tussen Mozaïek Wonen en Wst. Gouderak op 30 december 2020 is hij toegetreden tot de RvC van Mozaïek Wonen voor een periode tot twee jaar na fusiedatum: 30 december 2022. Vanwege de grote volkshuisvestelijke opgaven van Mozaïek Wonen in de komende jaren en de toegevoegde waarde van de heer De Jong, wenst de RvC de huidige samenstelling van de raad nog enige tijd te continueren en de heer De Jong te herbenoemen voor de periode van 30 december 2022 tot 14 februari 2025. Deze herbenoeming past binnen het kader van de Woningwet 2022 en de vigerende statuten van Mozaïek Wonen. Op basis van het beoordelingsproces is geconcludeerd dat de heer De Jong in ruime mate voldoet aan het algemene profiel van de RvC van Mozaïek Wonen en aan de specifieke vereisten voor het lid van de RvC met het profiel governance en juridische zaken. Na het verkrijgen van een positieve zienswijze van de ILT/Aw heeft de RvC de heer De Jong herbenoemd als lid van de RvC voor de periode van 30 december 2022 tot 14 februari 2025.

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 2022 € 14.616 per jaar. De voorzitter van de RvC ontving met ingang van 1 januari 2022 € 21.924. 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 beroepsregel voor de bezoldiging van leden van de RvC van woningcorporaties. Deze is substantieel lager dan de Wet normering topinkomens. Mozaïek Wonen volgt de beroepsregel van de VTW, met de afspraak dat de honorering wordt afgetopt op 90% van het maximumbedrag van de beroepsregel. 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 2022

Mozaïek Wonen Naam commissaris	Aantal behaalde PE-punten in 2022
De heer ir. J.G.M. Groenendijk	7
Mevrouw Y. Koster-Dreese MSc	12
De heer drs. L.W.M.M. Beljaars	8
Mevrouw drs. A.D. Kemper	5
Mevrouw drs. M.W.G. van Diggelen	10
De heer mr. P.C. de Jong	5

Tijdens een extra bijeenkomst heeft de RvC stilgestaan bij de individuele- en collectieve educatiebehoefte van de RvC voor de komende jaren en zijn afspraken gemaakt over de vervolgacties hiertoe.

2.5 Vergaderingen en besluiten RvC

De RvC kwam in 2022 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 2022 onder meer over de selectie en benoeming van de nieuwe directeur-bestuurder van Mozaïek Wonen, de uitvoering van de ondersteuningsovereenkomst met Woningbouwvereniging Reeuwijk, de relatie met de huurdersverenigingen, de (biedingen) prestatieafspraken met 3 gemeenten, energiearmoede, het portefeuilleplan Mozaïek Wonen 2022 t/m 2026, de herbenoeming van 3 RvC-leden en de statutenwijziging 2022.

Vershillende ontwikkelingen die van invloed zijn op de koers van Mozaïek Wonen zoals het wegvallen van de verhuurderheffing en het ingaan van de Nationale Prestatieafspraken per 2023 waren aanleiding voor het houden van financiële verkenningen in juni 2022. Dit om te onderzoeken wat deze betekenen voor de financiële ruimte van Mozaïek Wonen in de komende jaren. De RvC en de stakeholders zijn betrokken bij deze verkenningen. De verkregen input is meegenomen in de koers voor 2023.

De RvC is als medeopdrachtgever betrokken bij het vierjaarlijkse visitatietraject dat in september 2022 van start ging. De uitkomsten van dit visitatietraject worden in 2023 bekend.

De RvC nam 35 besluiten in 2022. Belangrijke besluiten gingen onder meer over de benoeming van mevrouw A. ter Steege tot directeur-bestuurder van Mozaïek Wonen per 1 juni 2022, de wijziging van de statuten van Mozaïek Wonen, de herbenoeming van drie RvC-leden, het vaststellen van het plan van aanpak visitatie 2022 en het vaststellen van het portefeuilleplan 2022 t/m 2026.

Ook verleende de RvC zijn goedkeuring aan het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag 2021, de jaarlijkse rapportage integriteit en het bedrijfsplan en de begroting 2023.

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 2022 vond de jaarlijkse zelfevaluatie plaats, dit keer zonder externe begeleiding. De remuneratiecommissie had deze bijeenkomst voorbereid aan de hand van de uitkomsten van een extern evaluatie-instrument. Tijdens deze bijeenkomst blikte de RvC terug op het functioneren van de individuele leden en de gehele RvC en de ontwikkelpotentie hierin. Ook is stilgestaan bij de invulling van de werkgeversrol van de RvC, het ontwikkelen van een gezamenlijk referentiekader 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 2022 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. Verdere uitwerking van het rapport en aanbevelingen vindt plaats in 2023.

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 geïnventariseerd 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 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 risicogebied 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 bovenop de normen die de Autoriteit woningcorporaties stelt aan onze financiële positie.

Politieke ontwikkelingen maken onzeker

Mozaïek Wonen onderkent het risico van politieke inconsistentie, 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:	beperkt 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 en (tijdig) bijsturen waar nodig.

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. 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 kortetermijndoelstellingen.

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.

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.

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

prijzafspraken 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 doorstroombmogelijkheden 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, op het herzieningsmoment hoger is dan op het moment van afsluiten. In 2022 vond bij 1 basisrentelening een herziening van de kredietopslag plaats. Ook heeft Mozaïek Wonen afspraken gemaakt voor 1 basisrentelening voor de herziening van de kredietopslag per 11 januari 2023. Deze kredietopslag voor deze lening bedraagt 0,09% gaat in vanaf 11 januari 2023 met de duur van 5 jaar. In de jaren 2023 tot en met 2027 volgen nog voor 5 leningen (totaal € 52,7 miljoen) opslagherzieningen.

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.

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.

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 inspanssen 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 toezichthouder 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.

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: Toegangsbeveiliging van onze servers, wachtwoordbeleid voor gebruikers en bewustwording gebruikers van risico's.

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.

3.3 Risico's die zich hebben voorgedaan in 2022

Bij het opstellen van de begroting over 2022 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 2022.

Betaalbaarheid van onze huren vanwege hoge inflatie en zeer sterk stijgende energiekosten

In 2022 was er sprake van hoge inflatie en zeer sterk gestegen energiekosten. Dit heeft niet geleid tot een grote stijging van onze huurachterstanden.

Toenemende mate van maatschappelijke onrust

We zien dat er in toenemende mate sprake is van maatschappelijke onrust en een dalend vertrouwen in het optreden van instanties, waaronder de overheid, maar ook woningcorporaties. De zelfredzaamheid van de kwetsbaren in de samenleving staat onder druk. Het wordt daarmee lastiger om huurders en buurten met elkaar in verbinding te krijgen en ook om projecten met bewoners te realiseren. Mede door onze inzet op de leefbaarheid in onze wijken en extra inzet op onze klantdienstverlening, heeft deze trend in 2022 niet geleid tot grote problemen bij Mozaïek Wonen.

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 prestatie afspraken. We kunnen desondanks nog niet de volledige opgave in onze regio realiseren.

Risico's in de uitvoering van de Nationale prestatie afspraken en de vertaling naar gemeentelijke prestatieafspraken.

Het aandeel dat Mozaïek Wonen kan leveren in de Nationale prestatie afspraken is verwerkt in de gemeentelijke prestatieafspraken. Vanwege de concrete uitwerking op het gebied van betaalbaarheid en leefbaarheid heeft de uitvoering van de Nationale prestatie afspraken niet geleid tot vertraging,

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. Mede door het vervallen van de verhuurderheffing kan Mozaïek Wonen de stijgende rente op nieuwe leningen 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 waardedaling als gevolg van markt- en economische ontwikkelingen is in 2022 beperkt gebleven tot € 51,3 miljoen (2,8% van onze totale marktwaarde. Deze waardedaling leidt tot een verlies in de resultatenrekening. Het effect op onze financiële ratio's blijft beperkt, waardoor bijsturen op ons beleid nog niet nodig is.

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 2022 niet hoeven bij te stellen. Mozaïek Wonen moet wel extra kosten maken 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 meerjaren planning rekening met verdergaande kostenstijgingen. Kosten stijgingen, capaciteitstekorten of gebrek aan bouwmaterialen hebben ons vooralsnog niet genoodzaakt om onze ambities bij te stellen op nieuwbouw-, onderhouds- en/of duurzaamheidsplannen.

De perikelen rond de stikstofvraagstuk of de aanwezigheid van PFAS in de bodem, kunnen leiden tot vertraging in de uitvoering van de voorgenomen nieuwbouwprojecten.

In 2022 heeft het stikstof vraagstuk of bodemverontreiniging niet geleid tot vertraging bij de uitvoering van onze nieuwbouwprojecten.

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 sectorinstituten 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 2022. 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 2022 hanteert Mozaïek Wonen de full-variant bij het opstellen van de marktwaarde.

Functionele model resultatenrekening

Mozaïek Wonen heeft in verslagjaar 2022 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. Het is ons beleid om de beperkte niet-DAEB portefeuille voor zover mogelijk af te bouwen. 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 2022 sterk beïnvloed door de waardeontwikkelingen van ons vastgoed en de voorgeschreven waarderingssystematiek voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. Door een lichte waardedaling van ons bezit heeft Mozaïek Wonen 2022 afgesloten met een negatief jaarresultaat na belastingen van € 53,5 miljoen (2021: € 218,8 miljoen positief). Voor 2022 hadden we

een positief jaarresultaat begroot van € 29,2 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. Van deze waardedaling is een bedrag van € 49,8 miljoen verwerkt als last in het jaarresultaat over 2022. Overige effecten in de marktwaarde als gevolg van voorraadmutaties, worden direct in de balans verwerkt. In paragraaf 4.3.1 wordt uitgebreid ingegaan op de ontwikkeling van de marktwaarde in 2022.

Het netto resultaat op de exploitatie van het vastgoed over 2022 bedraagt € 28,9 miljoen (2021: € 28,7 miljoen). Mozaïek Wonen heeft dit exploitatieresultaat in 2022 onder meer aangewend voor het betalen van de overige organisatiekosten (€ 3,0 miljoen), uitgaven met betrekking tot leefbaarheid (€ 0,7 miljoen), de betaling van rentelasten op de leningenportefeuille (€ 9,8 miljoen) en voor € 4,3 miljoen voor de betaling van vennootschapsbelasting. Het restant exploitatieresultaat is aangewend voor de financiering van investeringen. Voor de resterende financieringsbehoefte is een nieuwe lening aangetrokken.

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

	Jaarrekening 2022	Begroting 2022	Jaarrekening 2021
Huuropbrengsten	69.247	69.128	67.932
Opbrengsten servicecontracten	2.475	2.798	2.771
Lasten servicecontracten	-2.545	-2.937	-2.855
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.138	-4.082	-4.362
Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.720	-26.304	-20.784
Overige exploitatielasten	-11.382	-15.001	-13.959
A. Netto exploitatieresultaat vastgoedportefeuille	28.937	23.602	28.743
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.701	6.280	9.379
Kostprijs verkopen	-4.637	-4.357	-7.472
B. Netto gerealiseerd resultaat verkoop	1.064	1.923	1.907
C. Onrendabele investeringen	-18.085	-8.660	3.777
D. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-49.785	28.482	205.239
E. Waardeveranderingen voorraad verkoop	2.519	12	894
F. Nettoresultaat overige activiteiten	348	293	87
G. Overige organisatiekosten	-3.025	-2.861	-7.637
H. Leefbaarheid	-720	-812	-636
I. Rentelasten en rentebaten	-9.825	-9.854	-10.647
Totaal van resultaat voor belastingen	-48.572	32.125	221.727
I. Vennootschapsbelasting	-4.926	-2.920	-2.944
Jaarresultaat na belastingen	-53.498	29.205	218.783

A. Netto exploitatieresultaat vastgoedportefeuille

De huuropbrengsten zijn gestegen ten opzichte van 2021 met name door de jaarlijkse huurverhoging en de toepassing van huurharmonisatie bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten en zijn in lijn met de begrote huuropbrengsten. De exploitatielasten zijn met € 1,1 miljoen gestegen ten opzichte van 2021.

Vanwege onze verhoogde inzet op onderhoud zijn de onderhoudslasten in 2022 € 3,9 miljoen hoger dan in 2021. Daarentegen komen onze overige exploitatielasten in 2022 € 2,6 miljoen lager uit vanwege de verlaging van het tarief van de verhuurderheffing.

Ten opzichte van de begroting 2022 valt het netto exploitatieresultaat € 5,3 miljoen hoger uit. Hoewel we aanzienlijk meer onderhoud hebben uitgevoerd dan in 2021, hebben we onze ambitie voor 2022 niet volledig kunnen realiseren. Het planmatig onderhoud is als gevolg van capaciteitsproblemen (bij ons en bij onze aannemers) achtergebleven op onze doelstelling, waardoor er € 2,2 miljoen minder is uitgegeven in 2022 dan begroot. We hebben € 1,1 meer uitgegeven aan meldings- en mutatieonderhoud.

Aan de verhuurderheffing is € 2,7 miljoen minder uitgegeven dan begroot. In de begroting van 2022 was nog rekening gehouden met het tarief van 0,485%. Het tarief van de verhuurderheffing voor 2022 is vastgesteld op 0,322% van de WOZ-waarde, waarbij de WOZ-waarde lager uitviel dan begroot.

In de begroting was rekening gehouden met een te betalen obligoheffing van € 567.800 gebaseerd op een tarief van 0,167% van het geborgde schuldrestant. Het WSW heeft het definitieve percentage voor 2022 vastgesteld op 0,0487%. Door dit lagere tarief hebben we € 407.000 minder heffing betaald.

B. Netto gerealiseerd resultaat verkoop

In 2022 hebben we 15 huurwoningen verkocht, waarvan 14 sociale huurwoningen en 1 vrijesectorwoning. Dit zijn 14 woningen minder dan in 2021, toen we 29 woningen hebben verkocht. Ten opzichte van de begroting hebben we 3 woningen minder verkocht. In 2022 hebben we ook 1 overige eenheid en 1 koopgarantwoning 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. In de jaarrekening 2021 konden we een deel van de verwachte onrendabele investeringen op onze nieuwbouwprojecten terugnemen, doordat de taxaties van marktwaarde van nieuwbouwprojecten waren gestegen. Deze marktwaardestijging heeft zich niet voortgezet in 2022. De stichtingskosten van projecten zijn wel gestegen, waardoor we dit jaar € 4,2 miljoen aan de voorziening hebben gedoteerd, ten laste van het jaarresultaat. Daarnaast hebben we in 2022 voor vijf projecten, waarvoor feitelijke verplichtingen bestaan, een voorziening gevormd voor de verwachte onrendabele toppen, tot een bedrag van € 11,1 miljoen. In de begroting hadden we deze dotatie ten laste van het resultaat niet verwerkt in jaarschijf 2022, maar verwacht in latere jaren. Voor investeringen in bestaand bezit, hebben we een dotatie van € 1,9 miljoen ten laste van het jaarresultaat gebracht. Dit is € 2,7 miljoen lager dan begroot.

