

# JAARVERSLAG 2020 MOZAÏEK WONEN



**Mozaïek Wonen**

# INHOUDSOPGAVE

## KERNGEGEVENS STICHTING MOZAÏEK WONEN

### KENGETALLEN

### BESTUURSVERSLAG 2020

|           |                                                                             |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>ALGEMENE INFORMATIE .....</b>                                            | <b>8</b>  |
| 1.1       | ALGEMEEN .....                                                              | 8         |
| 1.2       | DOELSTELLING .....                                                          | 8         |
| 1.3       | KERNTAKEN .....                                                             | 8         |
| 1.4       | ONTWIKKELINGEN GEDURENDE HET BOEKJAAR .....                                 | 9         |
| 1.5       | BELANGRIJKE ELEMENTEN VAN HET GEVOERDE BELEID .....                         | 11        |
| 1.6       | VOORUITBLIK NAAR 2021 .....                                                 | 13        |
| <b>2.</b> | <b>GOVERNANCE EN ORGANISATIE .....</b>                                      | <b>15</b> |
| 2.1       | ALGEMEEN .....                                                              | 15        |
| 2.2       | GOVERNANCESTRUCTUUR .....                                                   | 15        |
| 2.2.1     | MOZAÏEK WONEN EN GOVERNANCESTRUCTUUR .....                                  | 15        |
| 2.2.2     | INTEGRITEITSCODE EN KLOKKENLUIDERSREGELING .....                            | 17        |
| 2.3       | BESTUUR .....                                                               | 17        |
| 2.4       | TOEZICHT HOUDEN EN KLANKBORDEN .....                                        | 18        |
| 2.4.1     | TOEZICHT, HET EXTERNE- EN INTERNE KADER .....                               | 18        |
| 2.4.2     | TOEZICHT IN 2020 .....                                                      | 18        |
| 2.4.3     | INFORMATIE EN CONTACTEN MET DERDEN .....                                    | 18        |
| 2.4.4     | ZICHTBAAR EN AANSPREEKBAAR .....                                            | 19        |
| 2.4.5     | SAMENSTELLING RVC IN 2020 .....                                             | 19        |
| 2.4.6     | AUDITCOMMISSIE .....                                                        | 20        |
| 2.4.7     | REMUNERATIECOMMISSIE .....                                                  | 21        |
| 2.4.8     | HONORERING RVC .....                                                        | 21        |
| 2.4.9     | PERMANENTE EDUCATIE (PE) .....                                              | 22        |
| 2.5       | VERGADERINGEN EN BESLUITEN RVC .....                                        | 22        |
| 2.6       | ZELFEVALUATIE .....                                                         | 23        |
| 2.6.1     | ZELFEVALUATIE FUNCTIONEREN RVC MOZAÏEK WONEN .....                          | 23        |
| <b>3.</b> | <b>RISICOMANAGEMENT .....</b>                                               | <b>24</b> |
| 3.1       | RISICOMANAGEMENT .....                                                      | 24        |
| 3.2       | RISICOMANAGEMENT VERANKERD IN DE ORGANISATIE .....                          | 24        |
| 3.2.1     | CULTUUR .....                                                               | 24        |
| 3.2.2     | RISICOMANAGEMENT BELEID EN PROCES .....                                     | 24        |
| 3.2.3     | RISICO'S EN ONZEKERHEDEN .....                                              | 26        |
| 3.3       | RISICO'S DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN IN 2020 .....                           | 34        |
| <b>4.</b> | <b>FINANCIËLE INFORMATIE .....</b>                                          | <b>36</b> |
| 4.1       | ALGEMEEN .....                                                              | 36        |
| 4.2       | JAARWINST EN EFFECTEN WAARDERING VASTGOED .....                             | 36        |
| 4.3       | ONTWIKKELING MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT .....                           | 38        |
| 4.3.1     | BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE MARKTWAARDE .....       | 38        |
| 4.3.2     | MARKTWAARDE, HANDBOEK MODELMATIG WAARDEREN EN DE FULL-VARIANT .....         | 40        |
| 4.4       | BELEIDSWAARDE .....                                                         | 41        |
| 4.4.1     | BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE BELEIDSWAARDE .....                         | 41        |
| 4.4.2     | DEFINITIES EN REKENMETHODIEKEN .....                                        | 42        |
| 4.4.3     | BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP HET VERSCHIL MARKTWAARDE - BELEIDSWAARDE ..... | 44        |
| 4.4.4     | ONTWIKKELING BELEIDSWAARDE 2020 - 2019 .....                                | 44        |
| 4.5       | BEHEERSING VAN LIQUIDITEITS-, FINANCIERINGS- EN RENTERISICO'S .....         | 46        |
| 4.5.1     | HERFINANCIERINGSRISICO .....                                                | 46        |

|       |                                                |    |
|-------|------------------------------------------------|----|
| 4.5.2 | RENTERISICO.....                               | 46 |
| 4.5.3 | WSW: RISICOBEOORDELING & BORGINGSPLAFOND ..... | 47 |
| 4.6   | CONCLUSIE .....                                | 48 |

## **JAARREKENING 2020**

|     |                                                            |     |
|-----|------------------------------------------------------------|-----|
| 5.  | BALANS (VOOR RESULTAATBESTEMMING) .....                    | 50  |
| 6.  | WINST- EN VERLIESREKENING .....                            | 52  |
| 7.  | KASSTROMENOVERZICHT .....                                  | 53  |
| 8.  | TOELICHTING OP DE JAARREKENING .....                       | 55  |
| 9.  | GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA ..... | 61  |
| 10. | TOELICHTING OP DE BALANS .....                             | 70  |
| 11. | NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN .....           | 95  |
| 12. | TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING .....          | 97  |
|     | SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB .....                          | 111 |
|     | ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING .....                    | 124 |

## **OVERIGE GEGEVENS**

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| STATUTAIRE REGELING BETREFFENDE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT.... | 126 |
| CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT.....            | 127 |

## 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 Goudarak definitief geworden.</p> |
| Vestigingsadres      | Bachstraat 1, 2807HZ Gouda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Postadres            | Postbus 219, 2800 AE Gouda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Telefoonnummer       | 0182-692969                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| E-mailadres          | <a href="mailto:info@mozaiekwonen.nl">info@mozaiekwonen.nl</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Website              | <a href="http://www.mozaiekwonen.nl">www.mozaiekwonen.nl</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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

|                                                        | 2020      | 2019*     |
|--------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 1 Aantal (ongewogen) verhuureenheden in exploitatie:   |           |           |
| - zelfstandige woningen                                | 9.791     | 9.874     |
| - intramurale zorgwoningen                             | 233       | 229       |
| - onzelfstandige woningen                              | 9         | 9         |
| - standplaatsen / woonwagens                           | 10        | 10        |
| - garages / bergingen                                  | 244       | 244       |
| - bedrijfsruimten / winkels                            | 18        | 18        |
| - maatschappelijk vastgoed                             | 45        | 45        |
| Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie           | 10.350    | 10.429    |
| - vastgoed bestemd voor verkoop - woningen             | 11        | 6         |
| Totaal aantal eenheden leeg voor verkoop               | 11        | 6         |
| Totaal aantal eenheden in eigendom                     | 10.361    | 10.435    |
| Woningen verkocht onder koopgarant                     | 45        | 44        |
| 2 Winst- & Verliesrekening en balans(x € 1.000)        |           |           |
| - huuropbrengsten netto                                | 67.392    | 65.785    |
| - jaarresultaat                                        | 168.480   | 138.580   |
| - eigen vermogen                                       | 1.293.582 | 1.125.102 |
| - voorzieningen                                        | 19.429    | 5.883     |
| - Gemiddelde leningschuld per gewogen eenheid (x € 1)  | 33.662    | 32.654    |
| - Gemiddelde marktwaarde per gewogen eenheid (x € 1)   | 160.959   | 142.819   |
| - Gemiddelde beleidswaarde per gewogen eenheid (x € 1) | 68.049    | 63.890    |
| 3 Financiën                                            |           |           |
| - Rentedekkingsgraad (ICR)                             | 1,7       | 1,7       |
| - Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde                     | 77,1%     | 75,5%     |
| - Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde                   | 47,4%     | 46,2%     |
| - Loan to value o.b.v. marktwaarde                     | 20,9%     | 22,9%     |
| - Loan to value o.b.v. beleidswaarde                   | 49,5%     | 51,1%     |
| - Direct rendement                                     | 1,9%      | 2,1%      |
| - Indirect rendement                                   | 11,3%     | 10,3%     |
| - Gemiddelde rentekostenvoet leningenportefeuille      | 3,2%      | 3,5%      |

\* Als gevolg van de fusie met Woningstichting Gouderak zijn de verhuureenheden van Mozaïek Wonen toegenomen met 335 sociale huurwoningen, 5 vrije sector huurwoningen, 24 intramurale zorgeenheden, 10 maatschappelijke en commerciële bedrijfsruimten. Woningstichting Gouderak heeft 23 woningen onder koopgarant voorwaarden verkocht. Ook deze rechten en plichten zijn door Mozaïek Wonen overgenomen en verwerkt in bovenstaande kengetallen. De financiële effecten van deze fusie worden toegelicht in hoofdstuk 8 van de jaarrekening. Vanwege de vergelijkbaarheid zijn de effecten van deze fusie verwerkt in bovenstaande cijfers over 2019



# **BESTUURSVERSLAG 2020**

## 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. De Woningwet is in 2015 herzien en is nader uitgewerkt in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) 2015. Mozaïek Wonen is ingedeeld in de marktregio Haaglanden, Rotterdam en Midden-Holland. We richten ons binnen deze regio specifiek op de gemeenten in Midden-Holland en hebben momenteel bezit in de gemeenten Gouda, Bodegraven-Reeuwijk, Zuidplas en Krimpenerwaard.

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

Met ingang van 2018 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.

Op 30 december 2020 is de fusie met Woningstichting Goudarak definitief geworden. Hiermee is onze woningvoorraad uitgebreid met 345 sociale huurwoningen, 24 intramurale zorgeenheden en 5 vrije sector woningen. De effecten van deze fusie zijn volledig verwerkt in dit jaarverslag.

### 1.2 Doelstelling

Mozaïek Wonen is werkzaam op het terrein en in het belang van de volkshuisvesting in de gemeenten Gouda, Bodegraven-Reeuwijk, Zuidplas en Krimpenerwaard.

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 10.350 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 ervoor dat minimaal 2/3 van onze voorraad sociale huurwoningen bereikbaar is en blijft voor de lage inkomens en een huurprijs heeft onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.

Onze missie hebben we uitgewerkt in het ondernemingsplan (2018-2021). Op basis van de door ons geconstateerde ontwikkelingen, trends en consultaties zien wij voor Mozaïek Wonen in de jaren tot en met 2021 de volgende aandachtspunten:

- Onze kerntaak is en blijft het bieden van betaalbare huurwoningen aan onze doelgroep;
- Matiging van het huurbeleid is nodig, om onze woningen betaalbaar te houden voor onze doelgroep;
- Het verduurzamen van de voorraad;
- Meer inzet op de kwaliteit van ons onderhoud;
- Meer inzet op leefbaarheid en verbinding met de buurt;
- Verbetering van onze dienstverlening.

## **1.4 Ontwikkelingen gedurende het boekjaar**

### *Impact COVID-19*

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De crisis veroorzaakt door het coronavirus kan naar de toekomst toe ook impact hebben op Mozaïek Wonen. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. De huidige inschatting is dat dit niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Hoewel het moeilijk is om de mogelijke invloed op de financiële continuïteit goed te kunnen objectiveren, blijkt uit diverse scenario analyses dat de financiële continuïteit niet in het geding is.

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.

Het aantrekken van nieuwe leningen is in 2020 geen probleem geweest en vormt naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Indien nodig kan getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten.

De grootste risico's veroorzaakt door waardedaling van onze activa, hebben zich in 2020 niet voorgedaan. De prijzen van koopwoningen blijven verder stijgen en ook de vraag van beleggers naar Nederlandse sociale huurwoningen bleef in 2020 onverminderd groot.

De uitval van medewerkers is beperkt gebleven en we kunnen concluderen dat de dienstverlening niet al te veel geleden heeft onder de pandemie. Gelukkig viel het aantal huurders dat huurbetalingsproblemen kreeg vanwege de corona mee. Met slechts enkele tientallen huurders zijn betalingsregelingen getroffen.

Door de coronamaatregelen werden planmatige werkzaamheden later opgestart. Ook ontstond tijdens deze werkzaamheden vertraging doordat ploegen uitvielen door coronabesmettingen. Deze werkzaamheden worden in 2021 afgerond.

### *Ontwikkelingen in ons werkgebied*

In 2020 was er nog steeds een fors tekort aan sociale huurwoningen, in zowel Gouda, Bodegraven als Moordrecht. Het niet afnemen van het woningtekort betekent dat we moeten blijven inzetten op het stimuleren van doorstroming en uitbreidingsnieuwbouw. In het collegeakkoord van Gouda is extra nieuwbouw met sociale huurwoningen opgenomen. In de gesprekken over de prestatieafspraken in Gouda wordt vanwege het tekort ook gesproken over het gezamenlijk zoeken naar mogelijkheden voor extra bouwlocaties op ondermeer de uitbreidingswijk Westergouwe. Ook in de in 2016 afgesloten prestatieafspraken met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is ingezet op het toevoegen van extra woningen aan de voorraad sociale huurwoningen. Dat zal een positief effect hebben op de slaagkansen in die gemeente, mits het aantal actief woningzoekenden niet blijft stijgen. In Moordrecht heeft Mozaïek Wonen met de gemeente Zuidplas afgesproken dat er de komende jaren een beperkte uitbreiding van de woningvoorraad in het sociale segment plaatsvindt.

Huurders die van een klein budget moeten rondkomen 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 redelijk. Ook doen we aan preventieve huurincasso. Dit wil zeggen dat we huurders tijdig waarschuwen als huurachterstand dreigt. Bovendien bestrijden we onrechtmatige bewoning. Met deze maatregelen houden we betaalbare woningen bereikbaar voor onze doelgroep.

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders in goede woningen wonen met een bij de huurprijs passend 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 2020 maar een zeer beperkt aantal woningen verkocht.

Leefbaarheid blijft voor Mozaïek Wonen een belangrijk thema. In de eerste plaats omdat we onze huurders een thuis willen bieden. Een schone, hele en prettige leefomgeving draagt daar absoluut aan bij. Een wijk waar huurders zich veilig voelen, de leefbaarheid op orde is en bewoners meedoen, zorgt voor meer woonplezier en vergroot de verhuurbaarheid van onze woningen. Het is dus logisch dat we werken aan het preventief verbeteren van die leefbaarheid. Dat doen we niet alleen. Samen met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, politie, wijkteams, scholen en natuurlijk onze huurders werken we aan die verbetering en verzilveren we de kansen die er zijn. Op die manier werken we aan wijken en buurten waarin het prettig wonen is.

De leefbaarheidsmonitor is een soort thermometer die laat zien hoe leefbaar buurten en wijken zijn. De meest actuele monitor is de 'Leefbaarometer' van 2018. Deze leefbaarheidsmonitor laat zien dat de leefbaarheid niet verslechterd maar ook niet verbeterd is ten opzichte van 2016. Naast de Leefbaarometer zijn meldingen van huurders en bewonerscommissies een belangrijke indicatie van de leefbaarheid. Zij zijn immers onze oren en ogen en weten wat zich actueel afspeelt in de buurten. Het aantal meldingen nam in 2020 in beperkte mate toe. Mozaïek Wonen blijft inzetten op leefbaarheid in wijken en buurten. Er is aandacht voor de buurten die achterblijven en wij gaan met de bewoners in deze wijken en met de gemeente in gesprek om samen te werken aan verbeteringen.