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.38) blijkt, is de marktwaarde in 2022 met € 46,7 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 waardedaling van € 3,1 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 2022 hebben we 19 woningen en ons voormalig kantoorpand aan de Kwikstaarhof 22 als voorraad koop verantwoord. De waardeverandering 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. In 2021 werd hier eenmalig het agio verantwoord, dat voortvloeide uit de landelijke ruil met Vestia (€ 4,8 miljoen).

I. Vennootschapsbelasting

Het fiscaal jaarresultaat over 2022 is bepaald op € 16,0 miljoen (2021: € 15,5 miljoen). Op basis van de toepasselijke tarieven leidt dit tot een last van € 4,1 miljoen in het jaarresultaat. Na verrekening van de mutaties in de belastinglatenties bedraagt de belastinglast € 4,9 miljoen. Dit is € 2,0 miljoen hoger dan in 2021, toen de belastinglast € 2,9 miljoen bedroeg. Deze stijging volgt onder meer uit de verdere beperking van de renteaftrek door toepassing van de ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) van 30% naar 20% in 2022 en de stijging van belastingtarief van 25,0% naar 25,8%.

4.3 Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat

4.3.1 Marktwaarde, handboek modelmatig waarderen en de full-variant

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie 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 2022 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 2022 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.
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.

Bron: TAXATIERAPPORT: Marktwaardering 2022; 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

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde basisvariant	1.735.851	45.356	1.781.207
- Effect Markthuur	117.160	2.276	119.436
- Effect Leegwaarde	53.673	885	54.558
- Effect Disconteringsvoet	62.954	1.173	64.127
- Effect Exit yield	-212.066	-4.396	-216.462
- Effect Mutatiegraad	101	-	101
Marktwaarde full variant	1.757.673	45.294	1.802.967

Cushman & Wakefield heeft voor de waardering van het vastgoed in deze jaarrekening voor ca. 33% van de waarderingscomplexen een bezichtiging en een volledige taxatie uitgevoerd. Voor ca. 67% van ons bezit heeft een update van de taxatie plaatsgevonden. Van dit deel van het bezit heeft in de afgelopen 3 jaar een volledige taxatie plaatsgevonden.

Tabel 3: Overzicht taxaties en update marktwaardecomplexen

Omschrijving	Aantal taxaties 2022
Aantal woningcomplexen	94 complexen volledige taxatie 158 complexen updates
Aantal complexen bedrijfsmatig onroerend goed (BOG/MOG)	12 complexen volledige taxatie 20 complexen updates
Aantal complexen parkeergelegenheden	6 complexen volledige taxatie 15 complexen updates
Aantal complexen zorgvastgoed (ZOG)	4 complexen volledige taxatie 9 complexen updates

4.3.2 Ontwikkeling van de marktwaarde

In 2022 is de marktwaarde in verhuurde staat van ons bezit met € 55,1 miljoen gedaald tot € 1,8 miljard, een waardedaling van 3,0%. Vanwege de verkoop van woningen en herclassificatie van voor verkoop leegstaande woningen daalt de marktwaarde met € 5,3 miljoen.

Ondanks de stijging van de marktwaarde door het vervallen van de verhuurderheffing daalt de marktwaarde per saldo met € 46,6 miljoen, door marktontwikkelingen en gewijzigde economische parameters. Door de afvlakking van de verkoopprijzen voor koopwoningen daalt de inschatting van de leegwaarde van ons bezit met € 67,6 miljoen. Door de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2023 van 8% naar 10,4%, daalt de marktwaarde met bijna € 13,0 miljoen. Vanwege de stijgende onderhoudskosten daalt de marktwaarde met € 11,6 miljoen.

Bij de bepaling van de marktwaarde van ons bezit wordt ervan uitgegaan dat de huurwoningen marktconform geëxploiteerd worden. Voor de huurverhoging betekent dit dat in 2022 rekening is gehouden met huurverlaging, als gevolg van de Wet eenmalige huurverlaging en er voor de sociale huurwoningen per 1 juli 2022 geen huurverhoging is doorgevoerd als gevolg van de huurbepaling. Hierdoor heeft de huurprijsontwikkeling van ons sociale vastgoed een neerwaartse invloed op de waardeontwikkeling. In het waarderingshandboek 2022 is de huurverhoging niet meer rechtstreeks is gekoppeld aan de prijsinflatie van het voorgaande jaar, maar is op basis van de Nationale Prestatie afspraken voor de jaren 2023 t/m 2025 afhankelijk van de loonindex. Vanwege de oplopende inflatie is de ingerekende huurverhoging alsnog hoger dan bij de marktwaardebepaling in jaarrekening 2021. Hierdoor stijgt de marktwaarde met € 12,5 miljoen.

De prijs-, loon- en bouwinflatie zijn in 2022 hoger ingeschat dan in 2021. Per saldo heeft dit een positief effect op de marktwaarde van € 23,3 miljoen door de forse impact van de sterk gestegen prijsinflatie op de markthuur(stijging).

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

	DAEB- vastgoed	Niet- DAEB- vastgoed	Totaal
Marktwaarde per 1 januari 2022	1.809.840	48.258	1.858.098
Vorraadmutaties			
- Woningverbetering	1.554	2	1.556
- Verkoop	-1.874	-368	-2.242
- Herclassificaties	-4.011	-649	-4.660
Subtotaal voorraadmutaties	-4.331	-1.015	-5.346
Mutatie vastgoedgegevens	-2.559	-577	-3.136
Marktontwikkeling en economische parameters			
- Aanpassing index huurverhoging	11.753	672	12.425
- Macro-economische parameters	23.156	169	23.325
- Markthuur	3.475	174	3.649
- Vervallen verhuurderheffing	51.797	-71	51.726
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-11.345	-221	-11.566
- Verhoging overdrachtskosten	-12.750	-213	-12.963
- Disconteringsvoet	10.852	325	11.177
- Exit yield	-59.238	-1.003	-60.241
- Leegwaarde (stijging)	-65.800	-1.820	-67.620
- Overige mutaties	2.823	616	3.439
Subtotaal marktontwikkeling en economische parameters	-45.277	-1.372	-46.649
Marktwaarde per 31 december 2022	1.757.673	45.294	1.802.967

In bovenstaande analyse stijgt de marktwaarde met € 11,1 miljoen vanwege de toegepaste disconteringsvoet. Ondanks dat de disconteringsvoet is gestegen in het uitpondscenario en het doorexploiteerscenario, daalt de gemiddelde disconteringsvoet. Vanwege de lagere leegwaarden is bij meer woningen het doorexploiteerscenario van toepassing. Het doorexploiteerscenario kent in de marktwaarde een lagere disconteringsvoet dan het uitpondscenario, omdat de kasstromen in de doorexploiteerscenario minder risico's bevatten.

Cushman & Wakefield heeft de exit yield uit het waarderingshandboek getoetst en daar waar nodig voor woningcomplexen aangepast op basis van de verhouding tussen de leegwaarde ratio en de huur-leegwaardeverhouding. Op basis van deze toets heeft Cushman & Wakefield de exit yield verhoogd ten opzichte van de taxatie in jaarrekening 2021, Hierdoor daalt de marktwaarde met € 60,2 miljoen.

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 waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en betreft de grootste schattingspost waarover de directeur-bestuurder een inschatting moet maken bij het opstellen van de jaarrekening. Dit geldt zowel voor de bepaling van de marktwaarde als de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

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 2022). 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 (doorexpluiten)

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 doorexploteerscenario;
- 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 onderhoudsbegroting. 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 gehanteerde 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 2022 € 1.198,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen begrepen (2021: € 1.000,6 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 € 887,6 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 2022 van € 1.457,8 miljoen naar € 570,2 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 71 - 78 van de jaarrekening.

Tabel 6: Verloop marktwaarde – beleidswaarde ultimo 2022 (x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde in verhuurde staat	1.757.673	45.294	1.802.967
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	510.823	10.086	520.909
Betaalbaarheid (huren)	-903.583	-8.003	-911.586
Kwaliteit (onderhoud)	-397.395	-6.180	-403.575
Beheer (kosten)	-90.988	-2.330	-93.318
Subtotaal afslagen	-881.143	-6.427	-887.570
Beleidswaarde	876.530	38.867	915.397

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. Bij het bepalen van de beleidswaarde wordt de eindwaarde herrekend op basis van eeuwigdurende kasstromen. In combinatie met het vervallen van de overdrachtsbelasting en de lagere disconteringsvoet uit het doorexploiteerscenario van de marktwaarde verhuurde staat, stijgt de eindwaarde aanzienlijk, hetgeen bij Mozaïek Wonen in de beleidswaarde leidt tot een opslag op de marktwaarde van € 520,9 miljoen.

4.4.4 Ontwikkeling beleidswaarde

Ten opzichte van 2021 is de beleidswaarde gestegen met € 26,1 miljoen van € 889,3 miljoen tot € 915,4 miljoen. Door de verkoop van woningen is de beleidswaarde gedaald met € 1,4 miljoen. In verband met de jaarlijkse huurverhoging van de contracturen en de indexatie van de streefhuren stijgt onze beleidswaarde met € 63,3 miljoen. Door de sterke stijging van de WOZ-waarde, stijgen onze gemeentelijke belastingen en heffingen. Dit heeft een nadelig effect van € 28,4 miljoen op onze beleidswaarde.

Door het vervallen van de verhuurderheffing stijgt de beleidswaarde met € 262,7 miljoen. Op basis van de nationale prestatieafspraken wordt een deel van deze stijging ingezet voor verbetering van de betaalbaarheid door matiging van de huurverhoging en huurverlaging voor de laagste inkomens. Hierdoor daalt de beleidswaarde met € 26,8 miljoen. Door de verhoging van onze inzet op de kwaliteit en verduurzaming van ons bezit daalt de beleidswaarde met € 163,2 miljoen. Om deze extra inzet uit te kunnen voeren verwachten we dat een uitbreiding van de organisatie noodzakelijk is. Het effect hiervan op onze waarde is een daling van € 31,1 miljoen.

Door de sterk gestegen inflatie en hogere rentestanden daalt onze beleidswaarde met € 46,7 miljoen. Deze economische factoren zijn mede van invloed op de ontwikkeling van de disconteringsvoet en de inschatting van de exit yield door de taxateur.

Tabel 7: Ontwikkeling beleidswaarde ultimo 2022 - 2021 (x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde per 1 januari 2022	850.360	38.938	889.298
Voorraadmutaties			
- Verkoop / sloop	-1.110	-276	-1.386
Subtotaal voorraadmutaties	-1.110	-276	-1.386
Mutatie vastgoedgegevens			
- indexatie contractuur (incl. leegstand)	19.700	484	20.184
- indexatie streefhuren	41.059	2.050	43.109
- stijging belastingen door stijging WOZ-waarde	-28.328	-45	-28.373
- Wijziging waarderingmodel	-1.823	-505	-2.328
- Overige	41	64	105
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	30.649	2.048	32.697
Wijzigingen waarderingparameters			
- Vervallen verhuurderheffing	262.536	152	262.688
- Aanpassing huurindex en huurverlaging	-27.557	708	-26.849
- Aanpassing onderhoudskosten	-140.889	-1.902	-142.791
- Achterstallig onderhoud	-20.438	-5	-20.443
- Effect beheerkosten	-30.436	-664	-31.100
Subtotaal wijzigingen waarderingparameters	43.216	-1.711	41.505
Marktontwikkeling en economische parameters			
- Macro-economische parameters	-34.367	-236	-34.603
- Disconteringsvoet en exit yield	-11.291	111	-11.180
- Overige aanpassingen	-927	-7	-934
Subtotaal marktontwikkeling en economische parameters	-46.585	-132	-46.717
Beleidswaarde per 31 december 2022	876.530	38.867	915.397

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 2022 is de treasurycommissie 3 maal bijeengekomen. De commissie wordt gevormd door de directeur-bestuurder, de teamleider en de medewerker financieel beleid en beheer. De treasurycommissie werd in 2022 extern ondersteund door specialisten van Zanders & Partners.

Tabel 8: Kredietfaciliteiten Mozaïek Wonen (x € 1.000)

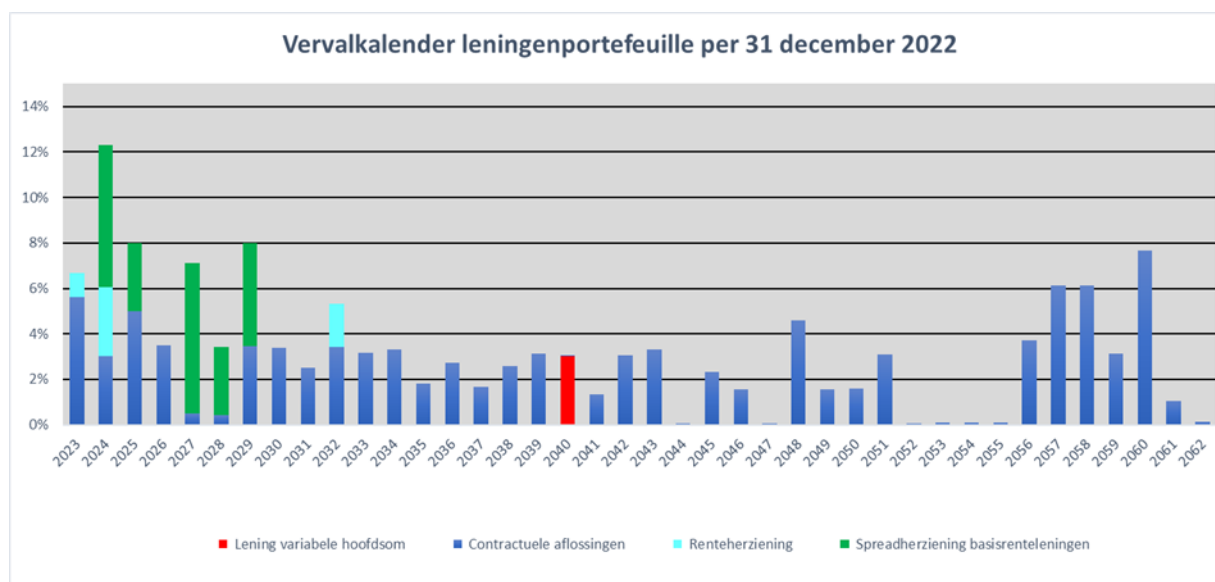
Bank	Kredietfaciliteit	Soort	Tarief
Nederlandse Waterschapsbank	8.000	Lening variabele hoofdsom	Opgenomen krediet: 1M-Euribor + 0,28%

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 2022 is het variabele deel van deze lening niet opgenomen.

4.5.1 Herfinancieringsrisico

De vervalkalender van de leningenportefeuille is een belangrijk instrument om de herfinancieringsrisico's zichtbaar te maken. Onderstaande grafiek toont de vervalkalender van de leningenportefeuille, waarbij het risico is uitgedrukt in een percentage van het schuldrestant van de leningen. Hierin zijn ook de contractuele renteherzieningen en spreadherzieningen van de basisrenteleningen opgenomen. Onder voorwaarden kunnen de betreffende leningen op die momenten tussentijds worden afgelost. Op deze wijze sluiten we aan bij de wijze waarop het WSW de herfinancieringsrisico's beoordeelt.

Figuur 1: Vervalkalender leningenportefeuille 31-12-2022



De leningenportefeuille van Mozaïek Wonen kent een mix van leningen met kortere looptijden en langere looptijden. Op deze wijze heeft Mozaïek Wonen een spreiding aangebracht in de contractuele aflossingsverplichtingen. Doordat Mozaïek Wonen ook in de eerste jaren voldoende ruimte heeft in de vervalkalender, kan Mozaïek Wonen bij stijgende rente ervoor kiezen om leningen met een kortere looptijd af te sluiten.

In 2023 en 2024 wordt van twee leningscontracten de rente herzien. Het schuldrestant van deze leningen bedraagt op renteherzieningsdatum € 13,5 miljoen. Tot en met 2029 moet Mozaïek Wonen de kredietopslag herzien van 7 basisrenteleningen. Het schuldrestant van deze leningen bedraagt op herzieningsdatum € 77,5 miljoen. Om de hoogte van de kredietopslag te beperken, heeft Mozaïek Wonen er voor gekozen om de kredietopslagen voor kortere perioden vast te zetten. Het herfinancieringsrisico blijft alle jaren ruim onder de 15% van het schuldrestant van de leningenportefeuille.

4.5.2 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 2022 heeft gepubliceerd.

Tabel 9: Raming ontwikkeling 10-jaars financieringsrente

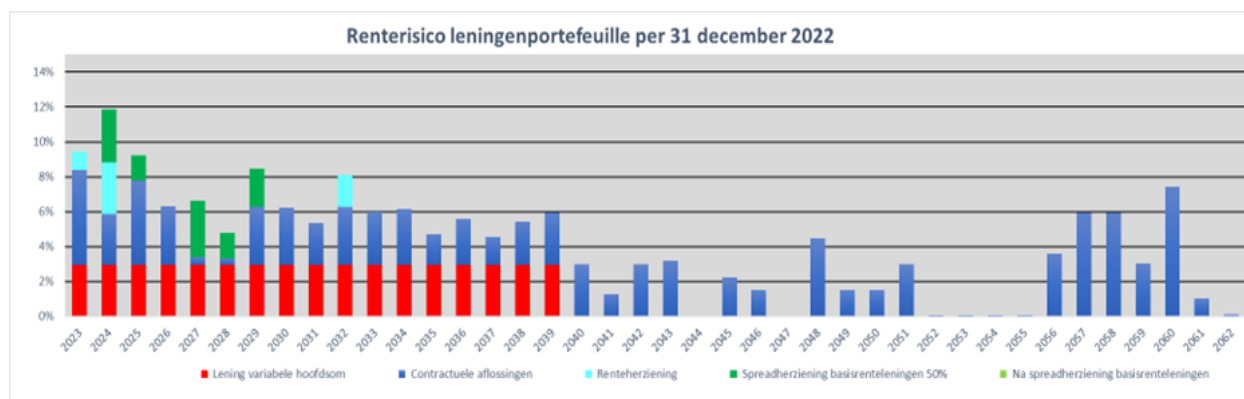
	2023	2024	2025	2026	2027
10-jaarsrente staat	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%
Opslag WSW-geborgd	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
Rente geborgd (DAEB)	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%
Opslag ongeborgde financiering	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Rente ongeborgd (niet-DAEB)	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%

* Bron: Leidraad economische parameters dPi2022, d.d. 26-07-2022,; ILT/Autoriteit woningcorporaties

Voordat Mozaïek Wonen overgaat tot het feitelijk aantrekken van nieuwe financiering of contractuele renteherzieningen, worden in de treasurycommissie de voorstellen 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 leningenportefeuille ruim onder de gehanteerde norm van 15% blijft.

Figuur 2: Renterisico leningenportefeuille 31-12-2022



4.5.3 WSW: risicobeoordeling & borgingsplafond

Het WSW heeft in 2022 de integrale risicobeoordeling van Mozaïek Wonen uitgevoerd. Op basis van deze beoordeling concludeert het WSW dat het risicoprofiel van Mozaïek Wonen niet is gewijzigd. Mozaïek Wonen blijft naar het oordeel van het WSW een corporatie met een laag tot gemiddeld risico. Dit is in de beoordelingssystematiek van het WSW de best haalbare score voor Mozaïek Wonen. Op basis van de omvang van de geborgde leningenportefeuille (€ 340,9 miljoen ultimo 2022) vallen we in de klasse midden (> € 250 miljoen en < € 1 miljard). Binnen deze klasse hebben we een lage risicoscore.

Met ingang van 2021 geeft het WSW het borgingsplafond voor maximaal 2 jaar vooruit vrij. Dit geldt voor de hele sector. Onderstaande tabel geeft het borgingsplafond weer, dat het WSW op 5 mei 2022 heeft afgegeven voor de periode 2022-2024. Het WSW heeft de gevraagde verhoging van het borgingsplafond voor 2024 vooralsnog nog niet vrijgegeven. Daarom is het de hoogte van het borgingsplafond in 2024 gelijk aan 2023.

Tabel 10: Borgingsplafond Mozaïek Wonen (x € 1.000)

OVERZICHT BORGINGSPLAFOND

STICHTING MOZAÏEK WONEN TE GOUDA

	2022	2023	2024
Getrokken leningportefeuille WSW per 31 december 2021*	€ 342.926.000		
DAEB Financieringsbehoefte	€ 24.210.000	€ 59.125.000	€ 65.351.000
Interne financieringsbronnen	€ -12.237.000	€ -13.679.000	€ -15.997.000
Correctie	€ 0	€ 0	€ -49.354.000
Borgingstegoed	€ -3.548.000		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 351.351.000	€ 396.797.000	€ 396.797.000

* 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 2022 en 2023 uit te kunnen voeren. Op basis van ons investeringsprogramma is wel een uitbreiding van het borgingsplafond nodig vanaf 2023. De uitbreiding van dit borgingsplafond wordt aangevraagd door middel van de dPi2022, gebaseerd op de kasstromen uit de begroting 2023 en meerjaren prognose 2023-2027.

4.6 Onze financiële continuïteit gewaarborgd

De lage rentestanden van de afgelopen jaren hebben een positieve invloed gehad op de financiële ratio's van Mozaïek Wonen. Door de afschaffing van de verhuurderheffing verbeteren onze financiële ratio's op korte termijn aanzienlijk, omdat de beschikbare middelen niet direct volledig ingezet kunnen worden. Het effect van de extra nieuwbouw wordt pas op langere termijn zichtbaar op onze financiële ratio's.

In verband met de financiering van onze nieuwbouwplannen en de verduurzaming van ons bezit, stijgt de omvang van de leningenportefeuille de komende jaren aanzienlijk. Doordat de investeringen veelal gedeeltelijk onrendabel zijn, blijft de (beleids)waardeontwikkeling achter ten opzichte van de stijging van de leningen. Hierdoor verslechtert de Loan to value van 37,5% in 2022 tot 52,8% in 2027, terwijl de solvabiliteit daalt tot 45,7% in 2027, zoals zichtbaar in bovenstaande tabel financiële ratio's DAEB.

Financiële ratio's DAEB

	Norm Aw/WSW	Signaalwaarde	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Rentedekkingsratio (ICR)	> 1,4	1,55 – 1,65	2,05	1,84	1,91	1,72	1,83	1,75
Loan to value - beleidswaarde	< 85%	78% - 81%	37,5%	39,8%	42,9%	46,5%	49,7%	52,8%
Solvabiliteit – beleidswaarde	> 15%	>15%	60,2%	61,3%	56,6%	52,8%	49,8%	45,7%

De omvang van de leningenportefeuille blijft passend ten opzichte van de onderliggende waarde(n) van het DAEB vastgoed. Ook onze kasstromen bieden voldoende ruimte om aan de verwachte rentelasten te voldoen. We concluderen dan ook dat het beleid van Mozaïek Wonen voor de komende 5 jaar past bij onze signaalwaarden en voldoet aan de normen volgens het beoordelingskader van Aw/WSW. Dit betekent dat onze investeringen in DAEB-tak financieerbaar blijven met WSW-borging.

De normstelling in het beoordelingskader van de Aw/WSW ligt voor de niet-DAEB tak hoger dan voor de DAEB tak. Reden hiervoor is het uitgangspunt dat niet-DAEB zelfstandig in staat dient te zijn om op termijn bij mogelijke (her)financiering commerciële (ongeborgde) financiering te kunnen aantrekken.

Financiële ratio's niet-DAEB

	Norm Aw/WSW	Signaalwaarde	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Rentedekkingsratio (ICR)	> 1,8	n.v.t.	6,01	7,20	12,70	90,40	n.v.t.	n.v.t.
Loan to value - beleidswaarde	< 75%	n.v.t.	10,7%	5,8%	1,1%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Solvabiliteit – beleidswaarde	> 40%	n.v.t.	80,9%	90,2%	94,3%	95,2%	95,0%	94,9%

Uit onze kasstroomprognoses blijkt dat de niet-DAEB kasstromen voldoende zijn om de geplande investeringen te betalen, zonder dat er een commerciële financiering (zonder WSW-borging) aangetrokken hoeft te worden. Voor de aflossing van de interne startleningen blijven woningverkoop in de niet-DAEB tak noodzakelijk. Vanaf 2025 zijn de interne startleningen afgelost. Overtollige middelen worden uitgekeerd aan de DAEB tak.

Vanwege de hoge inflatie en de hoge energiekosten hebben ook onze huurders te maken met stijgende woonlasten. Dit vergroot het risico op betalingsproblemen en huurachterstanden. Op basis van de maatregelen die de overheid treft om de gevolgen van inflatie en stijgende energielasten voor de laagste inkomens te verzachten, verwachten wij op dit moment niet dat mogelijk oplopende huurachterstanden tot continuïteitsproblemen zullen leiden.

Door de hoge inflatie worden bouwprojecten fors duurder, maar ook de financiering wordt fors duurder. Voor de uitvoering van onze ambities zijn veel nieuwe leningen nodig en de mogelijkheden om renterisico's af te dekken zijn beperkt door voorschriften van het WSW. Hierdoor is Mozaïek Wonen gevoelig voor stijgende rentelasten. Een stijgende rente leidt tot hogere financieringskosten, waardoor er minder geld overblijft voor de uitvoering van onze ambities.

Ons investerend vermogen is naast de hoogte van de rente, afhankelijk van de ontwikkeling van onze beleidswaarde. We constateren dat in de onderliggende kasstromen macro-economische- en politieke risico's zijn begrepen, waar Mozaïek 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. Deze risico's kunnen onder meer een weerslag hebben op de disconteringsvoet die in de beleidswaarde wordt gehanteerd. Stijgt de disconteringsvoet dan daalt de beleidswaarde aanzienlijk. Hierdoor verslechtert onze Loan to Value en daalt ons investerend vermogen, zonder dat we daar invloed op uit kunnen oefenen.

Uit onze scenarioanalyses blijkt dat onze kasstromen de komende jaren nog voldoende ruimte bieden om een rentestijging, naar de huidige rentestanden op de geld- en kapitaalmarkt, op te kunnen vangen. De beleidswaarde biedt ook ruimte om een stijging van de disconteringsvoet van 1% op te kunnen vangen.

Op de langere termijn kan een verdere stijging van de rente of de disconteringsvoet wel ten koste gaan van ons investerend vermogen. 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.

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 2022 verantwoord. Hieruit blijkt welke maatschappelijke prestaties Mozaïek Wonen heeft geleverd, dat we een gezonde financiële positie hebben en dat continuïteit gewaarborgd blijft.