### *Duurzaamheidsopgave*

Mozaïek Wonen onderkent dat er een grote duurzaamheidsopgave ontstaat vanuit het Klimaatakkoord van Parijs (2015) en het streven naar een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050. Een belangrijk deel van onze energie verbruiken we in woningen. Mozaïek Wonen werkt mee aan een gezonde en duurzame leefomgeving, met oog voor de woonlasten van onze huurders. In 2020 hebben we het transitieplan 'De

route naar een CO<sub>2</sub>-neutrale voorraad' opgesteld, waarin we richting geven aan hoe we dit willen bereiken. Dit plan is opgesteld met 'de kennis van vandaag' en we realiseren ons dat deze route de komende tijd nog vaak aangepast zal worden, enerzijds door externe ontwikkelingen, zoals rijks- en gemeentebestuur; regelgeving en innovaties in techniek en anderzijds door interne ontwikkelingen, zoals financiën en veranderende inzichten in complex- en buurtgewijze aanpak. Dit plan legt de focus op waar het bij ons vooral om gaat de komende jaren, namelijk het voorbereiden van ons bezit op gasloos wonen. Om de transitie naar gasloos te realiseren is een goede samenwerking nodig met onder andere gemeenten en netbeheerders, maar vooral ook met onze huurders. Met dit plan is de basis gelegd voor een uitdagend transitieprogramma.

## 1.5 Belangrijke elementen van het gevoerde beleid

### *Betaalbaarheid*

Om huurders uit de lagere inkomensklassen zo veel mogelijk te ontzien, besloot Mozaïek Wonen ook in 2020 om de jaarlijkse huurverhoging te matigen. Voor huishoudens met een inkomen tot en met € 43.574 was de wettelijke maximale huurverhoging 5,1%, maar wij verhoogden de huur van onze sociale huurwoningen met een percentage variërend van 2,1% tot maximaal 2,9%. Bij het merendeel van de huurders was de huurverhoging 2,6%, zijnde de inflatie over 2019. Mozaïek Wonen heeft in 2020 gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren, voor huurders in de hogere inkomensklassen.

De huursomstijging in verband met de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli voor het DAEB-bezit bedraagt 2,54%. Dit is passend binnen de maximaal toegestane huursomstijging in 2020. Deze norm is door het ministerie vastgesteld op 2,60%. Daarnaast zijn de huuropbrengsten met 0,11% gestegen door huurharmonisatie. De huuropbrengsten daalden over 2020 met € 58.500 als gevolg van verkoop en € 102.900 als gevolg van sloop.

### *Beschikbaarheid*

Om de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen te waarborgen breiden we de voorraad betaalbare woningen verder uit door nieuwbouw. Hoewel we in 2020 geen nieuwe sociale huurwoningen hebben opgeleverd, willen we de komende jaren circa 660 nieuwe sociale huurwoningen bouwen. De oplevering van 29 appartementen voor kleine huishoudens van het project Molenzicht staat gepland voor 2021, evenals de oplevering van 24 appartementen voor senioren van het project Oudenhuis. Met de voorbereiding van 60 tijdelijke woningen aan de Winterdijk en 155 appartementen in de Spoorzone in Gouda breiden we onze inzet op beschikbaarheid verder uit, om aan de grote vraag naar sociale huurwoningen te voldoen. Dit is in aanvulling op de projecten voor 34 woningen in Moordrecht, 123 in Gouda en 103 in Bodegraven-Reeuwijk die reeds in voorbereiding zijn.

In 2020 hebben we 16 huurwoningen (13 sociale huurwoningen en 3 vrije sector woningen) verkocht uit ons reguliere bezit. De opbrengst hiervan hebben we aangewend om investeringen in het bestaande bezit en nieuwbouw te financieren.

### *Nieuwe verhuringen en passend toewijzen*

In 2020 hebben wij 351 huishoudens met recht op huurtoeslag passend gehuisvest in een zelfstandige huurwoning met een huurprijs onder de daarbij behorende aftoppingsgrens. Dit betekent dat aan 97,2% van de huishoudens, die recht hebben op huurtoeslag, passend is toegewezen. Mozaïek Wonen voldoet hiermee ruim aan de norm van 95%. De 10 woningen die wij niet passend hebben toegewezen, betroffen voor een deel seniorenwoningen boven de aftoppingsgrenzen, waarop weinig kandidaten met een passend inkomen hebben gereageerd en voor een deel verhuringen aan woningzoekenden met een urgentieverklaring. Daarnaast zijn er van de 39 intermediaire verhuringen, 37 zelfstandige huurwoningen passend verhuurd. Hiermee komt het totale aantal passend toegewezen woningen uit op 388 (97,0%).

Mozaïek Wonen is hierbij, net als andere corporaties, verplicht om minimaal 90% van hun vrijkomende woningen met een huurprijs tot € 737,14 passend toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055. Op basis van de staatssteun-regeling is 95,8% passend toegewezen.

#### *Huisvesting van bijzondere doelgroepen*

Mozaïek Wonen draagt bij aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders, urgent woningzoekenden, ex-gedetineerden en mensen uit de maatschappelijke opvang. In 2020 hebben we 21 woningen verhuurd aan statushouders. We hebben 47 huurders met een sociale/medische urgentie geplaatst en 6 huurders met een stadsvernieuwingsurgentie.

#### *Investerings in duurzaamheid*

In 2020 hebben we € 1,8 miljoen geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen in het bezit van Mozaïek Wonen. In totaal zijn in 254 woningen isolerende maatregelen uitgevoerd. Bij de woningen aan de Bernadottelaan en aan de Burgen en Lusten is bij 178 woningen dubbel glas geplaatst. In de Hoevenbuurt is bij 3 blokken met 44 woningen dakisolatie aangebracht bij het vervangen van de dakbedekking. Aan het appartementen complex aan de Leliestraat in Moordrecht zijn de begane grond vloeren na geïsoleerd. En bij een zes tal clusters zijn bij mutatie woningen na geïsoleerd.

We circa € 1,3 miljoen geïnvesteerd in het aanbrengen van zonnepanelen op 415 eengezinswoningen. Eind 2020 liggen er in totaal 9.723 panelen op 1.211 eengezinswoningen. 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.

In 13 appartementencomplexen, is de verlichting van de algemene ruimtes vervangen door energiezuinige ledverlichting. Totaal zijn zo'n 3.000 bestaande lampen vervangen voor LED lampen. Deze energiebesparing door ledverlichting komt geheel ten goede aan de bewoners. Er is totaal € 0,3 miljoen geïnvesteerd in ledverlichting.

In 2020 zijn een tweetal pilots gestart met vernieuwende verwarmingssystemen. In een woning aan de Willem Tombergstraat is een installatie met infrarood panelen aangebracht. Het doel van deze pilot is inzicht te krijgen in het toepassen van een All Electric installatie bij een redelijk geïsoleerde woning. Deze woning is nog niet bewoond, de pilot loopt door in 2021. In een woning aan de Sparreweg is een pilot gestart met het installatie concept Lokaal, Centraal Verwarmen. De zonnepanelen op de woning wekken naast stroom ook warmte op. De opgewekte warmte wordt met een elektrisch systeem verhoogd zodat deze geschikt is voor toepassing in een normaal geïsoleerde woning. Zo kunnen ook bestaande radiatoren gebruikt worden. Deze woning is bewoond. De pilot is interessant maar vraagt nog om een aantal optimalisaties en loopt door in 2021.

#### *Uitvoering van onderhoud*

In 2020 hebben we ruim € 20,3 miljoen aan het onderhoud van ons bezit besteed. Daarvan gaven we € 6,7 miljoen uit aan dagelijks- en mutatieonderhoud en € 9,9 miljoen aan contractonderhoud en planmatig onderhoud, zoals schilderwerk en gevelherstel. De resterende onderhoudsuitgaven hebben betrekking op bijdragen aan VVE-bijdragen, serviceonderhoud en toegerekende organisatiekosten.

In 2020 hebben we 159 keukens vervangen. Hiervan zijn 109 keukens vervangen in het dagelijks onderhoud. Bij de uitvoering van het planmatig onderhoud aan de woningen aan de Raam en de Keizerstraat in de binnenstad en bij het opplussen van woningen aan de Hugo de Vrienslaan, de Heemskerkstraat en de Rijngaarde werden 20 keukens vervangen. De resterende 30 keukens zijn vervangen in ons bezit in Goudarak.

Als onderdeel van het planmatig onderhoud zijn 102 badkamers vervangen in de woningen aan de Tuinstraat, de Raam, de Keizerstraat, de Robaarstraat, de Roemer Visscherstraat en de Blekerssingel in Gouda en bij de Nassastraat en de Maurisstraat in Bodegraven. Tevens zijn 96 badkamers als onderdeel van het dagelijks onderhoud vervangen.

## 1.6 Vooruitblik naar 2021

Nederland staat voor een aantal grote maatschappelijke opgaven op de woningmarkt. Woningcorporaties leveren daar een onmisbare bijdrage aan. Zo wordt van hen gevraagd het tekort aan betaalbare en midden huurwoningen in te lopen, tijdens de coronacrisis door te bouwen, hun woningvoorraad te verduurzamen en de huren betaalbaar te houden.

Begin juli 2020 verscheen het Rapport Opgaven en Middelen Woningcorporaties<sup>1</sup>. Uit dit onderzoek, blijkt dat woningcorporaties op korte termijn nog financiële ruimte hebben om te kunnen voldoen aan hun maatschappelijke opgaven zoals het bouwen en verduurzamen van betaalbare woningen. De opgaven en middelen zijn echter niet in balans. Op de (middel)lange termijn ontstaat een tekort in de gehele sector.

De plannen van het kabinet voor de invoering van een verplichte en permanente verlaging van de huren voor huurders, die momenteel teveel huur in relatie met hun inkomen en de voor hen geldende huurtoeslaggrens betalen, zijn inmiddels definitief geworden. Als compensatie hiervoor is een structurele verlaging van de verhuurdersheffing voorgesteld.

De door het kabinet voorgestelde verhoging de overdrachtsbelasting voor vastgoedbeleggers (kopers die niet zelf in de woning gaan wonen) vanaf 2021 te verhogen van 2% naar 8%, is inmiddels definitief. Concreet betekent dit dat ook overdracht van vastgoed tussen corporaties fors duurder is geworden. Momenteel is hiervoor (nog) geen uitzonderingsmaatregel voor bekend. Het is nog niet duidelijk welke effecten deze maatregelen hebben voor de ontwikkeling van onze marktwaarde.

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met het voorstel om de huren in de sociale huursector voor 2021 te bevriezen. Hiertegenover staat het voornemen van de minister om deze inkomstenderving te compenseren. De minister heeft voorgesteld, dat er voor de corporaties structureel € 200 miljoen beschikbaar komt ter compensatie van deze maatregel. Met haar brief van 20 april 2021 aan de Tweede Kamer, geeft de minister aan dat de compensatie voor woningcorporaties en grotere particuliere verhuurders wordt gevonden in een tariefsverlaging van de verhuurdersheffing met € 150 miljoen structureel. Deze verlaging gaat in per 1-1-2022.

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Op dit moment zijn de rentestanden historisch laag. Door de lagere rentestanden blijft de exploitatiekastroom van Mozaïek Wonen ook de komende jaren voldoende om aan haar renteverplichtingen te voldoen en blijven de financiële ratio's binnen de normen die Aw/WSW hieraan stellen. Door de huidige lage rentestanden zien we mogelijkheden om ons investeringsprogramma uit te breiden. De effecten van de extra inzet van Mozaïek Wonen voor de nieuwbouw van 200 extra woningen in Gouda zijn in de jaarrekening verwerkt.

We zijn ons bewust dat er aanzienlijke risico's kleven aan de huidige lage rentestanden. Rentestanden zijn aan schommelingen onderhevig. De mogelijkheden om renterisico's af te dekken zijn beperkt tot maximaal 6 maanden door voorschriften van het WSW. Als de rente uitstijgt boven de in de begroting

---

<sup>1</sup> Gezamenlijk uitgevoerd door drie ministeries (Binnenlandse Zaken, Financiën en Economische Zaken en Klimaat) en brancheorganisatie Aedes.

ingerekende rentestanden heeft dit direct invloed op onze financiële ratio's en daarmee op de financierbaarheid van ons investeringsprogramma. Hierdoor kan Mozaïek Wonen bij stijgende rentestanden worden genoodzaakt om het investeringsprogramma bij te stellen.

Ook de effecten van de verder stijgende verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting hebben een nadelig effect op onze investeringscapaciteit. Het is van belang dat er in 2021 door een nieuw kabinet duidelijkheid wordt gegeven over de afschaffing van of compensatie voor de verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting. Het rapport Opgaven en Middelen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken, Financiën en Economische Zaken en Klimaat en Aedes geeft duidelijk aan dat er iets moet gebeuren met de te grote fiscale lasten van corporaties. Wanneer deze lasten onveranderd blijven, zijn we genoodzaakt onze ambities op middellange- en langere termijn bij te stellen. In ieder geval gaan we bij het maken van prestatieafspraken met gemeenten en huurdersverenigingen de komende tijd geen verplichtingen aan die verder reiken dan 1 jaar.

Ondanks de spanningsvelden tussen onze ambities en onze financiële middelen, kiest Mozaïek Wonen er in 2021 wederom voor om scherp aan de wind te zeilen. Dat wil zeggen: we zoeken vooralsnog de grenzen op van onze financiële mogelijkheden om zo optimaal mogelijk onze maatschappelijke ambities te realiseren. Uiteraard doen we dit financieel verantwoord en voldoen we aan de financiële parameters van onze toezichthouders. Daarnaast houden we constant de vinger aan de (financiële) pols; onder meer door periodiek strategisch/ financiële verkenningen te doen. Zo zijn en blijven we in staat om tijdig bij te sturen.

## 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 bepaald door de Woningwet 2015 en de Governancecode woningcorporaties.

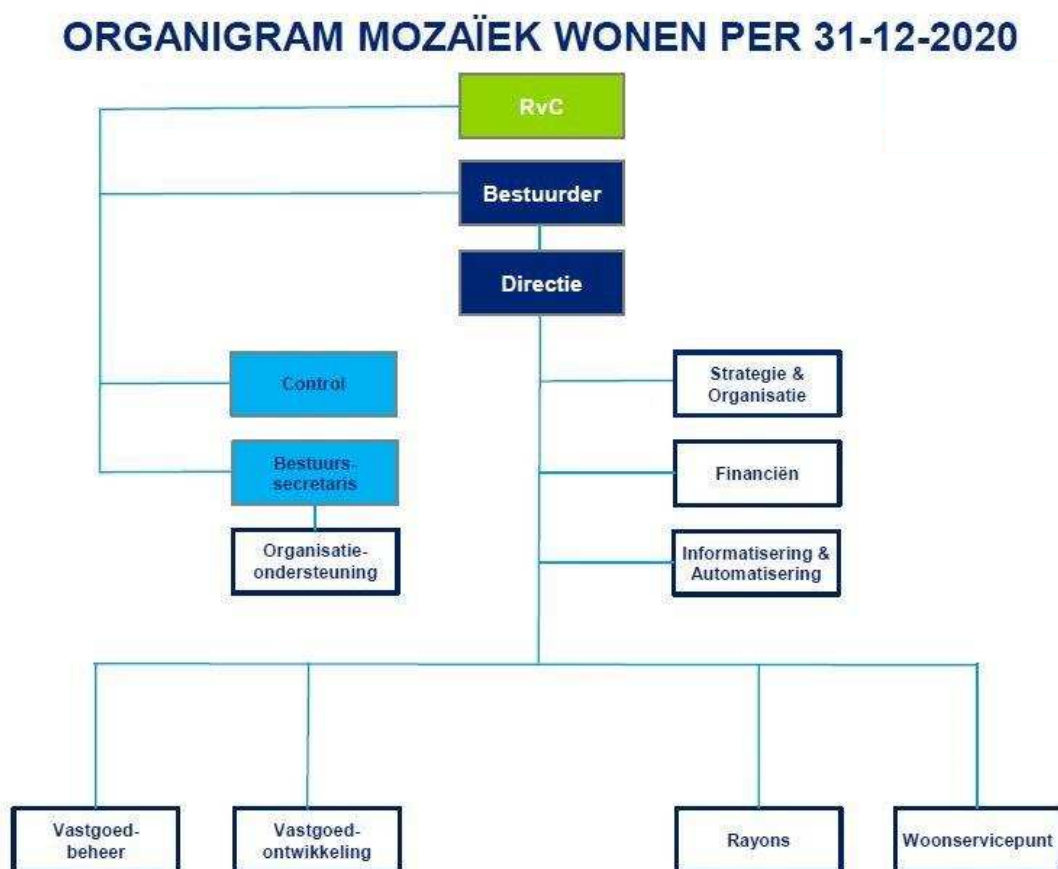
### 2.2 Governancestructuur

#### 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. Tot en met 29 december 2020 telde de RvC van Mozaïek Wonen 5 leden. De RvC van Woningstichting Gouderak bestond in 2020 uit 3 leden. Op 30 december 2020 fuseerden Mozaïek Wonen en Woningstichting Gouderak. Eén lid vanuit de RvC van Woningstichting Gouderak trad met ingang van de fusiedatum toe tot de RvC van Mozaïek Wonen.

*Figuur 1: Organigram Mozaïek Wonen per 31 december 2020*



Mozaïek Wonen heeft een organisatiestructuur met een smalle top, korte hiërarchische lijnen en een indeling in rayons. Hierbij wordt uitgegaan van de professionele kwaliteiten en zelfstandigheid van onze medewerkers.

De personeelsformatie en -bezetting zijn toegenomen. Eind 2020 werkten bij Mozaïek Wonen 97 medewerkers: drie meer dan eind 2019. Naast het aantrekken van vaste medewerkers wordt ook gebruik gemaakt van tijdelijke inleenkrachten. In onderstaande tabel is de formatie en de bezetting van Goudarak verwerkt.

*Tabel 1: Verloop formatie en bezetting*

| Omschrijving               | 2020        | 2019        |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Begrote formatie           | 95,6 fte    | 84,9 fte    |
| Feitelijke bezetting       | 96,4 fte    | 89,8 fte    |
| Waarvan interim            | 10,8 fte    | 6,8 fte     |
| Aantal medewerkers         | 97 personen | 94 personen |
| Instroom                   | 13 personen | 13 personen |
| Doorstroom                 | 0 personen  | 0 personen  |
| Uitstroom (vroeg) pensioen | 1 persoon   | 2 personen  |
| Uitstroom overige reden    | 9 personen  | 7 personen  |
| Stagiairs                  | 1 persoon   | 2 personen  |

#### *Wettelijk kader: Woningwet 2015/BTIV/RTIV*

Sinds 1 juli 2015 heeft de sociale huursector te maken met de Woningwet 2015, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2015 en de bijbehorende ministeriële regeling, de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) 2015. De Woningwet stelt eisen aan het bestuur en het interne toezicht op woningcorporaties. In het BTIV 2015 en de RTIV 2015 zijn die eisen verder uitgewerkt.

#### *Governancecode Woningcorporaties*

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

#### *Bestuur en RvC:*

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

#### *Governancecode 2020*

Met ingang van 1 januari 2020 is de Governancecode woningcorporaties 2020 van kracht. Deze Governancecode is een update van de eerdere versie uit 2015. Een aantal zaken uit de eerdere versie is tekstueel veranderd en aangepast.

Enkele elementen zijn nieuw:

1. Het bestuur en de RvC moeten een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden hebben. Het realiseren van maatschappelijke waarde op lange termijn staat daarbij voorop (principe 1.1).
2. De corporatie moet een aanbestedingsbeleid opstellen. Volgens het nieuwe principe 5.3 dienen het bestuur en RvC een visie op opdrachtgeverschap en beleid van aanbestedingen te hebben.
3. Corporaties moeten een beleggingsstatuut en een verbindingsstatuut hebben (principe 5.2). Dit geldt ook wanneer je geen of nauwelijks verbindingen hebt.

Op 7 december 2020 stelden het bestuur en de RvC van Mozaïek Wonen hun gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden vast. Na vaststelling is dit document gepubliceerd op de website van Mozaïek Wonen. Ook verleende de RvC in 2020 zijn goedkeuring aan het beleggings-/treasurystatuut van Mozaïek Wonen. Mozaïek Wonen heeft geen verbindingen maar zal begin 2021 een verbindingsstatuut opstellen. Dit geldt ook voor de visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen. In 2020 is aan het opstellen van een inkoop- en aanbestedingsbeleid gewerkt. Dit wordt in het voorjaar van 2021 voorgelegd aan de RvC in combinatie met de visie op opdrachtgeverschap.

### **2.2.2 Integriteitscode en klokkenluidersregeling**

Mozaïek Wonen beschikt over een gedragscode. Gewenst gedrag, vertrouwelijkheid en integriteit zijn daarin kernbegrippen. De code kent een aantal deelproducten, waaronder het Internet- en e-mail-protocol. De integriteitscode beschrijft wat integriteit bij Mozaïek Wonen inhoudt en welk gedrag daarbij hoort.

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

Al onze medewerkers kennen bovenstaande reglementen. Nieuwe medewerkers krijgen ze bij indienst-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 gestructu-reerde wijze en maakt daarbij gebruik van de frauderisico-driehoek. Deze driehoek komt uit de beleids-nota 'Voorkomen van fraude en niet-integer gedrag' uit 2019. De RvC ontvangt van het bestuur elk jaar een rapportage van de evaluatie van de uitvoering van de integriteitsregels.

## **2.3 Bestuur**

In 2020 is de heer Ron de Haas werkzaam geweest als directeur-bestuurder van Mozaïek Wonen. Op de bezoldiging van het bestuur heeft Mozaïek Wonen de vigerende wetgeving toegepast. We verantwoorden de bezoldiging van de directeur-bestuurder op pagina 106 van de jaarrekening. De heer Ron de Haas vervulde drie nevenfuncties in 2020: lid RvT van de Passerel in Apeldoorn, lid RvT van Cardia in Den Haag en lid RvT van het Museum Gouda in Gouda.

### *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 woningcor-poraties in 3 jaar tijd 108 PE-punten behalen. Dit staat gelijk aan 108 studiebelastinguren, zoals vastge-steld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieders.

In de jaren 2018/2019/2020 heeft de bestuurder het volgende aantal PE-punten behaald:

*Tabel 2: Samenstelling bestuur en PE-punten*

| Naam bestuurder | Aantal behaalde PE-punten over 2018/2019/2020 | Minimaal aantal te behalen punten in 2018/2019/2020 |
|-----------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| R.B. de Haas    | 127                                           | 108                                                 |

In 2020 is mevrouw Atti Poelstra werkzaam geweest als directeur-bestuurder van Woningstichting Goudarak. Op de bezoldiging van het bestuur is de vigerende wetgeving toegepast. We verantwoorden de bezoldiging van de directeur-bestuurder op pagina 106 van de jaarrekening. Mevrouw Atti Poelstra vervulde 2 nevenfuncties in 2020: zelfstandig adviseur en interim-manager.

## 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 bestuurders. 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 3 rollen: die van toezichthouder, werkgever van het bestuur en klankbord/adviseur (zie ook [www.mozaïekwonen.nl](http://www.mozaïekwonen.nl)).

Naast een toezichtkader moet iedere woningcorporatie beschikken over een gezamenlijke visie op bestuur en toezicht en een toetsingskader dat is goedgekeurd door de RvC. Met dat toetsingskader kan een corporatie het toezicht structureren en op een groot aantal onderwerpen objectiveren. Dit toetsingskader bestaat uit kaders voor de besturing en beheersing van de organisatie. Het behandelt in elk geval verbandingen, investeringen en treasury. Ook het ondernemingsplan, de visie en missie, prestatieafspraken met gemeenten, financiële kaders, meerjarenbegroting en risicobeleid zijn onderdeel van het toetsingskader. Op basis van het toezicht- en toetsingskader heeft de RvC van Mozaïek Wonen in 2020 zijn toezichthoudende functie ingevuld.

### 2.4.2 Toezicht in 2020

In het kader van zijn verantwoordelijkheden, bevoegdheden en taken was de RvC ook in 2020 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 zowel de prestaties van Mozaïek Wonen op volkshuisvestelijk-, maatschappelijk- en financieel gebied als haar financiële- en volkshuisvestelijke continuïteit en risico's anderszins.

### 2.4.3 Informatie en contacten met derden

Om goed toezicht te kunnen uitoefenen, is juiste en tijdige informatie belangrijk. Over de informatievoorziening 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 voorzitter 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. Vanwege de Covid-19 pandemie in 2020 is het aantal informele contacten tijdens bijeenkomsten beperkt geweest.

De RvC voert minimaal 1 keer per jaar overleg met de OR. De directie is daarbij niet aanwezig. Dit overleg is wettelijk niet verplicht, maar beide partijen vinden het informatief en zinvol. In 2020 overlegden RvC en OR 1 keer met elkaar. In 2020 sprak de remuneratiecommissie ook 1 keer met de controller. Conform wet- en regelgeving vindt één keer per jaar een gesprek plaats tussen de RvC, de externe accountant en de controller over de financiële risico's van de woningcorporatie. Dit buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Dit gesprek is gevoerd op 19 mei 2020.

#### 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 normaliter vaker. Vanwege de Covid-19 pandemie in 2020 konden activiteiten in het kader van ontmoeting en verbinding tussen de RvC, huurders en medewerkers van Mozaïek Wonen helaas geen doorgang vinden.

#### 2.4.5 Samenstelling RvC in 2020

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 overlappen 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 3: Samenstelling van de RvC Mozaïek Wonen*

| Naam                           | Functie in de RvC | Benoemd per | Aftredend op |
|--------------------------------|-------------------|-------------|--------------|
| De heer dr. P.C. Hermans       | Voorzitter        | 01-01-2013  | 31-12-2020   |
| De heer W. van der Hoeven*     | Vicevoorzitter    | 01-01-2013  | 31-12-2020   |
| De heer drs. L.W.M.M. Beljaars | Lid               | 01-01-2017  | 31-12-2020   |
| Mevrouw drs. A.D. Kemper       | Lid               | 10-07-2018  | 09-07-2022   |
| Mevrouw Y. Koster-Dreese MSc*  | Lid               | 30-09-2018  | 29-09-2022   |
| De heer P.C. de Jong**         | Lid               | 13-02-2017  | 12-02-2021   |

\* 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 Wst. Goudarak

Tabel 4: Samenstelling van de RvC Woningstichting Gouderak

| Naam                     | Functie in de RvC | Benoemd per | Aftredend op** |
|--------------------------|-------------------|-------------|----------------|
| De heer P.C. de Jong     | Voorzitter        | 13-02-2017  | 12-02-2021     |
| De heer R.C.W. Geelhoed* | Lid               | 18-07-2019  | 17-07-2021     |
| De heer H. Hollander     | Lid               | 18-10-2019  | 17-10-2023     |

\* Benoemd op voordracht van huurdersorganisatie

\*\* Op 30 december 2020 vond de juridische fusie plaats tussen St. Mozaïek Wonen en Wst. Gouderak, waarmee Wst. Gouderak is opgehouden te bestaan. Dhr. P.C. de Jong trad per 30 december 2020 toe tot de RvC van Mozaïek Wonen in vervolg op de fusie met Wst. Gouderak.

Geen van de commissarissen verleent andere diensten aan Mozaïek Wonen en/of aan Wst. Gouderak dan diensten die voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC, of heeft buiten zijn commissariaat directe of indirecte banden met Mozaïek Wonen en/of Wst. Gouderak. 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. Dit was ook het beleid bij Wst. Gouderak.

#### 2.4.6 Auditcommissie

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

- De werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen (risicomanagement);
- De financiële en niet-financiële informatieverschaffing aan de interne toezichthouder en externe toezichthouders;
- De relatie met de externe accountant en controller;
- Financiering en treasury;
- Compliance, waaronder toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en toezicht op de werking van de interne gedragscodes, zoals de integriteitscode en de klokkenluidersregeling;
- ICT-aangelegenheden;
- (Des)investeringen (vooral met betrekking tot vastgoed) en fiscale aspecten.

De auditcommissie vergaderde 5 keer in 2020. Zij sprak onder meer over de jaarrekening en het jaarverslag 2019, het beleggings-/treasurystatuut, het reglement Financieel beleid en beheer, het fiscaal statuut, het bedrijfsplan en de begroting 2021, de bedrijfsrapportages en de financiële meerjarenbegroting 2021-2025. Daarnaast besteedde zij aandacht aan o.a. de investeringsbesluiten Spoorzone, Winterdijk en Jaren 50 wijk Moordrecht, beleid voorkomen fraude en niet-integer gedrag, risicomanagementbeleid, een verkenning naar eventuele overname woningbezit Vestia in de gemeente Zuidplas en het actualiseren van bedrijfsprocessen.

Het overleg van de auditcommissie bevordert de wisselwerking tussen bestuurder en RvC. Daarnaast is het een goede gelegenheid voor de RvC om de controller en het tweede echelon in de organisatie te spreken.

Tabel 5: Samenstelling van de auditcommissie

| Naam                           | Functie in de auditcommissie |
|--------------------------------|------------------------------|
| De heer W. van der Hoeven      | Voorzitter                   |
| De heer drs. L.W.M.M. Beljaars | Lid                          |

#### 2.4.7 Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie ondersteunt en adviseert de RvC bij het benoemen en beoordelen van het bestuur, het vaststellen van de arbeidsvoorwaarden en adviseert de RvC bij (her)benoeming van een lid van de RvC. De remuneratiecommissie overlegde in 2020 o.a. over het functioneren van de directeur-bestuurder en de herbenoemingsprocedure van het RvC-lid, de heer Beljaars.

Met de directeur-bestuurder werd een functioneringsgesprek gevoerd, de uitkomst hiervan was dat deze naar grote tevredenheid functioneert.

Op 31 december 2020 was het lid van de RvC, de heer Beljaars aftredend. Hij was herbenoembaar en beschikbaar voor een tweede zittingsperiode van 4 jaar. Op grond van de uitkomsten van een zorgvuldig beoordelingsproces is geconcludeerd dat de heer Beljaars 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 financieel/economische achtergrond. Continuering van zijn rol als lid van de RvC en de auditcommissie is zeer waardevol voor Mozaïek Wonen. Na het verkrijgen van een positieve zienswijze van de ILT/Aw heeft de RvC de heer Beljaars herbenoemd als lid van de RvC voor een periode van 4 jaar.

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

#### ***Werving-/selectieprocedure voorzitter en nieuw lid RvC***

Begin 2020 is de werving-/selectieprocedure voor een nieuwe voorzitter en een lid RvC gestart, dit ter opvolging van de commissarissen de heer Hermans (voorzitter) en de heer Van der Hoeven (huurderscommissaris), die op 31 december 2020 aftredend waren. Dit wegens het bereiken van de maximale zittingstermijn. Met de huurdersverenigingen is een gezamenlijke werving-/selectieprocedure gevoerd voor beide zetels in de RvC. De procedure is in het laatste kwartaal van 2020 afgerond.

Het bureau Maes & Lunau is aangetrokken om de procedure te begeleiden. Voor de inkleuring van de profielen van de voorzitter en de huurderscommissaris heeft het bureau gesproken met de werving-/selectiecommissie, de directeur-bestuurder en de OR van Mozaïek Wonen. Na het vaststellen van de profielen door de RvC zijn de functies gepubliceerd op de websites van Aedes, de VTW en Mozaïek Wonen. Na 2 gespreksronden met meerdere kandidaten heeft de RvC zijn keuze gemaakt voor de heer Groenendijk (profiel voorzitter) en mevrouw M. van Diggelen (profiel betrokkenheid bij doelgroep en lokale gemeenschap) op voordracht vanuit de huurdersorganisaties. Beiden hebben gesprekken gevoerd met de OR. De OR heeft over beide kandidaten een positief advies uitgebracht. Na een externe Integrity Due Diligence en het verkrijgen van een positieve zienswijze van de minister (ILT/Aw) vonden de definitieve benoemingen van de heer Groenendijk en mevrouw Van Diggelen plaats.

*Tabel 6: Samenstelling van de remuneratiecommissie*

| Naam                      | Functie in de remuneratiecommissie |
|---------------------------|------------------------------------|
| De heer W. van der Hoeven | Voorzitter                         |
| De heer dr. P.C. Hermans  | Lid                                |

#### 2.4.8 Honorering RvC

Het bruto honorarium van de leden van de RvC van Mozaïek Wonen bedroeg in 2020 € 11.700, exclusief btw per jaar. De voorzitter van de RvC ontving met ingang van 1 januari 2020 € 17.460, exclusief btw. Op de honorering van de RvC is de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (WNT2) van kracht. De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) hanteert een bindende beroepsregel voor de bezoldiging van leden van de RvC van woningcorporaties. Deze is substantieel lager dan de WNT2. 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.