JAARREKENING 2022

5. Balans (voor resultaatbestemming)

ACTIVA	Ref.	BALANS PER	
		(x € 1.000) 31-12-2022	(x € 1.000) 31-12-2021
A. VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	1.	-	-
Vastgoedbeleggingen	2.		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	1.757.673	1.809.840
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	45.294	48.258
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	10.397	9.083
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.3	3.473	1.042
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.816.837	1.868.223
Materiële vaste activa	3.		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.1	2.954	2.906
Totaal van materiële vaste activa		2.954	2.906
Financiële vaste activa	4.		
Latente belastingvorderingen	4.1	1.306	1.915
Overige vorderingen	4.2	311	360
Totaal van financiële vaste activa		1.617	2.275
Totaal van vaste activa		1.821.408	1.873.404
B. VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	5.		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.1	7.192	2.294
Totaal van voorraden		7.192	2.294
Vorderingen	6.		
Huurdebiteuren	6.1	468	389
Overheid	6.2	747	13
Belastingen en premies sociale verzekering	6.3	541	689
Overige vorderingen	6.4	496	163
Overlopende activa	6.5	822	268
Totaal van vorderingen		3.074	1.522
Liquide middelen	7.	5.249	6.459
Totaal van vlottende activa		15.515	10.275
TOTAAL ACTIVA		1.836.923	1.883.679

PASSIVA	Ref.	BALANS PER	
		(x € 1.000) 31-12-2022	(x € 1.000) 31-12-2021
Eigen vermogen	8.		
Herwaarderingsreserve	8.1	1.202.498	1.000.608
Overige reserves	8.2	308.755	291.862
Resultaat na belastingen van het boekjaar	8.3	53.498-	218.783
Totaal van eigen vermogen		1.457.755	1.511.253
Vorzieningen	9.		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	9.1	17.785	6.447
Overige voorzieningen	9.2	187	173
Totaal van voorzieningen		17.972	6.620
Langlopende schulden	10.		
Schulden aan banken	10.1	319.092	327.815
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.2	9.601	8.522
Totaal van langlopende schulden		328.693	336.337
Kortlopende schulden	11.		
Schulden aan overheid	11.1	-	77
Schulden aan banken	11.2	18.618	16.948
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11.3	4.617	4.026
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	11.4	2.405	1.896
Overige schulden	11.5	78	34
Overlopende passiva	11.6	6.785	6.488
Totaal van kortlopende schulden		32.503	29.469
TOTAAL PASSIVA		1.836.923	1.883.679

6. WINST- EN VERLIESREKENING

	Ref.	Bedragen x € 1.000,-	
		Jaarrekening	Jaarrekening
		2022	2021
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huuropbrengsten	3.1	69.247	67.932
Opbrengsten servicecontracten	3.2	2.475	2.771
Lasten servicecontracten	3.3	2.545-	2.855-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.4	4.138-	4.362-
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.5	24.720-	20.784-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.6	11.382-	13.959-
<i>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		<i>28.937</i>	<i>28.743</i>
<i>Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	3.7	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.8	5.701	9.379
Toegerekende organisatiekosten	3.8	51-	51-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.8	4.586-	7.421-
<i>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	3.8	<i>1.064</i>	<i>1.907</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.9	18.085-	3.777
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.10	49.785-	205.239
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.11	293	150
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	3.12	2.226	744
<i>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		<i>65.351-</i>	<i>209.910</i>
Opbrengst overige activiteiten	3.13	1.587	1.507
Kosten overige activiteiten	3.14	1.239-	1.420-
<i>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</i>		<i>348</i>	<i>87</i>
Overige organisatiekosten	3.15	3.025-	7.637-
Kosten omtrent leefbaarheid	3.16	720-	636-
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa	3.17	9-	9-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.18	135	28
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.19	9.951-	10.666-
<i>Totaal van financiële baten en lasten</i>		<i>9.825-</i>	<i>10.647-</i>
Totaal van resultaat voor belastingen		48.572-	221.727
Belastingen	3.20	4.926-	2.944-
Resultaat uit deelnemingen	3.21	-	-
Totaal van resultaat na belastingen		53.498-	218.783

7. Kasstroomoverzicht over 2022

(Volgens de directe methode)

	Bedragen x € 1.000,-	
	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	69.030	68.099
Vergoedingen	3.289	3.026
Overige bedrijfsontvangsten	1.430	1.275
Ontvangen interest	5	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	73.754	72.400
Uitgaven		
Erfpacht	-9	-9
Betalingen aan werknemers	-7.704	-7.428
Onderhoudsuitgaven	-19.238	-17.397
Overige bedrijfsuitgaven	-14.140	-13.293
Betaalde interest	-10.626	-11.080
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-220	-247
Verhuurderheffing	-5.839	-8.550
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-199	-152
Vennootschapsbelasting	-3.900	-4.921
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-61.875	-63.077
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.879	9.323
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.579	8.949
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	251	598
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	5.830	9.547
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-7.165	-13.518
Verbeteruitgaven	-3.710	-5.279
Aankoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-229	-684
Sloopuitgaven	-487	-330
Investerings overig	-380	-482
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-11.971	-20.293
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-6.141	-10.746
Financiële vaste activa		
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.141	-10.746

(Volgens de directe methode)

	Bedragen x € 1.000,-	
	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	10.000	21.113
Opname lening variabele hoofdsom	0	5.000
Uitgaand:		
Aflossing geborgde leningen	-11.948	-29.532
Aflossing lening variabele hoofdsom	-5.000	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.948	-3.419
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.210	-4.842
Wijziging kortgeldmutaties		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.459	11.301
Geldmiddelen aan het eind van de periode	5.249	6.459

8. Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. 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%	125.156
VvE Anna van Hensbeeksingel 2	Gouda	23,5%	95.333
VvE Anna van Hensbeeksingel 3	Gouda	18,4%	87.999
VvE Anna van Hensbeeksingel 4	Gouda	8,0%	16.357
VvE Anna van Hensbeeksingel 5	Gouda	15,4%	24.873
VVE Bloemendaal	Gouda	8,6%	74.741
VvE Bolwerk (hoofdsplitsing)	Gouda	12,2%	4.624
VvE Bolwerk Hofwoningen	Gouda	27,8%	82.298
VVE De Jonker	Gouda	17,8%	176.057
VvE Goudplevier 69,71,73	Bodegraven-Reeuwijk	33,3%	13.903
VvE Graafse Waard	Bodegraven-Reeuwijk	16,5%	119.992
VvE Marathonlaan	Gouda	84,9%	71.353
VVE Noothoven van Goorstraat	Gouda	88,0%	6.127
VvE Olivier van Noortlaan (hoofdsplitsing)	Gouda	44,3%	181.603
VvE Olivier van Noortlaan (ondersplitsing)	Gouda	84,7%	55.995
VvE Oranjestaete	Gouda	82,2%	224.390
VvE P.C. Bothstraat 12-18	Gouda	30,0%	15.744
VVE Parkeerplaatsen "Parkwijk"	Gouda	46,2%	21.623
VvE Ronseveste	Gouda	74,8%	58.619
VvE Thorbeckelaan / Nnibo	Gouda	39,1%	2.098
VvE Videna	Gouda	42,7%	370.639
VvE Plataanstraat Acaciastraat	Gouda	90,9%	0
VvE Graafse Waard Maxima	Bodegraven-Reeuwijk	33,8%	51.705
VvE Akkerborch	Gouda	50,0%	1.051
VVE Dorpskern Moordrecht II	Zuidplas	19,3%	134.911
VVE Agnietenstraat	Gouda	11,8%	3.465
VvE Hart van Korte Akkeren woningen	Gouda	77,9%	44.792
VvE Hart van Korte Akkeren hoofdsplitsing	Gouda	24,10%	22.087

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.

Presentatiewijziging

In de jaarrekening van 2022 zijn een aantal presentatiewijzigingen doorgevoerd. Deze lichten we hieronder nader toe.

Effect presentatiewijziging op het resultaat (x € 1.000)

	Jaarrekening 2021 voor presentatie wijziging	Jaarrekening 2021 na presentatie wijziging	Cumulatief effect
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Lasten verhuur en beheer	-4.728	-4.362	366
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.118	-13.959	159
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.302	3.777	-525
Totaal effect presentatiewijziging op het resultaat	-14.544	-14.544	0

Op basis van de voorschriften uit de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening 2022" vallen de organisatiekosten, die verband houden met het voorbereiden en ontwikkelen van nieuwbouw onder de "overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille". Deze kosten hebben wij tot op heden verantwoord onder de "lasten verhuur en beheer". Met deze presentatiewijziging sluiten we beter aan op de voorschriften en geven we een beter beeld van de kosten die primair in verband te brengen zijn met de verhuur- en beheeractiviteiten.

Mozaïek Wonen betaalt aan huurders een vergoeding als zij moeten verhuizen vanwege sloop. Deze uitplaatsingskosten verantwoorden we onder de "overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille". In jaarrekening 2021 zijn deze kosten opgenomen onder de "overige directe operationele lasten exploitatie bezit".

Als gevolg van deze presentatiewijziging zijn de cijfers over 2021 in de toelichting op de winst- en verliesrekening aangepast. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

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 2022). 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 (vanaf 2022: 25,8%). 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, worden 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 2022. 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 nieuwbouwkooiprojecten 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 de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten 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.

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2022. Voor boekjaar 2022 zijn de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht. Mozaïek Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

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 2022", 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	644.829	33.052	677.881
Cumulatieve herwaarderingen	1.180.537	17.848	1.198.385
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-15.526	-2.642	-18.168
Boekwaarde per 1 januari	1.809.840	48.258	1.858.098
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	3.584	12	3.596
Onttrekking uitgaven na eerste verwerking aan voorziening	-2.030	-10	-2.040
Investeringen - oplevering nieuwbouw	0	0	0
Waardeverandering - opgeleverde nieuwbouw	0	0	0
Desinvesteringen - verkopen	-1.874	-368	-2.242
Subtotaal (des)investeringen	-320	-366	-686
Herclassificatie naar materiële vaste activa t.d.v.	-11	0	-11
Herclassificaties	-4.011	-649	-4.660
Aanpassing marktwaarde (niet gerealiseerd)	-47.836	-1.949	-49.785
Overige waardeveranderingen	0	0	0
Subtotaal waardemutaties	-47.836	-1.949	-49.785
Boekwaarde 31 december:			
Cumulatieve verkrijgings- / vervaardigingsprijs	644.938	32.337	677.275
Cumulatieve herwaardering	1.129.599	15.570	1.145.169
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-16.864	-2.613	-19.477
Boekwaarde 31 december	1.757.673	45.294	1.802.967

Herclassificatie verhuureenheden

In de verloopstaat van de vastgoedbeleggingen zijn herclassificaties opgenomen, die in 2022 hebben plaatsgevonden. Deze herclassificaties worden als volgt gespecificeerd:

	DAEB	niet-DAEB
Herclassificaties materiële vaste activa t.d.v de exploitatie	-11	0
Herclassificaties DAEB / niet-DAEB	117	-117
Herclassificaties naar voorraad verkoop	-4.117	-532
Totaal herclassificaties	-4.011	-649

Herclassificatie van DAEB vastgoed in exploitatie naar materiële vaste activa:

	DAEB	niet-DAEB
Verkrijgings- / vervaardigingsprijs	-11	0
Effect op herwaarderingsreserve	0	0
Effect op waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde marktwaarde	-11	0

In 2022 heeft de herclassificatie plaatsgevonden van de Westeinde 15 in Moordrecht naar de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie. Deze ruimte wordt sinds december 2022 gebruikt als loket voor onze huurders in Moordrecht.

Herclassificatie van niet-DAEB naar DAEB vastgoed in exploitatie:

	DAEB	niet-DAEB
Verkrijgings- / vervaardigingsprijs	111	-111
Effect op herwaarderingsreserve	23	-23
Effect op waardeverminderingen	-17	17
Boekwaarde marktwaarde	117	-117

Op basis van het verkoopbesluit van ons voormalig kantoorpand aan de Kwikstaarhof 22 in Moordrecht, is het verhuurbare deel overgeheveld naar de DAEB tak. Daarnaast is de garage aan de Gloriantplantsoen 64a in 2022 omgebouwd tot een huismeesterpost.

Herclassificatie naar voorraad vastgoed bestemd voor verkoop:

	DAEB	niet-DAEB
Verkrijgings- / vervaardigingsprijs	-1.133	-365
Effect op herwaarderingsreserve	-3.001	-167
Effect op waardeverminderingen	17	0
Boekwaarde marktwaarde	-4.117	-532

De verhuureenheden die ultimo 2022 leeg staan voor verkoop of verkocht zijn onder voorbehoud, worden verantwoord onder de balanspost voorraad vastgoed bestemd voor verkoop. Als gevolg hiervan is in 2022 de waarde van 17 DAEB en 2 niet-DAEB eenheden overgeheveld naar de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop.

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 waarderen 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 doorexplotatiescenario 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 2022 zijn de taxaties uitgevoerd door Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefield heeft voor de waardering van het vastgoed in deze jaarrekening voor ca. 33% van de waarderingcomplexen een bezichtiging en een volledige taxatie uitgevoerd. Voor ca. 67% 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 bijbehorende 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 2022 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	€ 1.048,96	€ 939,89
Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	€ 105,65	€ 89,82
Parkeergelegenheden	€ 78,01	€ 44,07
Intramuraal zorgvastgoed	€ 144,82	€ 144,59

Leegwaarde(stijging)

Voor jaarrekening 2022 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 doorexpluiten	€ 102.718 - € 367.651	€ 61.679 - € 368.232
Woongelegenheden bij uitponden	€ 142.657 - € 496.100	€ 154.002 - € 419.253
Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	n.v.t.	n.v.t.
Parkeergelegenheden	€ 5.000 - € 80.000	€ 8.164 - € 52.540
Intramuraal zorgvastgoed	n.v.t.	n.v.t.

Mutatiegraad

Voor jaarrekening 2022 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% - 16,07%	4,00% - 20,00%
Woongelegenheden bij uitponden	4,00% - 20,00%	4,00% - 14,39%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	n.v.t.	n.v.t.
Parkeergelegenheden	4,00% - 13,16%	4,00% - 13,16%
Intramuraal zorgvastgoed	n.v.t.	n.v.t.

Disconteringsvoet

Voor jaarrekening 2022 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	4,10% - 7,00%	4,86% - 7,43%
Woongelegenheden uitponden	4,70% - 6,80%	5,73% - 6,36%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	4,10% - 12,00%	8,95% - 9,86%
Parkeergelegenheden	4,80% - 9,32%	6,70% - 6,79%
Intramuraal zorgvastgoed	6,00% - 8,65%	8,95% - 9,10%

Exit yield

Voor jaarrekening 2022 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 doorexploiteren	4,80% - 5,61%	3,30% - 8,03%
Woongelegenheden uitponden	3,75% - 5,05%	3,24% - 4,68%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	4,64% - 13,52%	8,58% - 50,40%
Parkeergelegenheden	4,15% - 10,25%	4,09% - 13,38%
Intramuraal zorgvastgoed	6,26% - 9,89%	8,86% - 13,96%

Impact vrijheidsgraden op marktwaarde

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde - basisvariant	1.735.851	45.356	1.781.207
- Effect markthuur	117.160	2.276	119.436
- Effect leegwaarde	53.673	885	54.558
- Effect disconteringsvoet	62.954	1.173	64.127
- Effect exit yield	212.066	4.396	216.462
- Effect mutatiegraad	101	-	101
Marktwaarde - full variant	1.757.673	45.294	1.802.967

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 2022).