Het bruto honorarium van de leden van de RvC van Woningstichting Gouderak bedroeg in 2020 € 7.300, exclusief btw per jaar. De voorzitter van de RvC ontving met ingang van 1 januari 2020 € 10.900, exclusief btw. Op de honorering van de RvC van Woningstichting Gouderak is ook de Regeling bezoldigingsmaxima toefunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (WNT2) van kracht evenals de bovengenoemde bindende beroepsregel van de VTW voor de bezoldiging van leden van de RvC van woningcorporaties.

#### 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 een minimum aantal PE-activiteiten te volgen. Zij moeten jaarlijks minimaal 5 punten behalen.

*Tabel 7: Aantal behaalde PE-punten in 2020*

| <b>Mozaïek Wonen</b><br><b>Naam commissaris</b> | <b>Aantal behaalde</b><br><b>PE-punten in 2020</b> |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| De heer dr. P.C. Hermans                        | 5                                                  |
| De heer W. van der Hoeven                       | 12                                                 |
| De heer drs. L.W.M.M. Beljaars                  | 5                                                  |
| Mevrouw drs. A. Kemper                          | 5                                                  |
| Mevrouw Y. Koster-Dreese MSc                    | 5                                                  |
| De heer P.C. de Jong*                           | 9                                                  |

\*Dhr. P.C. de Jong trad op 30 december 2020 toe tot de RvC van Mozaïek Wonen in vervolg op de fusie met Wst. Gouderak

| <b>Woningstichting Gouderak</b><br><b>Naam commissaris</b> | <b>Aantal behaalde</b><br><b>PE-punten in 2020</b> |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| De heer P.C. de Jong                                       | 9                                                  |
| De heer R.C.W. Geelhoed                                    | 27,5                                               |
| De heer H. Hollander                                       | 12                                                 |

## 2.5 Vergaderingen en besluiten RvC

### *Mozaïek Wonen*

De RvC kwam in 2020 7 keer in vergadering bijeen. Vanwege de Covid-19 pandemie vonden de meeste vergaderingen digitaal plaats. Vaste onderwerpen waren belangrijke investeringen, de financiële continuïteit, de begroting, het bedrijfsplan, periodieke rapportages, het geldmiddelenbeheer, fiscale vraagstukken en externe verslaglegging. Daarnaast sprak de raad in 2020 onder meer over de volkshuisvestelijke opgave in relatie tot betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid van de woningen, de juridische fusie met Woningstichting Gouderak, de ondersteuningsovereenkomst met Woningbouwvereniging Reeuwijk, de relatie met de huurdersverenigingen, de gevolgen van de Covid-19 pandemie, (biedingen) prestatieafspraken met de 3 gemeenten en de koers voor 2021.

De RvC nam 27 besluiten in 2020. Belangrijke besluiten gingen onder meer over de juridische fusie tussen Mozaïek Wonen en Wst. Gouderak, de overeenkomst tot ondersteuning van Wbv. Reeuwijk, het desinvesteringsbesluit Jaren 50 wijk Moordrecht, de investeringsbesluiten Spoorzone, Winterdijk en Jaren 50 wijk fase 1 Moordrecht, aangepast reglement Financieel beleid en beheer, het beleggings-/treasurystraat, fiscaal statuut, de herbenoeming van een RvC-lid en de benoeming van een nieuwe voorzitter en een nieuw lid van de RvC.

Ook verleende de RvC zijn goedkeuring aan het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag 2019, de jaarlijkse rapportage integriteit en het bedrijfsplan en de begroting 2021.

#### *Woningstichting Gouderak*

In 2020 kwam de RvC 6 keer in vergadering bijeen. Ook tijdens deze vergaderingen stond de fusie tussen Wst. Gouderak en Mozaïek Wonen prominent op de agenda. Andere belangrijke onderwerpen waarover een besluit werd genomen betroffen de huurverhoging 2020, het jaarverslag en de jaarrekening 2019, de begroting 2021, de investering in het grootonderhoud van complex 8 Dorpsstraat 44-47 te Gouderak en de verlenging van de tijdelijke arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder.

## **2.6 Zelfevaluatie**

### **2.6.1 Zelfevaluatie functioneren RvC Mozaïek Wonen**

De RvC bespreekt ten minste 1 keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van 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 het bestuur is onderwerp van de evaluatie. Dat staat in de Governancecode woningcorporaties en in vergelijkbare bewoordingen in de Woningwet 2015.

In oktober 2020 vond de jaarlijkse zelfevaluatie plaats in aanwezigheid van de bestuurssecretaris. Tijdens deze bijeenkomst blikte de RvC terug op het functioneren van de individuele leden en de gehele raad. Daarbij is uitgebreid aandacht besteed aan de geactualiseerde Governancecode woningcorporaties 2020. De 5 principes van deze code vormden de leidraad voor de reflectie.

#### *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 bestuur 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 2020 tussen de RvC en het bestuur.

## 3. Risicomanagement

### 3.1 Risicomanagement

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

Voor risicomanagement draagt de hele organisatie verantwoordelijkheid. Dit vraagt het Reglement Financieel Beheer en Beleid ook van ons. Het bestuur is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing, 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.

In dit verband zijn de volgende activiteiten relevant:

- Bij Mozaïek Wonen is risicoboordeling 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 (keycontrols) te verminderen. Aan ieder bedrijfsproces ligt een risicomatrix ten grondslag;
- Medewerkers, afdelingen 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).

De risicobeheersing is gericht op harde maatregelen (het systeem) en op risicobesef, houding en gedrag (de cultuur). 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. Maar we kunnen echter nooit uitsluiten dat zich (nieuwe) risico's voordoen.

#### 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 en wordt eens per drie jaar geactualiseerd.

Mozaïek Wonen hanteert de volgende uitgangspunten:

- Risicomanagement voegt waarde toe en draagt bij aan de verbetering van de organisatie;
- Risicomanagement is een integraal deel van organisatieprocessen en daarmee een basis voor keuzes;
- Mozaïek Wonen wil integraal risicomanagement (oog voor samenhang) gestructureerd (oog voor proces) toepassen;
- 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 de juiste principes (vastgestelde uitgangspunten), die gebaseerd zijn op risicomanagementbeleid en bestaat uit het continu 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.

#### *Risk Appetite*

Aan de hand van de doelstellingen uit de missie, visie en strategieën en de risicogebieden (imago, visie, financiën) wordt de risicotolerantie bepaald. Gelet op haar maatschappelijke en sociale taak kiest Mozaïek Wonen voor een positie waarin risico's, zo veel mogelijk, worden beheerst. Mozaïek Wonen "zeilt", ingevolge de koers van het nieuwe ondernemingsplan (2018-2021), financieel scherper aan de wind, waarbij Mozaïek Wonen ervoor zorgdraagt dat de inzet van financiële middelen blijvend past binnen de kaders en normen van de sectorinstituten.

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

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 het bestuur en de Raad van Commissarissen gerapporteerd over relevante risico's en eventuele maatregelen om deze te beperken.

#### *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.

#### *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.

### *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.

#### Verdienmodel: onder druk door stijgende heffingen en belastingen

Het verdienmodel van woningcorporaties, en ook van Mozaïek Wonen, staat onder druk door de toenevende lastenverzwaringen van gemeentelijke belastingen en overheidsheffingen. Door de stijgende woonlasten van onze huurders kunnen en willen wij deze lastenstijgingen niet direct doorberekenen in de huren. Ook maatregelen om woningen te verduurzamen en in de komende jaren van het gas af te halen, kunnen niet direct doorberekend worden aan huurders. Vanwege de omvang van de heffingen en belastingen kunnen we de kosten van de verduurzaming niet uit eigen middelen betalen. Hierdoor zullen we leningen moeten aantrekken voor veelal onrendabele investeringen. Ook de exploitatie van nieuwe huurwoningen laat door de heffingen en belastingen weinig ruimte voor aflossingen. Hierdoor zien we dat onze solvabiliteit en Loan to value op middellange termijn steeds verder onder druk komen te staan.

|                         |                                                                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risicobereidheid:       | laag;                                                                                                                                 |
| Impact financieel:      | groot;                                                                                                                                |
| Impact maatschappelijk: | groot;                                                                                                                                |
| Beheerstrategie:        | reduceren / accepteren;                                                                                                               |
| Maatregel:              | Samen met Aedes zetten wij ons in voor het belang van de volkshuisvesting en verzetten wij ons tegen de stijgende overheidsheffingen. |

#### Kwaliteit voorraad; opgave duurzaamheid, portefeuillestrategie

Mozaïek Wonen onderkent dat er risico's samenhangen met een grote duurzaamheidsopgave vanuit het Klimaatakkoord van Parijs (2015) en het streven naar een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050. Een nog niet uitontwikkeld overheidsbeleid bemoeilijkt het opstellen van een helder portefeuillestrategie (voorraad, planning en financiën).

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risicobereidheid:       | laag;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Impact financieel:      | beperkt op middellange termijn, maar op groot langere termijn;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Impact maatschappelijk: | groot;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Beheerstrategie:        | reduceren;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Maatregel:              | In 2019 is op hoofdlijnen in beeld gebracht welke consequenties de verduurzaming heeft voor onze huidige vastgoedstrategie. Voor een deel van onze woningvoorraad is transformatie naar CO2-neutraal niet haalbaar. Dit vanwege technische- en/of financiële redenen. In 2020 is gewerkt aan het transitieplan, waarover in het voorjaar van 2021 een besluit zal worden genomen. |

#### Betaalbaarheid voorraad; huurprijzenbeleid onder druk in portefeuillestrategie

Toenemende druk op woonlastenontwikkeling huurders sociale doelgroep waardoor voorgenomen huurbeleid moet worden aangepast en/of investeringen (b.v. duurzaamheid) niet (deels) kunnen worden doorberekend aan huurder.

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risicobereidheid:       | laag;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Impact financieel:      | gemiddeld;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Impact maatschappelijk: | groot;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Beheerstrategie:        | reduceren;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Maatregel:              | Onze jaarcyclus bedrijfsplan/begroting (met o.a. monitoring omgevingsrisico's en scenariodoorrekening) voorziet in de mogelijkheid om tijdig en adequaat bij te sturen wanneer actuele ontwikkelingen hiertoe aanleiding geven. Daarnaast houden we een vinger aan de pols door strategische scenario's door te rekenen om de risicogevoeligheid van ons financieel meerjarenperspectief te toetsen. |

#### 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:       | laag;                                                                                                                                                                                                                            |
| 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.                                                              |
| Beheerstrategie:        | reduceren / accepteren;                                                                                                                                                                                                          |
| 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 meerjarenprognose 2021-2025. Daar- |

bij is vastgesteld dat wij, rekening houdend met diverse scenario's (gevoeligheidsanalyse), voldoen aan de normen die de Autoriteit Woningcorporaties stelt aan onze financiële positie.

#### Politiek ontwikkelingen maken onzeker

Mozaïek Wonen onderkent het risico van politieke inconsistentie en of onduidelijke wet- en regelgeving. Recente voorbeelden zijn verplichte huurverlagingen, huurbefrozing in 2021 en hoogte van de tarieven verhuurdersheffing. Hierdoor ontstaat het risico dat we onze maatschappelijke ambities en voorgenomen inzet mogelijk niet waar kunnen maken.

Risicobereidheid: laag;  
Impact financieel: beperkt;  
Impact maatschappelijk: groot;  
Beheerstrategie: reduceren / accepteren;  
maatregel: Samen met Aedes zetten wij ons in voor het belang van de volkshuisvesting.

## **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.

#### Bedrijfsvoering in het corona-tijdperk

Door de invloed van covid19 vanaf maart 2020 is het kunnen uitvoeren van de geplande activiteiten lastiger geworden. Vooral bij het uitvoeren van planmatig onderhoud moeten er andere afspraken worden gemaakt met onze huurders en aannemers, waardoor vertraging ontstaat bij de uitvoering. Ook wordt er door veel medewerkers meer thuis gewerkt. Dit leidt tot andere communicatie en ander toezicht op het uit te voeren werk.

Risicobereidheid: laag;  
Impact financieel: beperkt;  
Impact maatschappelijk: gemiddeld;  
Beheerstrategie: reduceren;  
Maatregel: We monitoren deze ontwikkeling en zullen zo nodig tijdig onze plannen bijstellen.

#### Beschikbaarheid personele capaciteit en inzetbaarheid

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. Inzetbaarheid van medewerkers bij calamiteiten en een hoge besmettingsgraad door covid19 kan onder druk komen.

Risicobereidheid: laag;  
Impact financieel: beperkt;  
Impact maatschappelijk: gemiddeld;  
Beheerstrategie: reduceren;  
Maatregel: We monitoren deze ontwikkeling en zullen zo nodig tijdig onze plannen bijstellen.

#### Beschikbaarheid capaciteit en bouwmaterialen

Niet tijdig en/of onvoldoende capaciteit en/ of bouwmaterialen bij partijen waarmee Mozaïek Wonen samenwerkt in het kader van nieuwbouw en planmatig onderhoud wat ten koste kan gaan van voorgenomen ambities.

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Risicobereidheid:       | laag;                                                                                 |
| Impact financieel:      | gemiddeld;                                                                            |
| Impact maatschappelijk: | gemiddeld;                                                                            |
| Beheerstrategie:        | reduceren;                                                                            |
| Maatregel:              | We monitoren deze ontwikkeling en proberen harde en lange termijn afspraken te maken. |

#### PFAS - problematiek

De PFAS problematiek of andere grondverontreiniging van bouwlocaties brengt het risico met zich mee dat (nieuw)bouwprojecten vertraging oplopen, omdat het bouwrijp maken niet kan worden uitgevoerd als er teveel PFAS in de grond. Er kunnen ook extra kosten door ontstaan als de grond moet worden gesaneerd.

|                         |                                                                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risicobereidheid:       | laag;                                                                                                                        |
| Impact financieel:      | gemiddeld;                                                                                                                   |
| Impact maatschappelijk: | gemiddeld;                                                                                                                   |
| Beheerstrategie:        | reduceren;                                                                                                                   |
| Maatregel:              | We monitoren deze ontwikkeling en houden hiermee rekening d.m.v. het instellen van onderzoek en het managen van verwachting. |

#### Stikstofproblematiek

De stikstofproblematiek brengt het risico met zich mee dat (nieuw)bouwprojecten vertraging oplopen of helemaal niet door kunnen gaan, doordat gemeenten geen vergunningen kunnen afgeven.

|                         |                                                                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risicobereidheid:       | laag;                                                                                                                        |
| Impact financieel:      | gemiddeld;                                                                                                                   |
| Impact maatschappelijk: | gemiddeld;                                                                                                                   |
| Beheerstrategie:        | reduceren;                                                                                                                   |
| Maatregel:              | we monitoren deze ontwikkeling en houden hiermee rekening d.m.v. het instellen van onderzoek en het managen van verwachting. |

#### Imagorisico

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

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risicobereidheid:       | laag;                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Impact financieel:      | beperkt;                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Impact maatschappelijk: | gemiddeld;                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Beheerstrategie:        | 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. |

#### 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, bestuurder en toezichthouders.

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Risicobereidheid:       | laag;                                |
| Impact financieel:      | beperkt;                             |
| Impact maatschappelijk: | gemiddeld;                           |
| Beheerstrategie:        | 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

Beschikbaarheid van bouwmaterialen en prijsontwikkeling daarvan kunnen een bedreiging vormen voor de voorgenomen (bouw)plannen en planningen en ook de daarmee gepaard gaande begrote kosten en het te behalen rendement.

**Risicobereidheid:** laag;  
**Impact financieel:** gemiddeld;  
**Impact maatschappelijk:** gemiddeld;  
**Beheerstrategie:** 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.

#### Ontwikkeling WOZ-waarde

Het effect van de ontwikkeling van de WOZ-waarde op hoogte van de verhuurdersheffing en gemeentelijke belastingen zien wij als risico.

**Risicobereidheid:** laag;  
**Impact financieel:** groot;  
**Impact maatschappelijk:** gemiddeld;  
**Beheersmaatregel:** reduceren / accepteren;  
**Maatregel:** Onze maatregelen zijn erop gericht om de ontwikkeling en de daarbij behorende lastenstijgingen te beheersen.

#### 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:** laag;  
**Impact financieel:** beperkt/middel;  
**Impact maatschappelijk:** beperkt;  
**Beheerstrategie:** 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.

### Valutarisico

Mozaïek Wonen is alleen werkzaam in Nederland, sluit contracten af in euro's en loopt daarom geen valutarisico.

### Prijsrisico

Hieronder wordt verstaan het risico wat ontstaat bij houden van effecten of andere beleggingsmiddelen. Mozaïek Wonen heeft geen effecten en loopt daarom niet het risico dat de waarde daalt.

### Renterisico

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.

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.  
Beheerstrategie: 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 meerjarenprognose 2021 - 2025 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.

### Bankopslagrisico

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 2020 vond bij 2 basisrenteleningen een herziening van de kredietopslag plaats. In de jaren 2021 tot en met 2025 volgen op nog 6 leningen (totaal € 65,8 miljoen) opslagherzieningen.

Risicobereidheid: laag;  
Impact financieel: beperkt;  
Impact maatschappelijk: beperkt;  
Beheerstrategie: reduceren;  
Maatregel: Onze maatregelen zijn erop gericht het bankopslagrisico te beheersen. Bij een herziening van de kredietopslag wordt het effect op het renterisicoprofiel meegewogen.

### 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.

Beheerstrategie: reduceren;  
Maatregel: Mozaïek Wonen voldoet in haar financiële meerjarenprognose aan de eisen, die de sectorinstituten stellen aan de financiële kengetallen, waardoor Mozaïek Wonen borgbaar is door het WSW. Middels borging door het WSW wordt het risico van beschikbaarheid van geld sterk verminderd, maar het risico is niet geheel weg. We volgen nauwgezet de ontwikkelingen ten aanzien van het strategisch programma van het WSW als borgingsinstelling.

#### Financieringsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering tegen gunstige voorwaarden is Mozaïek Wonen, in lijn met de gehele corporatiesector, sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel van het WSW. In dit risico dient, in toenemende mate, de rol en het voortbestaan van het WSW als borgingsinstelling te worden gemonitord.

Risicobereidheid: laag;  
Impact financieel: gemiddeld;  
Impact maatschappelijk: gemiddeld;  
Beheerstrategie: reduceren;  
Maatregel: Het financiële beleid van Mozaïek Wonen is erop gericht om blijvend aan de normen van de sectorinstituten te voldoen. 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.

#### Kredietrisico

Het kredietrisico is het risico dat een tegenpartij niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen. De overige kredietrisico's zijn niet dan anders dan algemeen gangbaar in het financieel verkeer.

Risicobereidheid: laag;  
Impact financieel: beperkt;  
Impact maatschappelijk: beperkt;  
Beheerstrategie: vermijden;  
Maatregel: Mozaïek Wonen heeft geen derivatenpositie en zorgt voor spreiding van werkzaamheden over verschillende leveranciers en afnemers.

#### 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;  
Beheerstrategie: vermijden;  
Maatregel: Mozaïek Wonen heeft als uitgangspunt dat zij altijd aan haar actuele (en toegezegde toekomstige) financiële verplichtingen kan voldoen. Maatregel: Mozaïek Wonen beschikt over een faciliteit in de vorm van een lening met variabele hoofdsom om schommelingen in de liquiditeitspositie op te vangen. Door middel van een twee maandelijksse rapportages, stuurt Mozaïek Wonen actief op haar kasstromen.

#### Ad 4. Financiële verslaglegging

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

|                         |                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risicobereidheid:       | gemiddeld;                                                                                                                                                            |
| Impact financieel:      | beperkt;                                                                                                                                                              |
| Impact maatschappelijk: | beperkt;                                                                                                                                                              |
| Beheerstrategie:        | 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. |

#### Ad 5. Wet en regelgeving; compliance risico's

##### 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;                                                           |
| Beheerstrategie:        | vermijden;                                                         |
| Maatregel:              | Onze inspanningen zijn erop gericht dit risico verder te verlagen. |

##### Interne compliance

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.

|                         |                                                                                                                        |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risicobereidheid:       | midden.                                                                                                                |
| Impact financieel:      | beperkt;                                                                                                               |
| Impact maatschappelijk: | beperkt;                                                                                                               |
| Beheerstrategie:        | vermijden;                                                                                                             |
| Maatregel:              | Wij hebben een intern control programma om dit te monitoren. We besteden gerichte aandacht aan onze bedrijfsprocessen. |

##### 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;                                                                                                                                                                                                                   |
| Beheerstrategie:        | vermijden;                                                                                                                                                                                                                   |
| Maatregel:              | De maatregelen van Mozaïek Wonen zijn gericht op het vergroten van privacy-bewustzijn 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 privacy-vraagstukken.

### 3.3 Risico's die zich hebben voorgedaan in 2020

Bij het opstellen van de begroting over 2020 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 de risico's zich hebben voorgedaan in 2020.

Toenemende druk op de investeringsruimte en financiële continuïteit van Mozaïek Wonen door o.a. toenemende belastingdruk.

In 2020 heeft Mozaïek Wonen € 4,7 miljoen betaald aan vennootschapsbelasting. Dit is € 1,1 miljoen meer dan begroot. Mozaïek Wonen heeft deze tegenvaller kunnen compenseren met meevallers in de verhuurdersheffing (€ 0,4 miljoen) en de voor 2020 verwachte saneringsheffing (€ 0,6 miljoen) en obligo-heffing (€ 0,1 miljoen) die niet betaald hoefden te worden. De risico's van aanvullende heffingen of collegiale herverdelingen hebben zich niet voorgedaan.

Spanningsveld tussen grote maatschappelijke opgaven, versus de ambitie en financiële mogelijkheden van Mozaïek Wonen op betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid.

In het rapport "Opgaven en Middelen" dat in 2020 is verschenen naar aanleiding van onderzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken, Financiën en Economische Zaken en Klimaat en Aedes, wordt geconcludeerd dat corporaties over onvoldoende middelen beschikken om alle maatschappelijke opgaven tot en met 2035 op te pakken. Vanaf 2024 ontstaan op regionaal niveau financiële knelpunten, vanaf 2028 is er een sectorbreed tekort. Op basis van de meerjarenprognose 2021-2025 constateren we dat we nog over voldoende middelen beschikken om maatschappelijke prestaties te leveren en te blijven voldoen aan de financiële normen van Aw/WSW. We zien wel dat het spanningsveld tussen de grote maatschappelijke opgaven en de beschikbare middelen na 2026 groter wordt.

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. Hierdoor beïnvloeden deze ontwikkelingen onze financiële ratio's zoals onze solvabiliteit en Loan to value en vormen deze ontwikkelingen een risico voor de financierbaarheid van onze financieringsbehoefte.

De marktontwikkelingen in 2020 hebben geleid tot een forse stijging van zowel de marktwaarde als de beleidswaarde. Dit leidt tot meer ruimte in onze financiële ratio's, zoals onze solvabiliteit en Loan to value. In combinatie met de huidige lage rentestanden heeft Mozaïek Wonen in 2020 geen problemen gevonden bij het invullen van haar financieringsbehoefte.

Mozaïek Wonen heeft de komende jaren een grote financieringsbehoefte en is hierdoor afhankelijk van de beschikbaarheid van geld op de kapitaalmarkt. Stijging van de rente zal invloed hebben op financierbaarheid van onze projecten. Ook de toekomstbestendigheid van het WSW kan invloed hebben op de beschikbaarheid van geld en de rentetarieven.

In juni 2019 constateerde de Aw dat het risicokapitaal van het WSW ontoereikend was. Het WSW is als reactie hierop een strategisch programma opgestart, met als doel om het borgstelsel te verstevigen en het mogelijk blijven maken dat corporaties tegen zo laag mogelijke kosten financierbaar zijn. Het WSW start in 2021 met de implementatie van dit strategisch programma. Dan worden de kosten die dit programma met zichtbaar voor Mozaïek Wonen. De ontwikkelingen op de kapitaalmarkt hebben in 2020 niet geleid tot hogere rentestanden. Met het aantrekken van vijf nieuwe WSW-geborgde leningen met een totale hoofdsom € 35,5 miljoen heeft Mozaïek Wonen kunnen profiteren van lage rentestanden.

Toenemende druk op woonlastenontwikkeling huurders sociale doelgroep, waardoor voorgenomen huurbeleid moet worden aangepast en/of investeringen (b.v. duurzaamheid) niet (deels) kunnen worden doorberekend aan huurder.

Ondanks de toegenomen druk op de woonlasten van veel van onze huurders, heeft Mozaïek Wonen haar huurbeleid nog niet hoeven aan te passen. Mozaïek Wonen heeft ervoor gekozen om duurzaamheidsinvesteringen in 2020 – behoudens plaatsing van zonnepanelen - niet direct door te voeren in de huur.

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 meerjarenplanning 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 stikstofproblematiek of de aanwezigheid van PFAS in de bodem, kunnen leiden tot vertraging in de uitvoering van de voorgenomen nieuwbouwprojecten.

In 2020 heeft dit niet geleid tot vertraging van onze nieuwbouwprojecten.

Oververhitting arbeidsmarkt waardoor Mozaïek Wonen onvoldoende nieuw, en goed gekwalificeerd personeel kan aantrekken, c.q. behouden. Dit geeft mogelijk extra kosten voor inhuur personeel en/of vertraging in voorgenomen projecten (onderhoud, nieuwbouw) en activiteiten.

Ondanks de krapte op de arbeidsmarkt heeft Mozaïek Wonen haar ambities in 2020 niet hoeven bij te stellen. Mozaïek Wonen moet wel extra kosten maken voor inhuur van personeel.

Data- en beveiligingslekken

In 2020 had Mozaïek Wonen te maken met enkele datalekken. In twee gevallen is daarvan melding aan de Autoriteit Persoonsgegevens en zijn de betrokkenen geïnformeerd.

## 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. Mozaïek Wonen wil hierbij scherp aan de wind zeilen. 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 2020. Dit handboek werkt een basisvariant uit voor de waardering van het vastgoed van woningcorporaties. Als de 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 2020 hanteert Mozaïek Wonen de full-variant bij het opstellen van de marktwaarde.

#### *Functionele model resultatenrekening*

Mozaïek Wonen heeft in verslagjaar 2020 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 op nieuwbouwprojecten 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 en 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 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 2020 sterk beïnvloed door de waardeontwikkelingen van ons vastgoed en de voorgeschreven waarderingssystematiek voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. Mozaïek Wonen heeft 2020 afgesloten met een positief jaarresultaat na belastingen van € 168,5 miljoen (2019: € 138,6 miljoen). Voor 2020 hadden we een positief jaarresultaat begroot van € 21,3 miljoen. Het belangrijkste verschil met de begroting betreft de stijging van de marktwaarde.

In 2020 is de marktwaarde in verhuurde van ons bezit met € 173,7 miljoen gestegen tot ruim € 1,6 miljard, een waardestijging van 11,8%. Van deze waardestijging is € 174,7 miljoen verwerkt als baat in het jaarresultaat over 2020. Door het verkopen van woningen daalt de marktwaarde met € 2,3 miljoen. Dit is in combinatie met het effect woningverbeteringen direct in de balans verwerkt.

De waardestijging van ons bezit in 2020 is aanzienlijk hoger dan de waardestijging van € 20,4 miljoen waar we in de begroting rekening mee hadden gehouden. De hoge waardestijging wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door het woningtekort op de Nederlandse vastgoedmarkt en recente vastgoedtransacties van (buitenlandse) beleggers. Ook de toepassing van de full variant op het bezit in Gouderak, methodische wijzigingen, validatie van het waarderingshandboek en aanpassingen in de software hebben invloed op de waardeontwikkeling van ons vastgoed. In paragraaf 4.3.1. wordt uitgebreid ingegaan op de stijging van de marktwaarde.

Het netto resultaat op de exploitatie van het vastgoed over 2020 bedraagt € 28,6 miljoen (2019: € 27,5 miljoen). Deze stijging van het exploitatieresultaat is te verklaren door hogere huuropbrengsten en lagere onderhoudslasten. De hogere huuropbrengsten zijn toe te rekenen aan de jaarlijkse huurverhoging en huurharmonisatie bij nieuwe verhuur van huurwoningen. De onderhoudslasten zijn in 2020 per saldo € 0,9 miljoen lager dan in 2019. Daarnaast is er voor € 3,3 miljoen aan investeringen in het bestaand bezit direct in de balans verwerkt. Deze investeringen bestaan uit zonnepanelen, isolerende maatregelen en renovaties in ons woningbezit.

Mozaïek Wonen heeft het exploitatieresultaat op het vastgoed in 2020 aangewend voor het betalen van de overige organisatiekosten (€ 2,7 miljoen). Deze kosten betreffen onder meer de uitgaven in verband met portefeuillemanagement, governance en bestuur, jaarverslaglegging en control, en treasury activiteiten. Het exploitatieresultaat is voor € 11,4 miljoen aangewend voor de betaling van rentelasten op de leningenportefeuille en voor € 4,8 voor de betaling van vennootschapsbelasting. Het restant exploitatieresultaat (€ 9,7 miljoen) is aangewend voor de financiering van investeringen. Voor de resterende financieringsbehoefte zijn nieuwe leningen afgesloten.

*Tabel 8: Analyse verschil tussen resultaat en begroting; de belangrijkste posten (x € 1.000)*

|                                                           | <b>Jaarrekening<br/>2020</b> | <b>Begroting<br/>2020</b> | <b>Jaarrekening<br/>2019</b> |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Huuropbrengsten                                           | 67.392                       | 67.061                    | 65.785                       |
| Exploitatielasten                                         | -38.832                      | -41.672                   | -38.252                      |
| <b>A. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b> | <b>28.560</b>                | <b>25.389</b>             | <b>27.533</b>                |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                     | 4.415                        | 7.123                     | 5.546                        |
| Kostprijs verkopen                                        | -3.839                       | -5.555                    | -4.614                       |
| <b>B. Netto gerealiseerd resultaat verkoop</b>            | <b>576</b>                   | <b>1.568</b>              | <b>932</b>                   |
| C. Onrendabele investeringen nieuwbouw                    | -17.025                      | -4.677                    | -5.616                       |
| D. Overige waardeveranderingen                            | 175.865                      | 17.563                    | 135.700                      |
| E. Nettoresultaat overige activiteiten                    | 96                           | 208                       | 98                           |
| F. Overige organisatiekosten                              | -2.683                       | -2.629                    | -2.563                       |
| G. Leefbaarheid                                           | -770                         | -833                      | -666                         |
| H. Rentelasten en rentebaten                              | -11.381                      | -11.592                   | -12.049                      |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                         | <b>173.238</b>               | <b>24.997</b>             | <b>143.369</b>               |
| Vennootschapsbelasting                                    | -4.758                       | -3.747                    | -4.789                       |
| <b>Jaarresultaat na belastingen</b>                       | <b>168.480</b>               | <b>21.250</b>             | <b>138.580</b>               |

Onze gerealiseerde huuropbrengsten over 2020 zijn nagenoeg gelijk aan de begrote huuropbrengsten. De extra huuropbrengsten in 2020 zijn toe te schrijven aan de toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2020 en iets hogere huuropbrengsten vanwege huurharmonisatie. Voor het intramurale vastgoed in Gouderak was een risico begroot van € 89.000 in verband met mogelijke leegstand. Dit risico heeft zich niet voorgedaan, waardoor de huuropbrengsten in 2020 hoger uitkomen.

In 2020 vallen de exploitatielasten € 2,8 miljoen lager uit dan begroot. Doordat we in 2020 geen saneringsheffing en obligoheffing hoefden te betalen hebben we een meevaller van € 0,8 miljoen. Ook de verhuurdersheffing is € 0,4 miljoen lager uitgevallen dan begroot. De lagere uitgaven voor planmatig onderhoud vinden haar oorzaak in het doorschuiven van werkzaamheden (herbegroten), gunstige aanbestedingen en hoeveelheidsverschillen. Daarnaast vallen de uitgaven op het risico van asbestsaneringen en de inbraakwerende voorzieningen mee.

In 2020 zijn zestien woningen verkocht, waarvan drie woningen uit het niet-DAEB bezit. Het aantal opzeggingen in het voor verkoop gelabelde bezit blijft achter bij de verwachtingen. De ontvangsten uit verkopen zijn € 2,7 miljoen minder dan bij de begroting verwacht was. Doordat ook de bijbehorende kostprijs van de verkopen lager uitvalt, blijft het effect op het jaarresultaat beperkt.