Parameters woongelegenheden

	2023	2024	2025	2026	vanaf 2027
Prijnsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging Zuid-Holland	-2,02%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud bij doorexploiteren per VHE in €					
Eengezinswoningen	1.400 - 2.066	1.400 - 2.066	1.400 - 2.066	1.400 - 2.066	1.400 - 2.066
Meergezinswoningen	1.199 - 2.189	1.199 - 2.189	1.199 - 2.189	1.199 - 2.189	1.199 - 2.189
Studenteneenheid zelfstandig	1.237 - 1.404	1.237 - 1.404	1.237 - 1.404	1.237 - 1.404	1.237 - 1.404
Studenteneenheid	390 - 1.680	390 - 1.680	390 - 1.680	390 - 1.680	390 - 1.680
Zorgeenheid extramuraal	1.140 - 2.253	1.140 - 2.253	1.140 - 2.253	1.140 - 2.253	1.140 - 2.253
Instandhoudingsonderhoud bij uitponden per VHE in €					
Eengezinswoningen	834 - 1.155	834 - 1.155	834 - 1.155	834 - 1.155	834 - 1.155
Meergezinswoningen	712 - 1.332	712 - 1.332	712 - 1.332	712 - 1.332	712 - 1.332
Beheerkosten per vhe in €:					
Eengezinswoningen	481	481	481	481	481
Meergezinswoningen	472	472	472	472	472
Studenteneenheid	445	445	445	445	445
Zorgeenheid extramuraal	435	435	435	435	435
Belasting/heffingen (% WOZ):					
Gemeentelijke OZB	0,0942%- 0,1162%	0,0942%- 0,1162%	0,0942%- 0,1162%	0,0942%- 0,1162%	0,0942%- 0,1162%
Verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%
Verhuurderheffing	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%

	2023	2024	2025	2026	vanaf 2027
Huurindex woningen					
Gereguleerde woningen	2,90%	3,70%	3,30%	2,00%	2,00%
Geliberaliseerde woningen	3,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Huurderving (% huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans	4% - 20%	4% - 20%	4% - 20%	4% - 20%	4% - 20%
Verkoopkosten (% leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

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

	2023	2024	2025	2026	vanaf 2027
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO in €					
BOG	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
MOG	7,90	7,90	7,90	7,90	7,90
ZOG	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50
Mutatieonderhoud per m2 BVO in €					
BOG	10,90	10,90	10,90	10,90	10,90
MOG	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20
ZOG	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20
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)	0,2057%- 0,4671%	0,2057%- 0,4671%	0,2057%- 0,4671%	0,2057%- 0,4671%	0,2057%- 0,4671%
Verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%

Parameters parkeerplaatsen

	2023	2024	2025	2026	vanaf 2027
Instandhoudingsonderhoud per jaar per vhe in €:					
Parkeerplaats	60	60	60	60	60
Garagebox	202	202	202	202	202
Beheerkosten p/j per vhe in €:					
Parkeerplaats	30	30	30	30	30
Garagebox	41	41	41	41	41
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%-2,6%	0,5% hoger	33.760	1,87%
		0,5% lager	-24.483	-1,36%
Disconteringsvoet (doorexploiteren / uitponden)	4,1%-12,0%	1,0% hoger	-156.990	-8,71%
		1,0% lager	185.058	10,26%
Leegwaardestijging	2,0%-2,5%	1,0% hoger	48.794	2,71%
		1,0% lager	-36.947	-2,05%
Mutatiekans	4,0% - 20,0%	1,0% hoger	54.246	3,01%
		1,0% lager	-65.316	-3,62%

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 woonegelegenheden. 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 doorexploiteren. In stap 2 wordt de nieuwe huur bij mutatie niet gebaseerd op de markthuur maar de door Mozaïek Wonen bepaalde streefhuur. 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 2023-2037. 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 31-12-2022

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde in verhuurde staat	1.757.673	45.294	1.802.967
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	510.823	10.086	520.909
Betaalbaarheid (huren)	-903.583	-8.003	-911.586
Kwaliteit (onderhoud)	-397.395	-6.180	-403.575
Beheer (kosten)	-90.988	-2.330	-93.318
Subtotaal afslagen	-881.143	-6.427	-887.570
Beleidswaarde	876.530	38.867	915.397

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

	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Streefhuur	€ 635	€ 610
Onderhoudsnorm	€ 2.540	€ 2.221
Beheerlasten	€ 962	€ 898
Disconteringsvoet doorexpluiten	5,20%	5,06%

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	5,20%	1,0 % hoger	-183.502	-20,00%
		1,0 % lager	214.108	23,40%
Streefhuur	€ 635	€ 25 hoger	55.398	6,10%
Beheer- en onderhoudsnorm	€ 3.502	€ 100 hoger	-39.635	-4,30%

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 2022 bedraagt € 2,11 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.

Verstreckte 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	Niet-DAEB vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- / vervaardigingsprijs	1.852	1.702	3.554
Cumulatieve herwaarderingsen	4.844	685	5.529
Boekwaarde per 1 januari	6.696	2.387	9.083
Herclassificaties naar voorraad verkoop	-239	0	-239
Herclassificaties van voorraad verkoop	251	0	251
Herwaarderingsen	977	325	1.302
Subtotaal mutaties	977	325	1.302
31 december 2021			
Cumulatieve verkrijgings- / vervaardigingsprijs	1.642	1.702	3.344
Cumulatieve herwaardering	6.043	1.010	7.053
Boekwaarde 31 december	7.685	2.712	10.397

Hieronder is het verloop over 2022 weergegeven van het aantal woningen dat verkocht is onder voorwaarden:

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

Onder verkopen onder voorwaarden (VOV) is de waarde van 43 woningen opgenomen (2021: 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 2022 heeft de terugkoop van de woning aan de Beemd 25 plaatsgevonden. Deze woning staat eind 2022 te koop onder de voorwaarden van Koopgarant. In verband hiermee heeft de herclassificatie plaatsgevonden naar de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop.

De woning aan de Elzenhof 7 is in 2022, na een terugkoop in 2021, weer verkocht onder de voorwaarden van Koopgarant.

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	7.044	122	7.166
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-6.002	-122	-6.124
Boekwaarde per 1 januari	1.042	0	1.042
Investerings	6.520	91	6.611
Onttrekking van investeringen aan de voorziening	-4.045	-91	-4.136
Oplevering nieuwbouw - vervaardigingsprijs	0	0	0
Oplevering nieuwbouw - waardeverandering	0	0	0
Herclassificaties	0	0	0
Afwaardering inbrengwaarde grond	0	0	0
Afwaardering van projectkosten	-44	0	-44
Subtotaal waardemutaties	2.431	0	2.431
Boekwaarde 31 december			
Cumulatieve verkrijgings- / vervaardigingsprijs	13.564	213	13.777
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-10.091	-213	-10.304
Boekwaarde 31 december	3.473	0	3.473

2022

2021

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	11.963	11.677
Cumulatieve afschrijvingen	-7.348	-7.113
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-1.709	-1.830
Boekwaarde 1 januari	2.906	2.734
<u>Mutaties boekjaar:</u>		
Investerings in kantoor	34	0
Investerings in inventaris	16	79
Investerings in hardware	254	217
Herclassificatie	-67	0
Afschrijvingen	-301	-245
Overige waardeveranderingen en terugnemings daarvan	112	121
Totaal mutaties	48	172
Cumulatieve verkrijgingprijzen	12.053	11.963
Cumulatieve afschrijvingen	-7.539	-7.348
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-1.560	-1.709
Boekwaarde per 31 december	2.954	2.906

Voor de waardering van onze eigen kantoorpanden vindt jaarlijks een impairmenttoets plaats. Ultimo 2022 bedraagt de getaxeerde marktwaarde van beide panden voor het door ons zelf in gebruik zijnde deel € 2,34 miljoen. De historische kostprijs verminderd met afschrijvingen bedraagt ultimo 2022 € 2,23 miljoen. In verband met de gestegen marktwaarde is in 2022 € 0,11 miljoen aan, in voorgaande jaren genomen, waardeverminderingen teruggenomen.

In verband met de voorgenomen verkoop van het kantoor in Moordrecht heeft er een herclassificatie plaatsgevonden naar de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop.

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

2022

2021

De financiële vaste activa zijn als volgt opgebouwd:

Latente belastingvorderingen	1.306	1.915
Overige	311	360
Totaal per 31 december	1.617	2.275

4.1 Latente belastingvorderingen

Latentie waardering geldleningen o/g	508	516
Latentie waardering landelijke leningruil Vestia	0	610
Latentie op fiscaal afschrijvingspotentieel	798	789
Totaal per 31 december	1.306	1.915

Verloopstaat latente belastingvorderingen:

Stand 1 januari	1.915	1.237
Mutaties in het boekjaar:		
Mutatie fiscaal verrekenbaar verlies	0	0
Mutatie waardering geldleningen o/g	-9	12
Mutatie waardering landelijke leningruil Vestia	-610	610
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel vastgoedportefeuille	10	56
	-609	678
Totaal per 31 december	1.306	1.915

De fiscale positie bij jaarrekening 2022 is getoetst door onze belastingadviseur en verwerkt in deze jaarrekening. De definitieve aangifte, die volgt naar verwachting in 2024, kan afwijken van de inschattingen bij jaarrekening 2022.

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 (2,89%) onder aftrek van het nominale belastingtarief.

De latentie op geldleningen vloeit voort uit het resterende agio/disagio van de individuele leningen. Ultimo 2022 bedraagt de contante waarde van deze latentie € 508.000 (nominaal: € 691.000). De gemiddelde looptijd bedraagt 12,1 jaar.

Met de Belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 fiscaal aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstond er eind 2021 een latente belastingvordering van € 610.000 (nominaal € 623.954) die in 2022 afloopt.

De latentie op het afschrijvingspotentieel wordt gevormd voor het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de fiscale boekwaarde. Ultimo 2022 bedraagt de contante waarde van deze latentie € 799.000 (nominaal € 885.000). De gemiddelde looptijd bedraagt 5,2 jaar.

De fiscale waarde van ons vastgoed is € 562,8 lager dan de balanswaarde. Hiervoor is geen latentie gevormd, omdat deze latenties na afloop van de levensduur van het vastgoed wordt doorgeschoven naar het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie naar nihil tendeert, door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling.

	2022	2021
4.2 Overige vorderingen		
Stand 1 januari	360	404
Mutaties boekjaar		
Bij: investeringen	0	2
Af: jaarlijkse doorbelasting aan huurders	-49	-46
Totaal per 31 december	311	360

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.

2022

2021

B. VLOTTENDE ACTIVA**5. Voorraden****5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop**

Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop - DAEB	6.243	2.093
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop - niet-DAEB	710	0
Voorraad teruggekochte woningen VOV	239	201
Totaal per 31 december	7.192	2.294

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

	DAEB	niet-DAEB	VOV
Boekwaarde 1 januari	2.093	0	201
Mutaties boekjaar:			
Aankopen/investering	0	0	0
Verkopen	-2.093	0	-251
Herclassificaties van materiële vaste activa t.d.v.	78	0	0
Herclassificaties van vastgoed in exploitatie	4.117	532	0
Herclassificatie van vastgoed verkocht onder voorwaarden	0	0	239
Herclassificatie naar vastgoed verkocht onder voorwaarden	0	0	0
Waardemutaties	2.048	178	50
Totaal per 31 december	6.243	710	239

In de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop zijn eind 2022 19 woningen, waarvan 2 niet-DAEB, opgenomen (2021: 6 woningen en 1 maatschappelijke eenheid), die op balansdatum actief worden aangeboden op de koopmarkt, dan wel zijn verkocht onder voorbehoud. De verwachte verkoopopbrengst bedraagt € 6.953.000

De woning aan de Beemd 25 is in eind 2022 teruggekocht. In 2023 wordt de woning weer verkocht onder de voorwaarden van Koopgarant. In verband hiermee heeft de herclassificatie plaatsgevonden van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden met een waarde van € 239.500

6. Vorderingen

Huurdebiteuren	468	389
Gemeenten	747	13
Belastingen en premies sociale verzekering	541	689
Overige vorderingen	496	163
Overlopende activa	822	268
Totaal vorderingen per 31 december	3.074	1.522

2022

2021

6.1 Huurdebiteuren

De vorderingen op huurdebiteuren zijn als volgt te specificeren:

Huurachterstanden:		
- Zittende huurders	696	670
- Vertrokken huurders	230	220
	926	890
Af: voorziening wegens oninbaarheid		
- Zittende huurders	-294	-306
- Vertrokken huurders	-164	-195
	-458	-501
Totaal per 31 december	468	389

Het verloop van de huurachterstanden naar ouderdom is als volgt:

1 maand	187	188
2 maanden	55	53
3 maanden	49	53
4 maanden en ouder	635	596
Totaal per 31 december	926	890

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

Stand 1 januari	501	509
Afgeboekte oninbare posten	-90	-89
Dotatie ten laste van de exploitatie	47	81
Vrijval ten gunste van de exploitatie	0	0
Totaal per 31 december	458	501

6.2 Overheid

Vorderingen op gemeente	747	13
Totaal per 31 december	747	13

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Te vorderen VPB	541	689
Te vorderen BTW en premies	0	0
Totaal per 31 december	541	689

De concept aangifte voor de Vennootschapsbelasting over 2021 is getoetst door onze externe belastingadviseur. Op basis van deze concept aangifte heeft Mozaïek Wonen recht op een teruggave van € 0,5 miljoen. De definitieve aangifte over 2021 wordt naar verwachting in 2023 ingediend.

2022	2021
------	------

6.4 Overige vorderingen

Debiteuren inzake eindafrekeningen etc.	147		146
Af: voorziening dubieuze overige vorderingen	-103		-119
Diversen	452		136
Totaal per 31 december	496		163

6.5 Overlopende activa

Vooruitbetaalde facturen	566		7
Diversen	256		261
Totaal per 31 december	822		268

7. Liquide middelen

Liquide middelen	5.249		6.459
Totaal per 31 december	5.249		6.459

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

2022	2021
------	------

8. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

Herwaarderingsreserve	1.202.498	1.000.608
Overige reserves	308.755	291.862
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-53.498	218.783
Totaal eigen vermogen	1.457.755	1.511.253

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 2022 € 1.202,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsbegrepen (2021: € 1.000,6 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 2022 nog niet inbegrepen.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 887,6 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 2022 van € 1.457,8 miljoen naar € 570,2 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 71 - 78 van de jaarrekening.

8.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

Stand 1 januari	1.000.608	836.835
Mutaties boekjaar:		
Verdeling jaarresultaat verslagjaar 2020		171.133
Verdeling jaarresultaat verslagjaar 2021	205.125	0
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	-3.235	-7.360
Totaal herwaardering voor resultaatverdeling	1.202.498	1.000.608

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

DAEB vastgoed in exploitatie	1.177.428	981.481
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	17.722	13.585
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	1.647	997
Vastgoed VOV DAEB	4.899	4.002
Vastgoed VOV niet-DAEB	685	394
Vastgoed VOV bestemd voor verkoop	117	149
Totaal herwaardering voor resultaatverdeling	1.202.498	1.000.608

2022

2021

8.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand 1 januari	291.862	287.441
Mutaties boekjaar:		
Verdeling jaarresultaat verslagjaar 2020		-2.939
Verdeling jaarresultaat verslagjaar 2021	13.658	0
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	3.235	7.360
Totaal overige reserves voor resultaatverdeling	308.755	291.862

Voorstel tot bestemming van het resultaat over boekjaar 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € - 53.498.000 als volgt te bestemmen: € 44.919.000 te onttrekken aan de herwaarderingsreserve en € 8.579.000 te onttrekken aan de overige reserves. De resultaatbestemming over boekjaar 2022 is niet in de jaarrekening verwerkt.