Het resultaat op onrendabele investeringen nieuwbouw valt in 2020 € 12,3 miljoen hoger uit dan begroot. Dit betreft het onrendabele deel van de investering in project Spoorzone. Ten tijde van het opstellen van begroting 2020 werd er nog van uitgegaan dat het resultaat op dit project in 2019 ten laste van het resultaat gebracht zou worden.

De overige waardeveranderingen hebben betrekking op de verwachte ontwikkeling van de marktwaarde van ons bezit. Op basis van voorschriften Aw hebben we bij de begroting rekening gehouden met een marktwaardeontwikkeling, die gelijk is aan de inflatie op lange termijn. Zoals uit tabel 4.3.1. blijkt, is de werkelijke stijging van de marktwaarde in 2020 aanzienlijk hoger is geweest.

De rentelasten van Mozaïek Wonen vallen over 2020 iets lager uit dan begroot. Mozaïek Wonen heeft kunnen profiteren van de lage rentestanden bij het aantrekken van nieuwe leningen, renteconversies en spreadherzieningen op basisrenteleningen.

Het fiscaal jaarresultaat over 2020 is bepaald op € 21,1 miljoen. Op basis van de toepasselijke tarieven leidt dit tot een last van € 5,1 miljoen in het jaarresultaat. Mozaïek Wonen kan de fiscale winst over 2020 voor een klein deel nog verrekenen met de in het verleden geleden fiscale verliezen. Mede doordat de eerder aangekondigde tariefsverlaging niet doorgaat, valt de vennootschapsbelasting € 1,0 miljoen hoger uit dan begroot.

## **4.3 Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat**

### **4.3.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde**

De stijging van de marktwaarde van ons bezit, is vooral het gevolg van de verdergaande stijging de prijzen van koopwoningen in ons werkgebied. De toegenomen vraag naar (koop)woningen en krapte op de woningmarkt resulteren in een stijging van de leegwaarde van onze vastgoedportefeuille van ruim € 65,0 miljoen. Mede door de stijging van deze leegwaarde neemt ook de markthuur voor een deel van ons bezit toe, hetgeen leidt tot een stijging van de marktwaarde met € 8,6 miljoen.

Uit een analyse van Cushman & Wakefield van recente vastgoedtransacties in het vierde kwartaal 2020 blijkt dat de interesse van (buitenlandse) beleggers in Nederlandse woningportefeuille onverminderd groot is, mede door de zwakke markt voor kantoor- en winkelpanden. Uit deze analyse blijkt dat de marges tussen goede en minder goede woningportefeuilles kleiner is geworden, dat beleggers genoeg

nemen met lagere rendementen en zijn ze bereid om hogere prijzen te betalen voor Nederlandse woning-portefeuilles. Het waarde verhogend effect (€ 68,9 miljoen) op het vastgoed van Mozaïek Wonen wordt zichtbaar in de door de taxateur toegepaste vrijheidsgraden met betrekking tot onder meer de disconteringsvoet en exit yield.

Bij de bepaling van de marktwaarde van ons bezit wordt ervan uitgegaan dat de huurwoningen marktconform geëxploiteerd worden. Voor de huurverhoging betekent dit dat rekening gehouden wordt met de maximaal wettelijke huurverhoging. De door Mozaïek Wonen in 2020 gerealiseerde huurstijging, op basis van het Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond, is aanzienlijk lager dan de maximale huursomstijging die wettelijk is toegestaan. Hierdoor heeft de huurprijsontwikkeling van ons sociale vastgoed een neerwaartse invloed op de waardeontwikkeling. Deze daling wordt daarentegen ruimschoots gecompenseerd door de hogere inflatieverwachtingen.

*Tabel 9: Ontwikkeling marktwaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie (x € 1.000)*

|                                                          | DAEB             | Niet-DAEB     | Totaal           |
|----------------------------------------------------------|------------------|---------------|------------------|
| <b>Marktwaarde per 1 januari 2020</b>                    | 1.426.104        | 41.903        | 1.468.007        |
| Aanpassing waardering bezit Gouderak                     | 9.548            | -3            | 9.545            |
| Voorraadmutaties                                         |                  |               |                  |
| - Nieuwbouw                                              | -                | -             | -                |
| - Verkoop                                                | -1.568           | -753          | -2.321           |
| - Afwaardering sloop                                     | -                | -             | -                |
| - Overige voorraadmutaties                               | -                | -             | -                |
| - Milieu-investeringen en woningverbeteringen            | 3.162            | 90            | 3.252            |
| - Herclassificaties                                      | -1.914           | -             | -1.914           |
| <b>Subtotaal voorraadmutaties</b>                        | <b>-320</b>      | <b>-663</b>   | <b>-983</b>      |
| Mutatie objectgegevens                                   | 28.748           | 757           | 29.505           |
| Methodische wijzigingen handboek en software             | -32.385          | -454          | -32.839          |
| Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek  | -                | -             | -                |
| Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen |                  |               |                  |
| - Macro-economische parameters (prijsinflatie)           | -11.767          | -188          | -11.955          |
| - Disconteringsvoet                                      | 39.633           | 991           | 40.624           |
| - Exit yield                                             | 28.110           | 123           | 28.233           |
| - Leegwaarde (stijging)                                  | 63.501           | 1.516         | 65.017           |
| - Markthuur                                              | 8.467            | 157           | 8.624            |
| - Mutatie- en verkoopkans                                | 27.249           | -107          | 27.142           |
| - Overige mutaties                                       | 10.477           | 354           | 10.831           |
| <b>Subtotaal parameteraanpassingen</b>                   | <b>165.670</b>   | <b>2.846</b>  | <b>168.516</b>   |
| <b>Marktwaarde per 31 december</b>                       | <b>1.597.365</b> | <b>44.386</b> | <b>1.641.751</b> |

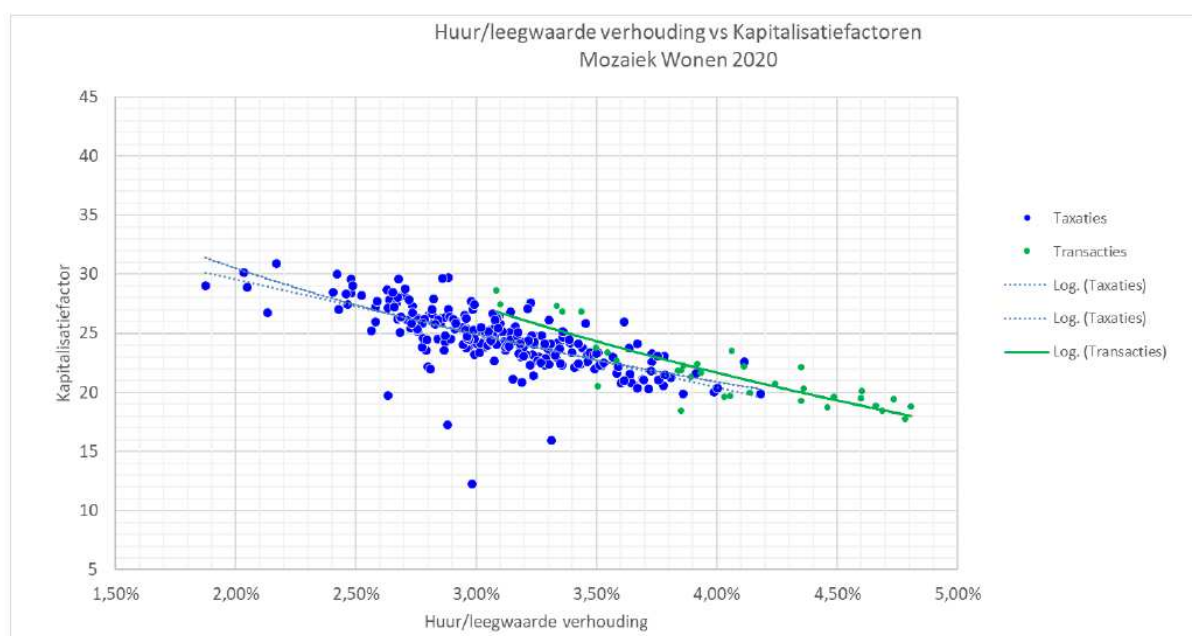
#### 4.3.2 Marktwaaarde, handboek modelmatig waarderen en de full-variant

De marktwaaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Bij het bepalen van de marktwaaarde heeft Mozaïek Wonen de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. Hierbij worden de resultaten van de basisvariant getoetst aan de markt door onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Voor jaarrekening 2020 zijn de taxaties uitgevoerd door Cushman & Wakefield.

Cushman & Wakefield toetst de marktwaaarde, aan haar referentiekader voor beleggingstransacties voor woningcomplexen. Hierbij is de huur-/ leegwaardeverhouding een belangrijke indicator.

*Figuur 2: Referentiekader voor beleggingstransacties voor woningcomplexen*



Bron: TAXATIERAPPORT:Marktwaaardering 2020; Cushman & Wakefield

Uit deze grafiek is af te lezen dat de huur-/leegwaardeverhouding van de woningen van Mozaïek Wonen (blauwe bollen) zich beweegt tussen de 2,0% en 4,0%, met een kapitalisatie-factor tussen 20 en 30. In deze grafiek wordt tevens zichtbaar dat het rendement op de huurwoningen van Mozaïek Wonen lager is dan van commerciële marktpartijen, vanwege de lagere sociale huurprijzen die Mozaïek Wonen vanuit haar doelstelling hanteert. Om tot een marktwaaarde te komen die passend is in dit referentiekader heeft Cushman & Wakefield gebruik gemaakt van diverse vrijheidsgraden.

Ten aanzien van de in de full-variant toegestane vrijheidsgraden is aangesloten bij de bepalingen uit het waarderingshandboek. Bij de in de waardering voor 2020 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 10: Toegepaste vrijheidsgraden

| Vrijheidsgraad        | Basisvariant                        | Aanpassing<br>Cushman & Wakefield                                                                            |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schematische vrijheid | Separate kasstromen specifiek tonen | Niet van toepassing                                                                                          |
| Markthuurl            | Normhuren per type vastgoed         | Op basis van marktreferenties                                                                                |
| Huurstijging          | Prijsinflatie                       | Conform basisvariant                                                                                         |
| Exploitatiekosten     | Normbedrag per type vastgoed        | Conform basisvariant en gecontroleerd aan de hand van de VTW-normen van Koeter.                              |
| Mutatiegraad          | 5-jaars gemiddeld                   | Conform basisvariant                                                                                         |
| Erfpacht              | Conform erfpacht afspraken          | Genoemde correctie meegenomen, geen nader onderzoek gedaan naar erfpachtvoorwaarden                          |
| Leegwaarde(stijging)  | Op basis van WOZ-waarde             | Eigen inschatting taxateur o.b.v. drie marktreferenties.                                                     |
| Disconteringsvoet     | Modelmatig vastgesteld              | Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferentie. Daarnaast gecontroleerd met opbouw conform Value Metrics. |
| Exit Yield            | Automatische berekening             | Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties                                                           |

Bron: TAXATIERAPPORT:Marktwaardering 2020; Cushman &amp; Wakefield

Cushman & Wakefield heeft voor de waardering van het vastgoed in deze jaarrekening voor ca. 34% van de waarderingscomplexen een bezichtiging en een volledige taxatie uitgevoerd. Voor ca. 66% 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 11: Overzicht taxaties en update marktwaardecomplexen

| Omschrijving                                            | Aantal taxaties 2020                                    |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Aantal woningcomplexen                                  | 87 complexen volledige taxatie<br>164 complexen updates |
| Aantal complexen bedrijfsmatig onroerend goed (BOG/MOG) | 9 complexen volledige taxatie<br>25 complexen updates   |
| Aantal complexen parkeergelegenheden                    | 7 complexen volledige taxatie<br>13 complexen updates   |
| Aantal complexen zorgvastgoed (ZOG)                     | 5 complexen volledige taxatie<br>7 complexen updates    |

## 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 het bestuur een inschatting moet maken bij het opstellen van de jaarrekening. Dit geldt zowel voor de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

De wijze waarop de beleidswaarde berekend wordt is voorgeschreven in hoofdstuk 9 van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (Actualisatie peildatum 31 december 2020). 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*

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

- a. Kies doorexploiteren als scenario dat de waarde bepaalt.
- b. Hef de correctie van de marktwaarde naar minimaal € 0 op.
- c. Pas eindwaarde berekening op basis van formules eeuwigdurende benadering van het handboek toe.
- d. Stel de overdrachtskosten in op 0%.

##### a. Kies doorexploiteren als scenario dat de waarde bepaalt

De marktwaarde in verhuurde staat wordt gevormd door de hoogste uitkomst van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. Doordat het beleid van Mozaïek Wonen er op is gericht om zoveel mogelijk woning beschikbaar te houden voor de doelgroep, moet het uitpondscenario worden uitgeschakeld bij het bepalen van de beleidswaarde. Deze aanpassing houdt concreet in dat de verkoopopbrengsten en verkoopkosten komen te vervallen. Ook de in het uitpondscenario gehanteerde disconteringsvoet wordt aangepast naar de disconteringsvoet die past bij het doorexploiteerscenario.

##### b. Hef de correctie van de marktwaarde naar minimaal € 0 op

In tegenstelling tot de marktwaarde kan de beleidswaarde negatief zijn. Dit kan het geval zijn bij complexen waar de streefhuur relatief laag is ten opzichte van de verwachte onderhoudskosten.

##### c. Pas eindwaarde berekening op basis van de eeuwigdurende benadering van het handboek toe.

De exit-benadering is niet toegestaan in de beleidswaarde. Hier moet de eindwaarde berekend worden, op basis van het handboek volgens de methode van de eeuwigdurende kasstromen.

##### d. Stel de overdrachtskosten in op 0%

Conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde worden er geen overdrachtskosten ingerekend in beleidswaarde. Ook worden er geen verouderingskosten meer ingerekend in de bepaling van de eindwaarde en wordt er in de eindwaarde gerekend met de beleidsnorm onderhoud.

##### *Stap 2: Betaalbaarheid (huren)*

In de marktwaardeberekeningen wordt de contracthuur 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 meerjarenonderhoudsbegroting. Hierbij maakt Mozaïek Wonen onderscheid tussen onderhoudsuitgaven en woningverbeteringen conform de definities uit het handboek.

#### Onderhoud

De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw. De gemiddelde onderhoudskosten die Mozaïek Wonen verwacht voor de komende 15 jaar worden als onderhoudsnorm toegerekend aan de beleidswaarde.

#### Achterstallig onderhoud

Bij achterstallig onderhoud geldt dat dit een correctiepost is op de markt- en beleidswaarde die tot verlaging van de waarde leidt, waardoor de werkzaamheden kwalificeren als investering.

#### Verbeteringen

Investerings in woningverbeteringen en ingrijpende verbouwingen worden, conform het waarderingshandboek niet in mindering gebracht op de beleidswaarde. Verbeteringen betreffen werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De investeringen voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex, bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is en een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

#### *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 handboek gedefinieerd op basis van het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing, omdat die al in de kasstroom is bepaald. Dit zijn vastgoed gerelateerde beheerkosten als onderdeel van het 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.

Onder 'uitgaven 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 worden 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 2020 € 836,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen begrepen (2019: € 709,7 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 € 947,6 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 2020 van € 1.293,5 miljoen naar € 345,9 miljoen. Voor een toelichting voor de verschillen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen op pagina 76 en 77 van de jaarrekening.

Tabel 12: Verloop marktwaarde – beleidswaarde ultimo 2020 (x € 1.000)

|                                   | DAEB           | Niet-DAEB     | Totaal         |
|-----------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Marktwaarde in verhuurde staat    | 1.597.365      | 44.386        | 1.641.751      |
| Beschikbaarheid (doorexploiteren) | 157.682        | 5.115         | 162.797        |
| Betaalbaarheid (huren)            | -755.660       | -5.205        | -760.865       |
| Kwaliteit (onderhoud)             | -281.720       | -4.854        | -286.574       |
| Beheer (kosten)                   | -61.245        | -1.773        | -63.018        |
| Subtotaal afslagen                | -940.943       | -6.717        | -947.660       |
| <b>Beleidswaarde</b>              | <b>656.422</b> | <b>37.669</b> | <b>694.091</b> |

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

Bij het bepalen van de beleidswaarde wordt de eindwaarde herrekend op basis van eeuwigdurende kasstromen. In combinatie met de lagere disconteringsvoet uit het doorexploiteerscenario stijgt de eindwaarde in het doorexploiteerscenario aanzienlijk, hetgeen bij Mozaïek Wonen in de beleidswaarde leidt tot een opslag op de marktwaarde van € 162,7 miljoen.

Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de gehanteerde disconteringsvoet uit het doorexploiteerscenario wellicht niet passend is bij het uitgangspunt van de eeuwigdurende kasstromen. Bij doorexploiteren wordt een lager risico in de kasstromen verondersteld dan in het uitpondscenario, hetgeen door de taxateur is vertaald in een lagere disconteringsvoet in relatie tot de in de eindwaarde gehanteerde exit-yield.

#### 4.4.4 Ontwikkeling beleidswaarde 2020 - 2019

De wijzigingen in definities en rekenmethodieken hebben ook gevolgen voor de omvang van de beleidswaarde van Mozaïek Wonen. Ten opzichte van 2019 is de beleidswaarde gestegen met 5,7% van € 656,7 miljoen tot € 694,1 miljoen. In onderstaande tabel worden de belangrijkste factoren weergegeven, die tot deze stijging heeft geleid.

Tabel 13: Ontwikkeling beleidswaarde ultimo 2020 - 2019 (x € 1.000)

|                                                                  | DAEB           | Niet-DAEB     | Totaal         |
|------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>Beleidswaarde per 1 januari 2020</b>                          | <b>622.794</b> | <b>33.915</b> | <b>656.709</b> |
| Voorraadmutaties                                                 |                |               |                |
| - Nieuwbouw                                                      | -              | -             | -              |
| - Verkoop                                                        | -1.560         | -534          | -2.094         |
| - Overige voorraadmutaties                                       | -30            | 0             | -30            |
| <b>Subtotaal voorraadmutaties</b>                                | <b>-1.590</b>  | <b>-534</b>   | <b>-2.124</b>  |
| Mutatie objectgegevens                                           |                |               |                |
| - Contracthuur                                                   | 17.530         | 468           | 17.998         |
| <b>Subtotaal mutatie objectgegevens</b>                          | <b>17.530</b>  | <b>468</b>    | <b>17.998</b>  |
| Wijziging waarderingsparameters marktwaarde                      |                |               |                |
| - Macro-economische parameters                                   | 2.185          | 42            | 2.227          |
| - Disconteringsvoet                                              | 60.440         | 3.022         | 63.462         |
| <b>Subtotaal wijziging waarderingsparameters marktwaarde</b>     | <b>62.625</b>  | <b>3.064</b>  | <b>65.689</b>  |
| Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde                  |                |               |                |
| - Aanpassing streefhuurbeleid                                    | 41.645         | 742           | 42.387         |
| - Aanpassing onderhoudskosten                                    | -71.103        | 87            | -71.016        |
| - Aanpassing beheerkosten                                        | -18.067        | -402          | -18.469        |
| - Overige                                                        | 234            | -72           | 162            |
| <b>Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde</b> | <b>-47.291</b> | <b>355</b>    | <b>-46.936</b> |
| <b>Mutatie marktwaarde / beleidswaarde overig bezit</b>          | <b>2.354</b>   | <b>401</b>    | <b>2.755</b>   |
| <b>Beleidswaarde per 31 december</b>                             | <b>656.422</b> | <b>37.669</b> | <b>694.091</b> |

Hieruit blijkt dat een groot deel van deze stijging is toe te rekenen aan de gewijzigde disconteringsvoet in het doorexploteerscenario. Argument van de taxateur voor deze verlaging is dat door de lage inflatie en beperkingen ten aanzien van huurverhogingen de groeivoet van de kasstromen in het doorexploteerscenario minder risico's bevat.

In 2020 heeft Mozaïek Wonen de streefhuren opnieuw beoordeeld en waar mogelijk geoptimaliseerd. Deze hogere streefhuren leiden tot een stijging van de beleidswaarde van € 42,3 miljoen. De gestegen contracthuren door de huurharmonisatie en de jaarlijkse huurverhoging leiden tot een toename van de beleidswaarde van bijna € 18 miljoen.

Mozaïek Wonen heeft in 2020 een stap gezet in het verder ombouwen van de onderhoudsbegroting richting de oneindige exploitatie. Hierdoor is de gemiddelde onderhoudsnorm, inclusief toegerekende organisatiekosten gestegen van € 1.867,- per eenheid naar € 2.062,-. De beleidswaarde daalt hierdoor met € 71,0 miljoen.

De stijgende beheerkosten zorgen voor een afname van de beleidswaarde met € 18,5 miljoen. Oorzaken voor deze stijging zijn de stijgende gemeentelijke belastingen, vanwege de stijgende WOZ-waarden, extra kosten voor het verkrijgen van nieuwe energielabels en een stijging van de formatie in de front-office.

#### 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. De treasurycommissie is in 2020 4 maal bijeengekomen. De commissie wordt gevormd door de directeur-bestuurder, de teamleider en de medewerker financieel beleid en beheer. De treasurycommissie werd in 2020 extern ondersteund door specialisten van Zanders & Partners.

Tabel 14: Kredietfaciliteiten Mozaïek Wonen (x € 1.000)

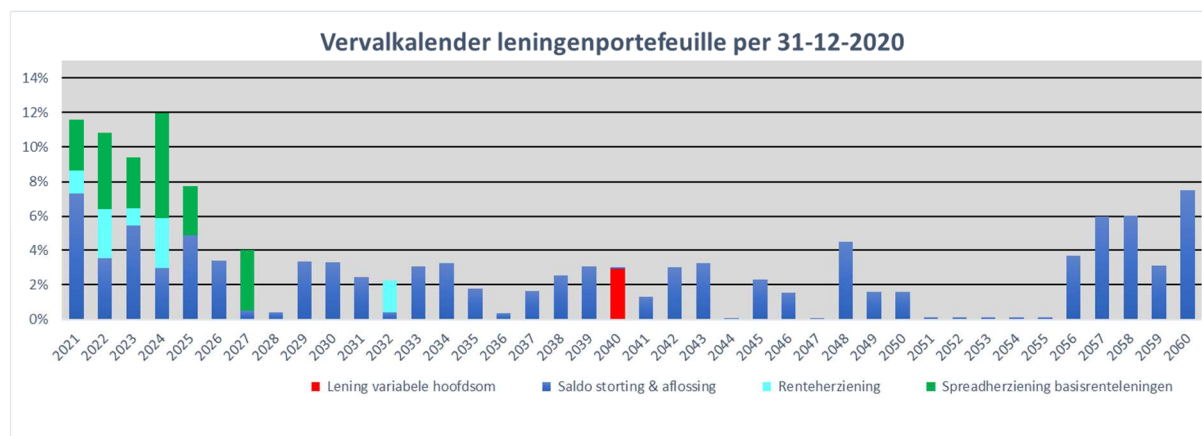
| Bank                        | Kredietfaciliteit | Soort                     | Tarief                                   |
|-----------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------------------------|
| Nederlandse Waterschapsbank | 8.000             | Lening variabele hoofdsom | Opgenomen krediet:<br>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 2020 is het variabele deel 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 3: Vervalkalender leningenportefeuille 31-12-2020



De vervalkalender laat aanzienlijke aflossingen zien in de jaren 2021-2025 (€ 73,3 miljoen). Tot en met 2025 wordt van 4 leningscontracten de rente herzien. Het schuldrestant van deze leningen bedraagt op renteherzieningsdatum € 28,0 miljoen. Ook wordt zichtbaar dat Mozaïek Wonen beschikt over een aantal langlopende leningen. Het herfinancieringsrisico blijft alle jaren ruim onder de 15% van het schuldrestant van de leningenportefeuille.

##### 4.5.2 Renterisico

Ons beleid is erop gericht om financiering aan te trekken onder borgstelling van het WSW. In geval we een commerciële lening (niet geborgd door WSW) zouden moeten aantrekken, houden we rekening met een opslag van 1,5% op bovenstaande percentages.

In onze financiële meerjarenprognoses 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 2020 heeft gepubliceerd.

*Tabel 15: Raming ontwikkeling 10-jaars financieringsrente*

|                                      | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Lange rente geborgde leningen (DAEB) | 0,55% | 0,55% | 0,95% | 1,25% | 1,60% |

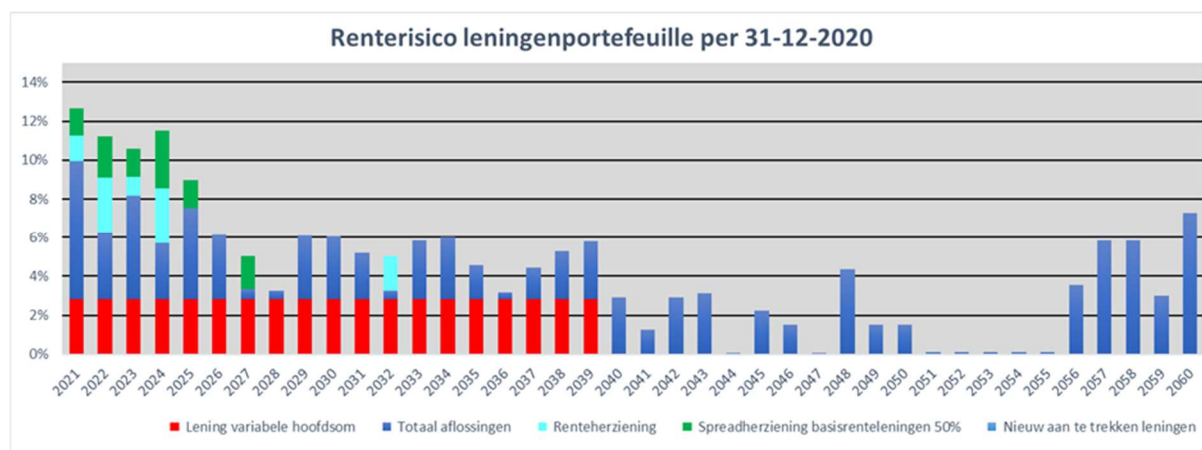
\* Bron: Update economische parameters, 17 augustus 2020; ILT/Autoriteit woningcorporaties

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 leningen portefeuille ruim onder de gehanteerde norm van 15% blijft.

*Figuur 4: Renterisico leningenportefeuille 31-12-2020*



#### 4.5.3 WSW: risicobeoordeling & borgingsplafond

Het WSW heeft in 2020 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 (€ 343,3 miljoen ultimo 2020) vallen we in de klasse midden (> € 250 miljoen en < € 1 miljard). Binnen deze klasse hebben we een lage risicoscore.

Het WSW ziet wel een aantal risico's die mogelijk effect hebben op het toekomstig risicoprofiel. Voor de realisatie van onze maatschappelijke opgaven willen we ons vermogen maximaal inzetten. Hierdoor ontstaat het risico dat Mozaïek Wonen beperkte mogelijkheden heeft om tegenvallers op te vangen die samenhangen met deze maatschappelijke opgaven op het gebied van nieuwbouw, herstructurering en verduurzaming van ons bezit.

Mozaïek Wonen wendt haar overvloedige liquide middelen en de interne financieringsbronnen aan voor borgbare bestedingen of voor de aflossing van door het WSW geborgde leningen, conform de voorschriften van het WSW. Onderstaande tabel geeft het borgingsplafond weer, dat het WSW heeft afgegeven op 8 juli 2019 voor de periode 2019-2021.

*Tabel 16: Borgingsplafond Mozaïek Wonen, voor fusie (x € 1.000)*

|                                                                | 2020          | 2021          | 2022          |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Getrokken leningportefeuille WSW per 31 december 2019 *</b> | € 331.278.000 |               |               |
| Financieringsbehoefte DAEB                                     | € 34.229.000  | € 47.215.000  | € 35.007.000  |
| Interne financieringsbronnen                                   | € -12.913.000 | € -14.120.000 | € -15.507.000 |
| Correctie                                                      | € 0           | € 0           | € 0           |
| Borgingstegoed                                                 | € -5.000.000  |               |               |
| Borgingsplafond ultimo jaar                                    | € 347.594.000 | € 380.689.000 | € 400.189.000 |

Het WSW heeft het borgingsplafond voor Woningstichting Gouderak op 29 juni 2020 vastgesteld.

*Tabel 17: Borgingsplafond Wst. Gouderak, voor fusie (x € 1.000)*

|                                                               | 2020            | 2021           | 2022           |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| <b>Getrokken leningportefeuille WSW per 31 december 2019*</b> | € 12.365.000,00 |                |                |
| Financieringsbehoefte DAEB                                    | € 1.250.000,00  | € 943.000,00   | € 648.000,00   |
| Interne financieringsbronnen                                  | € -1.112.000,00 | € -775.000,00  | € -863.000,00  |
| Correctie                                                     | € 0,00          | € -168.000,00  | € -648.000,00  |
| Borgingstegoed                                                | € -2.669.000,00 |                |                |
| Borgingsplafond ultimo jaar                                   | € 9.834.000,00  | € 9.834.000,00 | € 8.971.000,00 |

Het door het WSW toegekende borgingsplafond is voldoende om de benodigde treasury acties in 2020 en 2021 uit te kunnen voeren. Op basis van het investeringsprogramma is wel een uitbreiding van het borgingsplafond nodig vanaf 2022. De uitbreiding van dit borgingsplafond wordt aangevraagd door middel van dPi2020, gebaseerd op de kasstromen uit deze begroting en meerjarenprognose.

## 4.6 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 2020 verantwoord. Hieruit blijkt dat Mozaïek Wonen een gezonde financiële positie heeft en haar risico's beheerst. Ondanks de zorgelijke vooruitzichten kiest Mozaïek Wonen er in 2021 wederom voor om scherp aan de wind te zeilen.

# **JAARREKENING 2020**

## 5. Balans (voor resultaatbestemming)

|                                                         |            | BALANS PER                |                           |
|---------------------------------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------|
| ACTIVA                                                  | Ref.       | (x € 1.000)<br>31-12-2020 | (x € 1.000)<br>31-12-2019 |
| <b>A. VASTE ACTIVA</b>                                  |            |                           |                           |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                              | <b>1.1</b> |                           |                           |
| DAEB vastgoed in exploitatie                            |            | 1.597.365                 | 1.426.104                 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                       |            | 44.386                    | 41.903                    |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden             |            | 8.359                     | 7.540                     |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie |            | 7.010                     | 250                       |
| Totaal vastgoedbeleggingen                              |            | 1.657.120                 | 1.475.797                 |
| <b>Materiële vaste activa</b>                           |            |                           |                           |
| (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie       |            | 2.734                     | 2.663                     |
| <b>Financiële vaste activa</b>                          | <b>1.2</b> |                           |                           |
| Latente belastingvorderingen                            |            | 1.237                     | 1.284                     |
| Overige vorderingen                                     |            | 404                       | 442                       |
| Totaal financiële vaste activa                          |            | 1.641                     | 1.726                     |
| Totaal van vaste activa                                 |            | 1.661.495                 | 1.480.186                 |
| <b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>                              |            |                           |                           |
| <b>Voorraden</b>                                        | <b>1.3</b> |                           |                           |
| Vastgoed bestemd voor verkoop                           |            | 2.905                     | 1.429                     |
| <b>Vorderingen</b>                                      | <b>1.4</b> |                           |                           |
| Huurdebiteuren                                          |            | 430                       | 376                       |
| Overheid                                                |            | 3                         | 22                        |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen            |            | -                         | -                         |
| Overige vorderingen                                     |            | 410                       | 263                       |
| Overlopende activa                                      |            | 440                       | 100                       |
| <b>Liquide middelen</b>                                 | <b>1.5</b> |                           |                           |
|                                                         |            | 11.301                    | 8.395                     |
| Totaal van vlottende activa                             |            | 15.489                    | 10.585                    |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                                    |            | <b>1.676.984</b>          | <b>1.490.771</b>          |

|                                                                                |            | BALANS PER                |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------|
| PASSIVA                                                                        | Ref.       | (x € 1.000)<br>31-12-2020 | (x € 1.000)<br>31-12-2019 |
| <b>Eigen vermogen</b>                                                          | <b>2.0</b> |                           |                           |
| Herwaarderingsreserve                                                          |            | 836.835                   | 709.735                   |
| Overige reserves                                                               |            | 288.268                   | 276.788                   |
| Resultaat na belastingen boekjaar                                              |            | 168.480                   | 138.580                   |
| Totaal Eigen Vermogen                                                          |            | 1.293.583                 | 1.125.103                 |
| <b>Voorzieningen</b>                                                           | <b>2.1</b> |                           |                           |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen                    |            | 19.296                    | 5.737                     |
| Latente belastingverplichtingen                                                |            | -                         | -                         |
| Overige voorzieningen                                                          |            | 133                       | 146                       |
| Totaal voorzieningen                                                           |            | 19.429                    | 5.883                     |
| <b>Langlopende schulden</b>                                                    | <b>2.2</b> |                           |                           |
| Schulden aan banken                                                            |            | 343.345                   | 335.642                   |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden      |            | 7.987                     | 7.285                     |
| Totaal langlopende schulden                                                    |            | 351.332                   | 342.927                   |
| <b>Kortlopende schulden</b>                                                    | <b>2.3</b> |                           |                           |
| Schulden aan overheid                                                          |            | 2                         | 2                         |
| Schulden aan banken                                                            |            | -                         | 5.000                     |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten                                  |            | 3.516                     | 2.897                     |
| Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen |            | 2.674                     | 2.079                     |
| Overige schulden                                                               |            | 27                        | 27                        |
| Overlopende passiva                                                            |            | 6.421                     | 6.853                     |
| Totaal kortlopende schulden                                                    |            | 12.640                    | 16.858                    |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>                                                          |            | <b>1.676.984</b>          | <b>1.490.771</b>          |