Het jaarresultaat over 2021 is in lijn met het voorstel uit jaarrekening 2021 voor € 205.125.000 toegevoegd aan de herwaarderingsreserve en voor € 13.658.000 toegevoegd aan de overige reserves.

9. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	17.785	6.447
Overige voorzieningen	187	173
Totaal voorzieningen	17.972	6.620

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	Toekomstige investeringen nieuwbouw	Toekomstige investeringen bestaand bezit	Totaal
Stand 1 januari	6.330	117	6.447
Dotatie	15.857	1.927	17.784
Vrijval	-277	-7	-284
Onttrekkingen - investeringen	-4.136	-2.040	-6.176
Oprenting en verandering disconteringsvoet	11	3	14
Totaal per 31 december	17.785	0	17.785

In 2022 stijgt de voorziening toekomstige investeringen in nieuwbouw van € 6,3 miljoen naar € 17,8 miljoen. In 2022 is, voor vijf nieuw te ontwikkelen projecten, een bedrag van € 11,1 miljoen gedoteerd aan de voorziening. 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 € 4,7 miljoen, waarvan € 2,0 miljoen betrekking heeft op De Koploper en € 2,7 miljoen betrekking heeft op project Weideveld. Voor deze projecten is in 2022 is € 4,1 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 2022 € 1,9 miljoen gedoteerd aan de voorziening. In 2022 is € 2,0 miljoen onttrokken aan de voorziening, waardoor er eind 2022 geen voorziening resteert voor investeringen in bestaand bezit.

2022	2021
------	------

9.2 Overige voorzieningen

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

	2022	2021
Stand per 1 januari	173	133
Mutaties boekjaar		
Dotatie	12	30
Vrijval	0	0
Onttrekkingen	0	-10
Oprenting en verandering disconteringsvoet	2	20
Totaal per 31 december	187	173

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 2022 € 230.000

2022	2021
------	------

10. Langlopende schulden

	2022	2021
Schulden aan banken	319.092	327.815
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.601	8.522
Totaal per 31 december	328.693	336.337

10.1 Schulden aan banken

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

	2022	2021
Stand per 1 januari	327.815	318.328
Mutaties in het boekjaar:		
Nieuwe leningen	10.000	18.000
Leningruil Vestia	0	3.113
Aflossingen (naar kortlopend)	-18.614	-11.948
Vervroegde aflossing	0	-4.515
Agio op landelijke leningruil Vestia	-109	4.837
Totaal per 31 december	319.092	327.815

Specificatie van de schuldrestant en gemiddelde rentevoet ultimo boekjaar:

	2022				2021	
	Looptijd 1-5j	Looptijd > 5j	Schuldrest	Rentevoet	Schuldrest	Rentevoet
Leningen banken	33.570	280.794	314.364	2,89%	322.978	3,04%
Agio	0	4.728	4.728	4,86%	4.837	4,86%

De totale leningen portefeuille per 31 december 2022 wordt geborgd door het WSW. Mozaïek Wonen heeft in 2022 € 10 miljoen aan nieuwe WSW-geborgde lening aangetrokken. De aflossingen betreft de aflossingsverplichting voor het komende jaar. Deze verplichting is opgenomen onder de kortlopende schulden.

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 97 van de jaarrekening.

2022	2021
------	------

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	8.522	7.987
Mutaties boekjaar:		
Terugkoop woning(en)	-229	-684
Verkoop woning(en)	250	213
Waardemutatie	1.058	1.006
Totaal per 31 december	9.601	8.522

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

	2022		2021	
	Aantal	Verplichting	Aantal	Verplichting
DAEB	34	6.978	34	6.195
niet-DAEB	9	2.623	9	2.327
Totaal	43	9.601	43	8.522

Mozaïek Wonen heeft voor 43 woningen een terugkoopverplichting op de balans opgenomen (2021: 43 woningen). De terugkoopverplichting wordt jaarlijks aangepast met 50% van de waardeontwikkeling. De waardeontwikkeling is gebaseerd op de "prijnsindex bestaande koopwoningen" (bron: Kadaster en CBS).

2022	2021
------	------

11. Kortlopende schulden

11.1 Schulden aan overheid

Schulden aan Gemeente	0	77
Totaal per 31 december	0	77

11.2 Schulden aan banken

Aflossingsverplichting leningen volgende boekjaar	18.614	11.948
Lening variabele hoofdsom	0	5.000
Overig	4	0
Totaal per 31 december	18.618	16.948

De aflossingsverplichting voor het volgende jaar wordt onder de kortlopende schulden verantwoord. Voor 2022 bedraagt de totale contractuele aflossingsverplichting € 18,6 miljoen, waarvan € 16,6 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 2022 geen saldo opgenomen.

11.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Schulden aan leveranciers	4.617	4.026
Totaal per 31 december	4.617	4.026

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

Omzetbelasting	1.901	1.610
Loonheffing en sociale lasten	234	197
Pensioenpremies	1	89
Vennootschapsbelasting	269	0
Totaal per 31 december	2.405	1.896

Op basis van de fiscale positie bij jaarrekening 2022 valt de te betalen vennootschapsbelasting € 0,2 miljoen hoger uit dan de voorlopige aanslag van € 3,9 miljoen. De definitieve aangifte kan afwijken van de inschattingen bij jaarrekening 2022.

De aangifte voor de Vennootschapsbelasting over 2020 is herzien en leidt tot een terugbetaling van € 0,1 miljoen. De definitieve aangifte wordt in 2023 ingediend.

2022	2021
------	------

11.5 Overige schulden

Overige schulden	78	34
Totaal per 31 december	78	34

11.6 Overlopende passiva

Niet vervallen rente	4.171	4.490
Vooruit ontvangen huren	618	744
Te ontvangen facturen	989	741
Te verrekenen service- en stookkosten	513	88
Aanspraken verlofdagen	281	296
Diverse transitorische posten	213	129
Totaal per 31 december	6.785	6.488

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 2022 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 een spaarrekening bij de Rabobank en de ING. 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 2022 heeft Mozaïek Wonen een vordering op huurdebiteuren van € 0,93 miljoen (2021: € 0,89 miljoen). Hierop is een voorziening wegens oninbaarheid getroffen van € 0,46 miljoen (2021: € 0,50 miljoen). De overige vorderingen op de huurdebiteuren bedragen op balansdatum € 0,15 miljoen (2021: 0,15 miljoen) waarvoor een voorziening is getroffen van € 0,10 miljoen (2021: 0,12 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 2022 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.

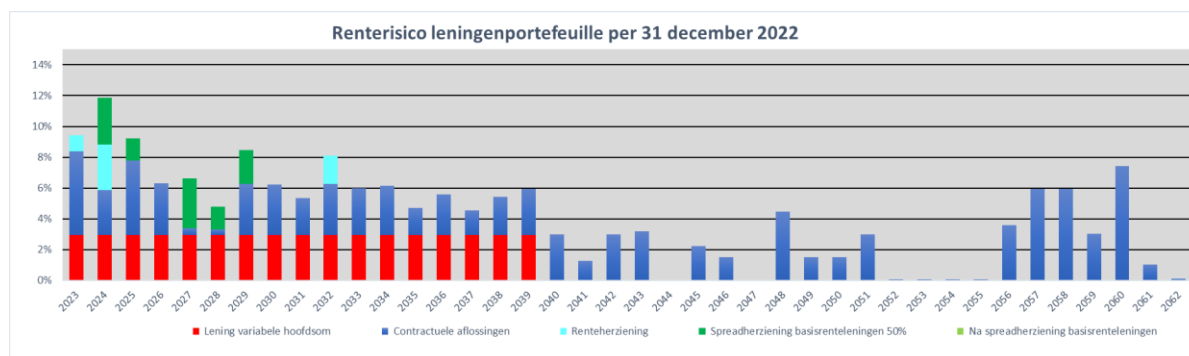
Uitgangspunt bij renterisicomangement is het in de tijd spreiden van eind aflossingen en rente aanpassingen ("risico spreiden = risico mijden") en het voorkomen van te grote pieken in het risicoprofiel. Mozaïek Wonen hecht er vanuit risicomangement, waarde aan om de contractuele renterisico's niet hoger 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 rentemarkten, onder meer door gebruik te maken van publicaties over renteontwikkelingen die worden gepubliceerd door Nederlandse en buitenlandse banken en adviseurs. Mozaïek Wonen doet dit in het kader van de voorbereiding van individuele treasury transacties. Door de beperking van het WSW op Forward started leningen kan Mozaïek Wonen renterisico's op WSW-geborgde leningen alleen voor de kortere termijn afdekken (maximaal 6 maanden vooruit).

De onderstaande grafiek toont dat het renterisico voor Mozaïek Wonen ultimo 2022, waarbij de risico in alle jaren ruim onder de gehanteerde norm van 15% blijft.

Grafiek renterisico leningenportefeuille 31-12-2022



Ultimo 2022 heeft Mozaïek Wonen géén overeenkomsten van geldleningen afgesloten waarbij de storting na 31 december 2022 zal plaatsvinden. Mozaïek Wonen heeft afspraken gemaakt voor één basisrentelening in december 2022 voor de herziening van de kredietopslag per 11 januari 2023. Deze kredietopslag voor deze lening bedraagt 0,09% gaat in vanaf 11 januari 2023 met de duur van 5 jaar.

Kasstroomrisico's leningen banken

Voor de schulden aan banken loopt Mozaïek Wonen tot een bedrag van € 333,0 miljoen (2021: € 334,9 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 € 331,0 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 € 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 2022 heeft Mozaïek Wonen dit risico op de hierboven genoemde kredietfaciliteiten tot een totaalbedrag van € 8 miljoen. Eind 2022 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
2023	2.014	16.600	3.465	-
2024	2.049	8.000	10.000	20.750
2025	1.481	15.000	-	10.000
2026	1.539	10.000	-	-
2027	1.599	-	-	22.000
2028	1.358	-	-	10.000
2029	1.410	10.000	-	15.000
2030	1.222	10.000	-	-
2031	1.272	7.000	-	-
2032	1.326	10.000	6.333	-
2033	953	9.485	-	-
2034	992	10.000	-	-
2035	1.033	5.000	-	-
2036	483	8.593	-	-
2037	500	5.000	-	-
2038	287	8.231	-	-
2039	148	10.148	-	-
2040	155	2.000	-	-
2041	164	4.200	-	-
2042	172	10.000	-	-
2043	152	10.779	-	-
2044	160	-	-	-

Jaar	Reguliere aflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies	Aanpassing opslag basisrenteleningen
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	364	25.000	-	-
2061	383	3.113	-	-
2062	404	-	-	-
Totaal	25.329	307.649	19.798	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
2023 – 2027	33.008	16.227	2.948	52.183
2028 – 2032	21.536	-	17.000	38.536
2033 – 2037	18.000	8.851	19.903	46.754
2038 – 2042	22.366	-	16.912	39.278
2043 – 2047	12.884	10.750	-	23.634
2048 – 2052	20.000	-	15.000	35.000
2053 – 2057	-	12.000	20.000	32.000
2058 – 2062	7.480	55.000	3.113	65.593
Totaal	135.274	102.828	94.876	332.978

De effectieve rentevoet van de leningen van banken bedraagt gemiddeld 2,89% (2021: 3,04%).

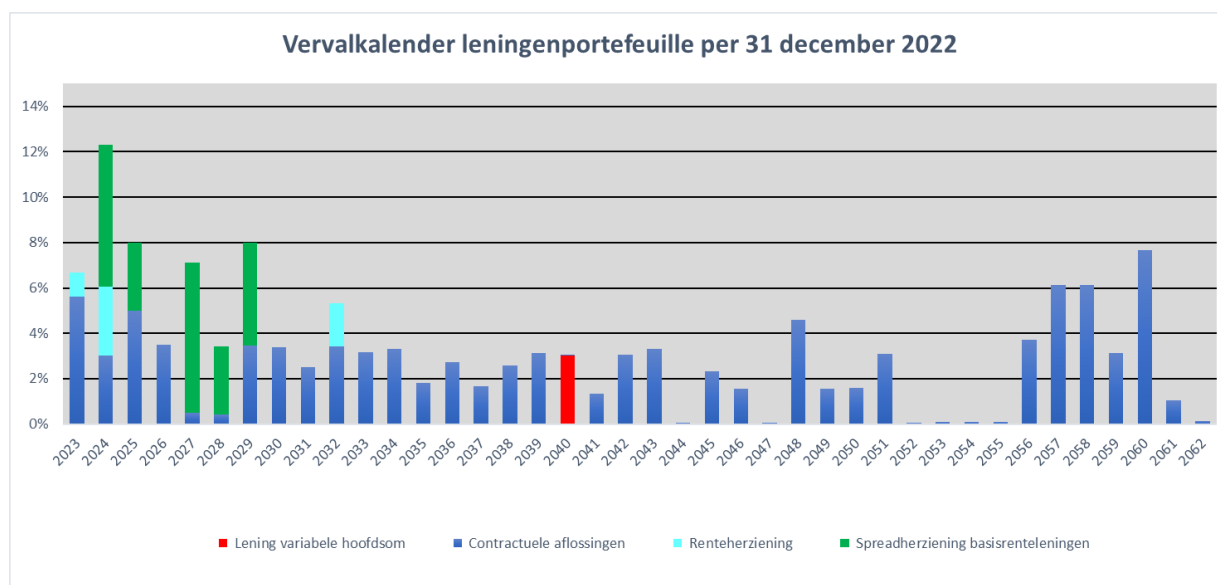
Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per soort lening toegelicht:

- 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 0,12% en 0,32%.

Herfinancieringsrisico

De onderstaande grafiek geeft inzicht in de vervalkalender voor Mozaïek Wonen ultimo 2021. De vervalkalender is een belangrijk instrument om de herfinancieringsrisico's zichtbaar te maken, waarbij het risico is uitgedrukt in een percentage van het schuldrestant van de leningen. Hierin zijn ook de contractuele renteherzieningen en spreadherzieningen van de basisrenteleningen opgenomen. Onder voorwaarden kunnen de betreffende leningen op die momenten tussentijds worden afgelost. Op deze wijze sluiten we aan bij de wijze waarop het WSW de herfinancieringsrisico's beoordeeld.



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 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	
	2022	2021	2022	2021
<u>In de balans opgenomen:</u>				
<i>Financiële activa:</i>				
Vorderingen onder de financiële vaste activa	1.617	2.275	1.617	2.275
Vlottende vorderingen	3.074	1.522	3.074	1.522
Liquide middelen	5.249	6.459	5.249	6.459
Totaal financiële activa	9.940	10.256	9.940	10.256
<i>Financiële passiva:</i>				
Langlopende schulden aan banken	319.092	327.815	327.654	468.175
Kortlopende schulden aan banken	18.618	11.948	18.618	11.948
Opgenomen deel lening variabele hoofdsom	0	5.000	0	5.000
Overige kortlopende schulden	13.885	12.521	13.885	12.521
Derivaten	0	0	0	0
Totaal financiële passiva	351.595	357.284	360.157	497.644
<u>Niet in de balans opgenomen:</u>				
Niet opgenomen deel lening variabele hoofdsom	8.000	3.000	8.000	3.000
Garantstellingen	0	0	0	0
Totaal niet in de balans opgenomen	8.000	3.000	8.000	3.000

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.

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 € 346,3 miljoen (2021: € 480,1 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 € 8.852.000 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 2022. 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

De Woningwet schrijft voor dat woningcorporaties prestatieafspraken maken met huurdersorganisaties en gemeenten. Die afspraken moeten ervoor zorgen dat corporaties doen wat het lokale huisvestingsbeleid van hen verlangt.

Mozaïek Wonen heeft vigerende prestatieafspraken met:

- Gemeente Gouda, Woonpartners Midden-Holland en huurdersvereniging Beter Wonen Gouda en Stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden (periode 2017 t/m 2020). Deze is middels een allonge verlengd. De gesprekken over een nieuwe raamovereenkomst zijn in volle gang en wordt in 2023 afgerond;
- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Woningbouwvereniging Reeuwijk en de huurdersorganisaties Huurdersvereniging Bodegraven en Huurdersvereniging Reeuwijk (periode 2016 t/m 2020), met stilzwijgende verlenging. De gesprekken over nieuwe kaderafspraken zijn in volle gang en wordt in 2023 afgerond;
- Gemeente Zuidplas, Woonpartners Midden-Holland en Huurdersbelang Moordrecht en Stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden (periode 2016 t/m 2020). In deze gemeente is bezit van Vestia overgenomen door Woonbron en Woonpartners Midden-Holland. 2022 was in dat kader een overgangsjaar, waarin die corporaties kennismaakten met hun nieuwe bezit. In gezamenlijk overleg is ervoor gekozen om in 2023 te starten met het opstellen van een nieuwe raamovereenkomst;
- Gemeente Krimpenerwaard en Huurdersbelangenvereniging Gouderak (periode 2019 t/m 2022). In 2022 is die middels een allonge verlengd tot eind 2023. In deze gemeente wordt eerst een Woonvisie opgesteld. Daarna zal overleg volgen over een nieuwe raamovereenkomst.

Jaarlijkse biedingen - prestatieafspraken

Mozaïek Wonen heeft per gemeente medio 2022 een concept bod gedaan, als bijdrage aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Dat heeft, in de tweede helft van 2022, 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 2022 zijn de biedingen prestatieafspraken voor 2023 in de drie gemeenten, Gouda, Bodegraven-Reeuwijk en Zuidplas definitief geworden. Met de gemeente Krimpenerwaard is afgesproken in 2022 de bieding niet aan te passen.

Bijdrage voor achtervang gemeenten bij borgstelling WSW

Het WSW neemt de betaalverplichtingen voor een lening over wanneer de corporatie (ondanks de voordelige financieringsvoorwaarden) de rente en aflossing op een door WSW geborgde lening niet meer kan betalen. Alleen als WSW deze betaalverplichting niet uit de overige buffers in de zekerheidsstructuur kan voldoen, moeten Rijk en gemeenten bijspringen. Op grond van hun rol als achtervanger moeten zij in dat geval renteloze leningen aan WSW verstrekken.

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	8.347	4.347	-
Vervoermiddelen	10-09-2024	86.181	30.649	-

Investeringsverplichtingen nieuwbouw en bestaand bezit

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en bestaand bezit voor een totaalbedrag van € 62.391.000, 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 2022 zijn voor een aantal onderhoudsprojecten opdrachten verstrekt, waarvan de werkzaamheden in 2022 niet zijn afgerond. Deze werkzaamheden, met een verplichting van € 618.000 zijn begin 2023 afgerond en gefactureerd.

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Ultimo 2022 heeft Mozaïek Wonen géén overeenkomsten van geldleningen afgesloten waarbij de storting na 31 december 2022 zal plaatsvinden.

Mozaïek Wonen heeft afspraken gemaakt voor één basisrentelening in december 2022 voor de herziening van de kredietopslag per 11 januari 2023. Deze kredietopslag voor deze lening bedraagt 0,09% gaat in vanaf 11 januari 2023 met de duur van 5 jaar.

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 2022 is van het variabele deel van de lening geen bedrag opgenomen.

12. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum, die invloed hebben op de jaarcijfers 2022.

13. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
--	------	------

3.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	69.725	68.410
Derving wegens leegstand	-424	-389
Derving wegens oninbaarheid van huurvorderingen	-54	-89
Totaal huuropbrengsten	69.247	67.932

De huursomstijging in verband met de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli voor het DAEB-bezit bedraagt 2,3%. Daarnaast zijn de huuropbrengsten met 0,3% gestegen door huurharmonisatie. De huuropbrengsten daalden met € 65.000 als gevolg van verkoop en met € 88.000 als gevolg van voorgenomen sloop.

3.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengst leveringen en diensten	2.987	2.861
Te verrekenen met de huurders	-512	-90
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.475	2.771

3.3 Lasten servicecontracten

Lasten leveringen en diensten	2.475	2.771
Lasten niet-verrekenbare servicekosten	18	50
Toegerekende organisatiekosten	52	34
Totaal lasten servicecontracten	2.545	2.855

3.4 Lasten verhuur- en beheer

Toegerekende organisatiekosten	4.138	4.362
Totaal lasten verhuur en beheer	4.138	4.362

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.

2022

2021

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	5.932	5.825
Sociale lasten	929	855
Pensioenlasten	793	744
Overige personeelskosten	747	649
Inleenkrachten	2.424	2.554
Subtotaal personeelskosten	10.825	10.627
Overige bedrijfskosten:		
Huisvestingskosten	239	222
Bestuurskosten	152	145
Algemene bedrijfskosten	2.404	2.354
Afschrijvingen op kantoor en inventaris	301	245
Subtotaal overige bedrijfskosten	3.096	2.966
Overige bedrijfsopbrengsten:		
Doorberekende directe uren nieuwbouwprojecten	-324	-368
Overige	-1.485	-1.504
Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten	-1.809	-1.872
Totaal organisatiekosten	12.112	11.721

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 kostentoekening is toegepast conform de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties 2022", van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Toerekening netto organisatiekosten

Activiteiten inzake:		
Lasten servicecontracten	52	34
Verhuur en beheer	4.138	4.362
Onderhoud	4.007	3.661
Verkoop	51	51
Projectontwikkeling	533	366
Overige organisatiekosten	2.805	2.553
Overige activiteiten	6	209
Leefbaarheid	520	485
Totaal organisatiekosten	12.112	11.721

Omvang gemiddelde formatie in fte verdeeld naar activiteiten

De gemiddelde formatie van Mozaïek Wonen bedroeg 110,2 fte in 2022 (2021: 110,0 fte), waarvan 95,4 fte in loondienst (2021: 94,8 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.

	2022	2021
Gemiddelde formatie in fte verdeeld naar activiteiten:		
Lasten servicecontracten	1,1	1,0
Verhuur en beheer	38,9	40,4
Projectontwikkeling	6,0	5,5
Onderhoud	31,4	30,9
Verkoop	0,5	0,5
Overige organisatiekosten	14,3	13,9
Overige activiteiten	11,0	11,0
Leefbaarheid	7,0	6,8
Totaal gemiddeld aantal fte	110,2	110,0
Aantal fte's in loondienst	95,4	94,8
Aantal fte's inleenkrachten	14,8	15,2
Totaal gemiddeld aantal fte	110,2	110,0

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 2022 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van het SPW 133,7% (2021: 118,8%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2022 op 127,6%. 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 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

Honoraria 2021 (x € 1)

	Deloitte Accountants	Overige netwerk	Totaal netwerk
Controle van de jaarrekening	159.577		159.577
Andere controleopdrachten	13.976		13.976
Fiscale advieskosten			-
Andere niet-controlediensten		3.787	3.787
	173.553	3.787	177.340

3.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Meldingsonderhoud	4.934	4.278
Mutatieonderhoud	3.695	2.897
Preventief onderhoud	1.591	1.743
Planmatig onderhoud	10.198	7.926
Subtotaal planmatig en niet-planmatige onderhoud	20.418	16.844
Onderhoudsuitgaven in VVE-bijdragen	295	279
Toegerekende organisatiekosten	4.007	3.661
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	24.720	20.784

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	4.816	4.677
Verhuurderheffing	5.839	8.550
Opstalverzekeringen	263	247
Erfpacht	9	9
Contributie landelijke federatie	68	65
Huurcommissie bijdrage	27	23
Dotatie overige dubieuze debiteuren	15	16
Huurdersverenigingen	77	69
Beheerkosten in VVE bijdragen	147	153
Dotatie overige voorzieningen	0	67
Diverse bedrijfslasten	121	83
Totaal directe operationele lasten exploitatie bezit	11.382	13.959

In de verhuurderheffing van 2022 is inbegrepen een bedrag van € 750.000 aan verminderingen op de verhuurderheffing voor het project Winterdijk, waar 60 woningen zijn gerealiseerd met een huur onder de 1e aftoppingsgrens.

2022	2021
------	------

3.8 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Verkoopopbrengsten	5.830		9.547
Verkoopkosten	-129		-168
Netto verkoopopbrengst	5.701		9.379
Toegerekende organisatiekosten	-51		-51
Boekwaarde vastgoedportefeuille	-4.586		-7.421
Totaal netto gerealiseerd verkoopresultaat	1.064		1.907

Hieronder worden achtereenvolgens de netto verkoopresultaten gespecificeerd

Netto gerealiseerd verkoopresultaat bestaand bezit	1.073		1.786
Netto gerealiseerd verkoopresultaat teruggekochte woningen VOV	-9		121
Netto gerealiseerd verkoopresultaat grondtransacties	0		0
	1.064		1.907

Netto gerealiseerd verkoopresultaat bestaand bezit

Opbrengst verkopen DAEB vastgoed	2.765		4.393
Opbrengst verkopen niet-DAEB vastgoed	511		1.339
Opbrengst verkopen voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	2.303		3.217
Totaal opbrengst verkopen bestaand bezit	5.579		8.949
Verkoopkosten	-120		-162
Toegerekende organisatiekosten	-51		-51
Totaal verkoopkosten	-171		-213
Boekwaarde DAEB vastgoed	-1.874		-2.929
Boekwaarde niet-DAEB vastgoed	-368		-1.116
Boekwaarde voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	-2.093		-2.905
Totaal boekwaarde	-4.335		-6.950
Netto gerealiseerd verkoopresultaat bestaand bezit	1.073		1.786

In 2022 zijn 15 woningen en een maatschappelijke eenheid verkocht, (2021: 29 woningen) met een totale verkoopopbrengst van € 5.579.000. Het netto verkoopresultaat over 2022 bedraagt € 1.073.000.

Netto gerealiseerd verkoopresultaat van teruggekochte koopgarantwoningen (VOV)

Opbrengst verkopen van teruggekochte koopgarantwoningen	251		598
Verkoopkosten	-9		-6
Boekwaarde	-251		-471
Netto verkoopresultaat teruggekochte koopgarantwoningen	-9		121

In 2022 is de woning aan de Elzenhof 7 verkocht onder de Koopgarantregeling.

2022	2021
------	------

3.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen onrendabele investeringen		
DAEB vastgoed in exploitatie	-1.910	-2.240
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-10	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	-14.897	8.707
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie Niet-DAEB	-683	2.008
Afwaardering investeringen projecten oriëntatie-/initiatieffase	-44	-271
Subtotaal	-17.544	8.204
Waardeveranderingen grond- en ontwikkellocaties	0	-4.023
Uitplaatsingskosten	-120	-159
Subtotaal	-120	-4.182
Dekking geactiveerde productie	324	368
Toegerekende organisatiekosten	-857	-734
Saldo dekking minus toegerekende organisatiekosten	-533	-366
Waardeverandering materiële vaste activa (kantoorpand)	112	121
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.085	3.777

3.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	-47.836	200.023
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-1.949	5.216
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-49.785	205.239

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

Waardeverandering woningen verkocht onder voorwaarden	1.351	1.156
Waardeverandering terugkoopverplichting	-1.058	-1.006
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	293	150

3.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Waardeverandering voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	2.226	744
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering verkoopportefeuille	2.226	744

2022	2021
------	------

3.13 Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengsten uit hoofde van werkzaamheden voor derden	1.148		1.120
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	36		42
Opbrengsten uit overige activiteiten	403		345
Totaal opbrengsten overige activiteiten	1.587		1.507

3.14 Kosten overige activiteiten

Toegerekende organisatiekosten	1.154		1.329
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	48		46
Kosten uit overige activiteiten	37		45
Totaal kosten overige activiteiten	1.239		1.420

3.15 Overige organisatiekosten

Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	0		4.837
Obligohoeffing	166		218
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	54		29
Toegerekende organisatiekosten	2.805		2.553
Totaal overige organisatiekosten	3.025		7.637

De obligohoeffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen. In 2022 is de obligohoeffing geïnd voor circa € 166.000 en gebaseerd op 0,0487% 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.

2022	2021
------	------

3.16 Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	200	151
Toegerekende organisatiekosten	520	485
Totaal leefbaarheid	720	636

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

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

3.18 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente op overige financiële vaste activa	23	26
Rente op overige vorderingen	112	2
Rente op uitgezette middelen	0	0
Totaal rentebaten	135	28

3.19 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente langlopende schulden:		
Rente leningen overheid	0	0
Rente leningen banken	9.816	10.482
Rente op kredietfaciliteiten	-4	-8
Rente op liquide middelen (creditrente)	24	52
Oprenten en aanpassing disconteringsvoet	17	55
Financieringskosten geldleningen	98	85
Totaal rentelasten	9.951	10.666

2022

2021

3.20 Belastingen

De fiscale positie in de jaarrekening is bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst II). De toepassing van deze regels zijn met de Belastingdienst afgestemd in het kader van het convenant Horizontaal Toezicht en verwerkt in de definitieve aanslagen over de jaren tot en met 2019. Hierdoor zijn de risico's in de fiscale positie van Mozaïek Wonen in de jaarrekening beperkt.

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

Acute belastinglast	-4.075	-3.856
Verrekening vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-242	234
Mutatie fiscaal verrekenbaar verlies	0	0
Mutatie waardering geldleningen o/g	-9	12
Mutatie waardering leningruil Vestia	-610	610
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel vastgoedportefeuille	10	56
Totaal belastingen	-4.926	-2.944

Aansluiting bedrijfseconomische fiscaal resultaat:

Resultaat voor belastingen	-48.572	221.727
Bij:		
- Fiscale toerekening van rente op vastgoed in ontwikkeling	117	142
- Herwaardering vastgoed in exploitatie	-31	2.798
- Niet aftrekbare rente (ATAD)	5.677	4.837
- Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-2.419	2.418
- Oprenten	17	56
- Overig	32	38
Af:		
- Fiscale correctie resultaat verkoop vastgoed	-1.095	-1.913
- Fiscale correctie waardeveranderingen	64.697	-210.435
- Fiscale correctie afschrijvingslasten	-785	-845
- Fiscale correctie onderhoudslasten	-720	-3.193
- Fiscale vrijval disagio leningen o/g	-107	-107
- Fiscale correctie regeling vermindering verhuurderheffing (RVV)	-750	0
- Overig	-101	0
Fiscaal resultaat	15.960	15.523
Af: verliesverrekening	0	0
Belastbare winst	15.960	15.523
Belastingbedrag 15%	59	37
Belastingbedrag 25,8%	4.016	3.820
Totaal vennootschapsbelastingverplichting	4.075	3.856
Effectief belastingtarief	-10,14%	1,33%

Het fiscaal jaarresultaat over 2022 is bepaald op € 16,0 miljoen. Dit leidt tot een belastingverplichting van € 4,1 miljoen in 2022. Hiervan is al € 3,9 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 2022.

Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Mozaïek Wonen. Het voor Mozaïek Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 203.000 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 2022.

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-bestuurders van Mozaïek Wonen kwam in 2022 een bedrag van € 175.473 (2021: € 196.992) ten laste van de woningcorporatie. De bezoldigingen van de directeur-bestuurders 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 2022 – bedragen x € 1		
	R.B. de Haas	A.M. ter Steege
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/05	01/06 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 74.245	€ 82.385
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 7.895	€ 10.948
Subtotaal	€ 82.140	€ 93.333
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 83.981	€ 119.019
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	€ 82.140	€ 93.333
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.

Gegevens 2021 - bedragen x € 1		
	R.B. de Haas	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 180.228	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 16.764	
Subtotaal	€ 196.992	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 197.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	€ 196.992	
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.	

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking, die in 2022 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2022 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 € 203.000, zijnde € 30.450. De maximum norm voor andere leden van de RvC bedraagt 10% van € 203.000, zijnde € 20.300.

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 2022 een bedrag van € 95.004 (2021: € 88.875) ten laste van de woningcorporatie.

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
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 21.924	€ 14.616	€ 14.616
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 2021 - 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 2021	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 20.475	€ 13.680	€ 13.680
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 29.500	€ 19.700	€ 19.700

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
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 14.616	€ 14.616	€ 14.616
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 2021 - bedragen x € 1			
	Y. Koster-Dreese	A.D. Kemper	P.C. de Jong
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 13.680	€ 13.680	€ 13.680
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 19.700	€ 19.700	€ 19.700

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;
- Bedrijfsonroerend goed dat aangemerkt kan worden als maatschappelijk vastgoed, inclusief de aanhorigheden.

Mozaïek Wonen heeft bij het definitieve scheidingsvoorstel beperkt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om te liberaliseren huurwoningen vrijwillig over te hevelen naar de niet-DAEB tak.

Bezit Mozaïek Wonen naar DAEB en niet-DAEB per 31-12-2022

	2022 DAEB	2022 niet-DAEB	2022 Totaal
Aantal (ongewogen) verhuureenheden in exploitatie:			
- zelfstandige woningen	9.674	142	9.816
- intramurale zorgwoningen	264		264
- onzelfstandige woningen	9		9
- standplaatsen / woonwagens	10		10
- garages / bergingen		228	228
- bedrijfsruimten		14	14
- maatschappelijk vastgoed	38		38
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	9.995	384	10.379
- vastgoed bestemd voor verkoop - woningen	17	2	19
- vastgoed bestemd voor verkoop - VOV	1	0	1
- vastgoed bestemd voor verkoop - niet-woning	1	0	1
Totaal aantal eenheden in eigendom	10.014	386	10.400
Woningen verkocht onder koopgarant	34	9	43

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

Daarbij worden de kosten en opbrengsten op grond van consequent toegepaste en objectief te rechtvaardigen beginselen inzake kostprijsadministratie worden toegerekend (WW art. 49 lid 2). Dit betekent dat kosten en opbrengsten die direct samenhangen met DAEB-activiteiten dan wel niet-DAEB activiteiten volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB tak worden toegerekend.

Voor de toerekening van indirecte kosten en opbrengsten worden verdeelsleutels gebruikt. De indirecte kosten worden op basis van de personeelsformatie toegerekend aan de activiteiten waarop de functies betrekking hebben.

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 2022

ACTIVA	(x € 1.000) 31-12-2022	(x € 1.000) 31-12-2021
A. VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.757.673	1.809.840
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.685	6.696
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.473	1.042
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.768.831	1.817.578
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.954	2.906
Totaal van materiële vaste activa	2.954	2.906
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	4.150	6.000
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	45.481	46.700
Latente belastingvorderingen	1.054	1.724
Overige vorderingen	311	360
Totaal van financiële vaste activa	50.996	54.784
Totaal van vaste activa	1.822.781	1.875.268
B. VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	6.482	2.294
Totaal van voorraden	6.482	2.294
Vorderingen		
Huurdebiteuren	456	378
Overheid	728	13
Belastingen en premies sociale verzekeringen	346	674
Overige vorderingen	483	160
Overlopende activa	812	268
Totaal van vorderingen	2.825	1.493
Liquide middelen	1.319	2.093
Totaal van vlottende activa	10.626	5.880
TOTAAL ACTIVA	1.833.407	1.881.148

PASSIVA	(x € 1.000) 31-12-2022	(x € 1.000) 31-12-2021
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	1.202.498	1.000.608
Overige reserves	308.755	291.862
Resultaat na belastingen van het boekjaar	53.498-	218.783
Totaal van eigen vermogen	1.457.755	1.511.253
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	17.137	6.391
Latente belastingverplichtingen	-	-
Overige voorzieningen	187	173
Totaal van voorzieningen	17.324	6.564
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	319.092	327.815
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.978	6.195
Totaal van langlopende schulden	326.070	334.010
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	-	75
Schulden aan banken	18.618	16.948
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.499	3.964
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.353	1.860
Overige schulden	76	33
Overlopende passiva	6.712	6.441
Totaal van kortlopende schulden	32.258	29.321
TOTAAL PASSIVA	1.833.407	1.881.148

Balans niet-DAEB, per 31 december 2022

ACTIVA	(x € 1.000) 31-12-2022	(x € 1.000) 31-12-2021
A. VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	45.294	48.258
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.712	2.387
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	48.006	50.645
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
Totaal van materiële vaste activa	-	-
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	252	191
Overige vorderingen	-	-
Totaal van financiële vaste activa	252	191
Totaal van vaste activa	48.258	50.836
B. VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	710	-
Totaal van voorraden	710	-
Vorderingen		
Huurdebiteuren	12	11
Overheid	19	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	195	15
Overige vorderingen	13	3
Overlopende activa	10	-
Totaal van vorderingen	249	29
Liquide middelen	3.930	4.366
Totaal van vlottende activa	4.889	4.395
TOTAAL ACTIVA	53.147	55.231

PASSIVA	(x € 1.000) 31-12-2022	(x € 1.000) 31-12-2021
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	18.407	13.979
Overige reserves	28.294	24.370
Resultaat na belastingen van het boekjaar	1.220-	8.351
Totaal van eigen vermogen	45.481	46.700
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	648	56
Latente belastingverplichtingen	-	-
Overige voorzieningen	-	-
Totaal van voorzieningen	648	56
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	-	-
Schulden aan groepsmaatschappijen (Interne lening)	4.150	6.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.623	2.327
Totaal van langlopende schulden	6.773	8.327
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	-	2
Schulden aan banken	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	118	62
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	52	36
Overige schulden	2	1
Overlopende passiva	73	47
Totaal van kortlopende schulden	245	148
TOTAAL PASSIVA	53.147	55.231

Winst- en verliesrekening DAEB over 2022

Functioneel model	Bedragen x € 1.000	
	2022	2021
Huuropbrengsten	67.336	66.034
Opbrengsten servicecontracten	2.417	2.721
Lasten servicecontracten	2.480-	2.796-
Overheidsbijdragen	-	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	4.037-	4.245-
Lasten onderhoudsactiviteiten	24.433-	20.515-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.183-	13.753-
<i>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	27.620	27.446
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.202	7.679
Toegerekende organisatiekosten	48-	42-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.218-	6.047-
<i>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	936	1.590
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.395-	2.006
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47.836-	200.023
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	264	147
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	2.048	744
<i>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	62.919-	202.920
Opbrengst overige activiteiten	1.481	1.411
Kosten overige activiteiten	1.195-	1.374-
<i>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</i>	286	37
Overige organisatiekosten	2.951-	7.567-
Kosten omtrent leefbaarheid	720-	636-
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa	9-	9-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	135	28
Rentebaten interne lening	180	236
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.951-	10.666-
<i>Totaal van financiële baten en lasten</i>	9.645-	10.411-
Totaal van resultaat voor belastingen	47.393-	213.379
Belastingen	4.885-	2.947-
Resultaat uit deelnemingen	1.220-	8.351
Totaal van resultaat na belastingen	53.498-	218.783

Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2022

Functioneel model	Bedragen x € 1.000	
	2022	2021
Huuropbrengsten	1.911	1.898
Opbrengsten servicecontracten	58	50
Lasten servicecontracten	65-	59-
Overheidsbijdragen	-	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	101-	117-
Lasten onderhoudsactiviteiten	287-	269-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	199-	206-
<i>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	1.317	1.297
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	616	1.700
Toegerekende organisatiekosten	3-	9-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	485-	1.374-
<i>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	128	317
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	690-	2.012
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.949-	4.975
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	29	3
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	178	-
<i>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	2.432-	6.990
Opbrengst overige activiteiten	106	96
Kosten overige activiteiten	44-	46-
<i>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</i>	62	50
Overige organisatiekosten	74-	70-
Kosten omtrent leefbaarheid	-	-
Rentelasten interne lening	180-	236-
<i>Totaal van financiële baten en lasten</i>	180-	236-
Totaal van resultaat voor belastingen	1.179-	8.348
Belastingen	41-	3
Resultaat uit deelnemingen	-	-
Totaal van resultaat na belastingen	1.220-	8.351

Kasstroomoverzicht DAEB over 2022

(Volgens de directe methode)

	Bedragen x € 1.000	
	2022	2021
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	67.121	66.198
Vergoedingen	3.188	2.936
Overige bedrijfsontvangsten	1.377	1.213
Ontvangen interest	185	236
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<i>71.871</i>	<i>70.583</i>
Uitgaven		
Erfpacht	-9	-9
Betalingen aan werknemers	-7.546	-7.255
Onderhoudsuitgaven	-19.019	-17.187
Overige bedrijfsuitgaven	-13.819	-12.911
Betaalde interest	-10.627	-11.080
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-219	-246
Verhuurderheffing	-5.833	-8.541
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-199	-152
Vennootschapsbelasting	-3.623	-4.772
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-60.894</i>	<i>-62.153</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	10.977	8.430
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.068	7.610
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	251	213
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>5.319</i>	<i>7.823</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-7.074	-13.404
Verbeteruitgaven	-3.697	-5.266
Aankoop	-117	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-229	-407
Sloopuitgaven	-487	-330
Investeringen overig	-369	-459
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>-11.973</i>	<i>-19.866</i>
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-6.654</i>	<i>-12.043</i>
Financiële vaste activa		
Ontvangen aflossing interne lening	1.850	1.850
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	<i>1.850</i>	<i>1.850</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.804	-10.193

Financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	10.000	21.113
Opname lening variabele hoofdsom	0	5.000
Uitgaand:		
Aflossing geborgde leningen	-11.948	-29.532
Aflossing lening variabele hoofdsom	-5.000	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.948	-3.419
Toename (afname) van geldmiddelen	-775	-5.182
Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.093	7.275
Geldmiddelen aan het eind van de periode	1.318	2.093

Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2022

(Volgens de directe methode)

	Bedragen x € 1.000	
	2022	2021
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	1.909	1.901
Vergoedingen	101	90
Overige bedrijfsontvangsten	53	62
Ontvangen interest	0	0
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<i>2.063</i>	<i>2.053</i>
Uitgaven		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	-158	-173
Onderhoudsuitgaven	-219	-210
Overige bedrijfsuitgaven	-321	-382
Betaalde interest	-180	-236
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-1	-1
Verhuurderheffing	-6	-9
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	-277	-149
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<i>-1.162</i>	<i>-1.160</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	901	893
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	628	1.339
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	385
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>628</i>	<i>1.724</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-91	-114
Verbeteruitgaven	-13	-13
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-277
Investeringen overig	-11	-23
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>-115</i>	<i>-427</i>
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>513</i>	<i>1.297</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	513	1.297
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	-436	340
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.366	4.026
Geldmiddelen aan het eind van de periode	3.930	4.366

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Mozaïek Wonen is opgesteld en goedgekeurd door het bestuur op 14 juni 2023.

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

Raad van Commissarissen

De jaarrekening van Mozaïek Wonen is vastgesteld door de raad van commissarissen op 14 juni 2023.

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 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2022.
2. De winst-en-verliesrekening over 2022.
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 2022 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 moet 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 € 43,7 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, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,4 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

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 WNT-redenen relevant zijn.

Controle-aanpak 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 jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 2.4 van het jaarverslag 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 noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne-beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

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

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 deze fraude risico's 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.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Mozaïek Wonen.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij 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.

Wij hebben forensisch deskundigen betrokken in deze evaluatie.

Controle-aanpak 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 en rapporten met de uitkomsten van de door 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 een 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 hebben 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 (bijv. 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.

Controle-aanpak 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 op pagina 5 van het bestuursverslag 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 2022 € 1,8 miljard wat neerkomt op 98,9% 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 58 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 assumpties 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 marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Stichting Mozaïek Wonen. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 69-76 en getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties 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 71-76 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan onder meer uit de analyse van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

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

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 76 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, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen 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.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 76-77 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 beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

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 2022 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 2022
- Overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, 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 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 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 gereede 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 2022, 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; en
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het 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.

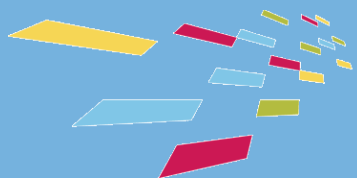
Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen 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, 14 juni 2023

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. L.A. Goossens-Kloek 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