## 6. WINST- EN VERLIESREKENING

|                                                                             | Ref. | Bedragen x € 1.000,- |                |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|----------------------|----------------|
|                                                                             |      | Jaarrekening         | Jaarrekening   |
|                                                                             |      | 2020                 | 2019           |
| <b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>                                                  |      |                      |                |
| Huuropbrengsten                                                             | 3.1  | 67.392               | 65.785         |
| Opbrengsten servicecontracten                                               | 3.2  | 2.615                | 2.500          |
| Lasten servicecontracten                                                    | 3.3  | 2.780-               | 2.604-         |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                       | 3.4  | 3.934-               | 3.332-         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                               | 3.5  | 20.379-              | 21.181-        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                       | 3.6  | 14.354-              | 13.635-        |
| <i>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>          |      | <i>28.560</i>        | <i>27.533</i>  |
| <i>Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>         | 3.7  | -                    | -              |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                       | 3.8  | 4.416                | 5.546          |
| Toegerekende organisatiekosten                                              | 3.8  | 61-                  | 69-            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                   | 3.8  | 3.779-               | 4.545-         |
| <i>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i> | 3.8  | <i>576</i>           | <i>932</i>     |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 3.9  | 17.025-              | 5.616-         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | 3.10 | 174.727              | 135.269        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV             | 3.11 | 147                  | 90             |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkoopportefeuille                  | 3.12 | 991                  | 341            |
| <i>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>                  |      | <i>158.840</i>       | <i>130.084</i> |
| Opbrengst overige activiteiten                                              | 3.13 | 300                  | 198            |
| Kosten overige activiteiten                                                 | 3.14 | 204-                 | 100-           |
| <i>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</i>                      |      | <i>96</i>            | <i>98</i>      |
| Overige organisatiekosten                                                   | 3.15 | 2.683-               | 2.563-         |
| Kosten omtrent leefbaarheid                                                 | 3.16 | 770-                 | 666-           |
| Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa                           | 3.17 | 10-                  | 10-            |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten                              | 3.18 | 30                   | 28             |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                          | 3.19 | 11.401-              | 12.067-        |
| <i>Totaal van financiële baten en lasten</i>                                |      | <i>11.381-</i>       | <i>12.049-</i> |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>                                |      | <b>173.238</b>       | <b>143.369</b> |
| Belastingen                                                                 | 3.20 | 4.758-               | 4.789-         |
| Resultaat uit deelnemingen                                                  | 3.21 | -                    | -              |
| <b>Totaal van resultaat na belastingen</b>                                  |      | <b>168.480</b>       | <b>138.580</b> |

## 7. KASSTROOMOVERZICHT

(Volgens de directe methode)

|                                                                   | Bedragen x € 1.000,- |                   |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
|                                                                   | Jaarrekening 2020    | Jaarrekening 2019 |
| <b>Operationele activiteiten</b>                                  |                      |                   |
| <b>Ontvangsten</b>                                                |                      |                   |
| Huurontvangsten                                                   | 67.268               | 65.774            |
| Vergoedingen                                                      | 2.796                | 2.485             |
| Overige bedrijfsontvangsten                                       | 222                  | 130               |
| Ontvangen interest                                                | 3                    | 3                 |
| <i>Saldo ingaande kasstroom</i>                                   | <i>70.289</i>        | <i>68.392</i>     |
| <b>Uitgaven</b>                                                   |                      |                   |
| Erfpacht                                                          | -9                   | -9                |
| Betalingen aan werknemers                                         | -6.707               | -6.264            |
| Onderhoudsuitgaven                                                | -16.540              | -19.478           |
| Overige bedrijfsuitgaven                                          | -12.588              | -12.069           |
| Betaalde interest                                                 | -11.819              | -12.152           |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat          | -56                  | -59               |
| Verhuurdersheffing                                                | -8.920               | -8.184            |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden           | -200                 | -151              |
| Vennootschapsbelasting                                            | -4.769               | -1.113            |
| <i>Saldo uitgaande kasstroom</i>                                  | <i>-61.608</i>       | <i>-59.479</i>    |
| <b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>         | <b>8.681</b>         | <b>8.913</b>      |
| <b>(Des)investeringsactiviteiten:</b>                             |                      |                   |
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                     |                      |                   |
| Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet woongelegenheden  | 4.368                | 4.595             |
| Verkoopontvangsten teruggekochte woningen VOV                     | 206                  | 1.100             |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden       | 0                    | 0                 |
| Verkoopontvangsten grond                                          | 0                    | 0                 |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i> | <i>4.574</i>         | <i>5.695</i>      |
| <b>MVA uitgaande kasstroom</b>                                    |                      |                   |
| Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden                     | -8.529               | -3.785            |
| Verbeteruitgaven                                                  | -3.744               | -10.005           |
| Aankopen                                                          | 0                    | 0                 |
| Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop                     | 0                    | -849              |
| Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden                      | -432                 | 0                 |
| Investerings overig                                               | -347                 | -462              |
| <i>Totaal van verwervingen van MVA</i>                            | <i>-13.052</i>       | <i>-15.101</i>    |
| <i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>                   | <i>-8.478</i>        | <i>-9.406</i>     |
| <b>Financiële vaste activa</b>                                    |                      |                   |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>   | <i>0</i>             | <i>0</i>          |
| <b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>          | <b>-8.478</b>        | <b>-9.406</b>     |

(Volgens de directe methode)

|                                                           | Bedragen x € 1.000,- |                   |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
|                                                           | Jaarrekening 2020    | Jaarrekening 2019 |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                          |                      |                   |
| <b>Ingaand:</b>                                           |                      |                   |
| Nieuwe door WSW geborgde leningen                         | 35.500               | 5.000             |
| Opname lening variabele hoofdsom                          | 0                    | 5.000             |
| <b>Uitgaand:</b>                                          |                      |                   |
| Aflossing door WSW geborgde leningen                      | -27.797              | -7.932            |
| Aflossing lening variabele hoofdsom                       | -5.000               | 0                 |
| <b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> | <b>2.703</b>         | <b>2.068</b>      |
| <b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>                  | <b>2.906</b>         | <b>1.575</b>      |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode                 | 8.395                | 6.820             |
| Geldmiddelen aan het eind van de periode                  | <b>11.301</b>        | <b>8.395</b>      |

## 8. Toelichting op de jaarrekening

### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen zijn opgenomen in euro's, tenzij anders vermeld.

### Activiteiten

Stichting Mozaïek Wonen is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft specifieke toelating in de regio Gouda en omliggende gemeenten en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015. Mozaïek Wonen is gevestigd op de Bachstraat 1, 2807 HZ te Gouda. Mozaïek Wonen is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Rotterdam onder nummer 29012913.

### Deelnemingen/lijst van kapitaalbelangen

Stichting Mozaïek Wonen kent op balansdatum geen deelnemingen of kapitaalbelangen.

### Fusie

Mozaïek Wonen is per 30 december 2020 gefuseerd met Woningstichting Gouderak. Bij deze juridische fusie was Mozaïek Wonen de verkrijgende woningcorporatie en was Woningstichting Gouderak de verdwijnende woningcorporatie. Door de fusie heeft Mozaïek Wonen onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende woningcorporatie verkregen. De financiële gegevens zijn conform de fusieakte in deze jaarrekening verwerkt vanaf 1 januari 2020. De juridische fusie is verwerkt volgens de pooling of interestmethode.

De waarderingsgrondslagen en resultaatbepalingsgrondslagen zijn gebaseerd op de door Mozaïek Wonen toegepaste grondslagen. Voor een aantal posten is een geharmoniseerde grondslag gekozen. De effecten van deze harmonisatie zijn als stelselwijziging direct verwerkt in het eigen vermogen. De vergelijkende cijfers over 2019 zijn gebaseerd op de financiële gegevens van de samengevoegde woningcorporaties. De totale fusiekosten bedragen € 149.600.

#### *Vastgoedbeleggingen*

Mozaïek Wonen hanteert voor de bepaling van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen de full-variant uit het waarderingshandboek voor de volledige vastgoedportefeuille. Woningstichting Gouderak heeft tot en met 2019 voor de sociale huurwoningen de basisvariant uit het waarderingshandboek toegepast. De marktwaarde van de woningen van Woningstichting Gouderak zijn in 2019 niet beoordeeld door een externe taxateur en er zijn geen vrijheidsgraden toegepast. Ten behoeve van de harmonisatie van de waarderingsgrondslagen heeft de taxateur het totale bezit in Gouderak getaxeerd, om tot de full-variant te komen per 31-12-2020. De marktwaarde verhuurde staat voor het bezit in Gouderak op basis van de full-variant bedraagt per 31-12-2020 € 61,0 miljoen. Dit is € 9,8 miljoen hoger dan de schatting op basis van de basisvariant. Dit verschil is als schattingswijziging prospectief verwerkt in het jaarresultaat over 2020.

*Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en verplichting onder voorwaarden*

Beide corporaties hebben in het verleden woningen verkocht onder koopgarant, waarbij de rechten en verplichtingen op de balans gewaardeerd zijn. De methodiek van het waarderen van de rechten en verplichtingen vond bij woningstichting Gouderak anders plaats dan bij Mozaïek Wonen. Ten behoeve van de harmonisatie van de grondslagen zijn de koopgarantwoningen in Gouderak op dezelfde wijze gewaardeerd als bij Mozaïek Wonen. Hierbij zijn we teruggegaan tot de datum van eerste verkoop.

*Effect harmonisatie grondslagen en fusie op de balans (x € 1.000)*

|                                                                | Jaarrekening<br>2019<br>Mozaïek<br>Wonen | Jaarrekening<br>2019<br>Woningsticht.<br>Gouderak | Effecten<br>harmonisatie<br>grondslagen | 2019<br>na fusie |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                     |                                          |                                                   |                                         |                  |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                   | 1.380.862                                | 45.242                                            | -                                       | 1.426.104        |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                              | 40.235                                   | 1.668                                             | -                                       | 41.903           |
| Onroerende zaken verkocht onder<br>voorwaarden                 | 3.956                                    | 3.297                                             | 287                                     | 7.540            |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor<br>eigen exploitatie     | 250                                      | -                                                 | -                                       | 250              |
| Materiële vaste activa                                         | 2.659                                    | 4                                                 | -                                       | 2.663            |
| Financiële vaste activa                                        | 1.437                                    | 329                                               | -40                                     | 1.726            |
| Vorraden                                                       | 1.258                                    | 171                                               | -                                       | 1.429            |
| Vorderingen                                                    | 675                                      | 99                                                | -13                                     | 761              |
| Liquide middelen                                               | 5.361                                    | 3.034                                             | -                                       | 8.395            |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                                           | <b>1.436.693</b>                         | <b>53.844</b>                                     | <b>234</b>                              | <b>1.490.771</b> |
| <b>Eigen vermogen</b>                                          |                                          |                                                   |                                         |                  |
| Herwaarderingsreserve                                          | 681.770                                  | 27.413                                            | 552                                     | 709.735          |
| Overige reserves                                               | 269.121                                  | 6.967                                             | 700                                     | 276.788          |
| Resultaat na belastingen boekjaar                              | 136.497                                  | 2.953                                             | -870                                    | 138.580          |
| <b>Voorzieningen</b>                                           |                                          |                                                   |                                         |                  |
| Voorziening onrendabele investeringen<br>en herstructureringen | 5.737                                    | -                                                 | -                                       | 5.737            |
| Latente belastingverplichtingen                                | -                                        | 379                                               | -379                                    | -                |
| Overige voorzieningen                                          | 146                                      | -                                                 | -                                       | 146              |
| <b>Langlopende schulden</b>                                    |                                          |                                                   |                                         |                  |
| Schulden aan overheid                                          | -                                        | -                                                 | -                                       | -                |
| Schulden aan banken                                            | 323.277                                  | 12.229                                            | 136                                     | 335.642          |
| Verplichtingen onroerende zaken<br>verkocht onder voorwaarden  | 3.857                                    | 3.185                                             | 243                                     | 7.285            |
| Kortlopende schulden                                           | 16.288                                   | 718                                               | -148                                    | 16.858           |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>                                          | <b>1.436.693</b>                         | <b>53.844</b>                                     | <b>234</b>                              | <b>1.490.771</b> |

*Financieel vaste activa*

Woningstichting Gouderak waardeert de latente belastingvordering nominaal, terwijl Mozaïek Wonen deze belastingvordering tegen de contante waarde waardeert. De bepaling van de belastinglatenties is geharmoniseerd naar de berekeningswijze van Mozaïek Wonen.

*Voorzieningen*

Woningstichting Gouderak heeft een voorziening latente belastingverplichtingen gevormd, in verband met de fiscaal lagere waardering van het vastgoed in exploitatie. De latenties zijn nominaal gewaardeerd tegen een tarief van 25%. Mozaïek Wonen kent deze voorziening niet, omdat deze latentie pas op zeer lange termijn gerealiseerd zou kunnen worden en de contante waarde hiervan naar nihil tendeert. Door toepassing van de contante waarde tendeert de contante waarde van de voorziening latente belastingverplichtingen, zoals Woningstichting Gouderak deze heeft bepaald, naar nihil.

In onderstaande overzicht is het effect van de fusie op het resultaat, op basis van de individuele jaarrekeningen van Mozaïek Wonen en Woningstichting Gouderak, over boekjaar 2019 weergegeven.

*Effect fusie op de resultatenrekening (x € 1.000)*

|                                                              | Jaarrekening<br>2019<br>Mozaïek<br>Wonen | Jaarrekening<br>2019<br>Woningsticht.<br>Gouderak | Effecten<br>harmonisatie<br>grondslagen | Jaarrekening<br>2019<br>na fusie |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|
| Netto resultaat exploitatie vastgoed-<br>portefeuille        | 26.296                                   | 1.250                                             | -13                                     | 27.533                           |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop<br>vastgoedportefeuille | 908                                      | 24                                                | -                                       | 932                              |
| Waardeveranderingen vastgoed-<br>portefeuille                | 128.423                                  | 1.701                                             | -40                                     | 130.084                          |
| Netto resultaat overige activiteiten                         | 98                                       | -                                                 | -                                       | 98                               |
| Overige organisatiekosten                                    | -2.398                                   | -179                                              | 13                                      | -2.564                           |
| Leefbaarheid                                                 | -663                                     | -3                                                | -                                       | -666                             |
| Financiële baten en lasten                                   | -11.625                                  | -424                                              | -                                       | -12.049                          |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>                 | <b>141.039</b>                           | <b>2.369</b>                                      | <b>-40</b>                              | <b>143.368</b>                   |
| Belastingen                                                  | -4.542                                   | 584                                               | -830                                    | -4.788                           |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                              | <b>136.497</b>                           | <b>2.953</b>                                      | <b>-871</b>                             | <b>138.580</b>                   |

## 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 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

De impact van de pandemie als gevolg van COVID-19 (coronavirus) is voor Mozaïek Wonen voornamelijk beperkt gebleven. Op basis van een uitgevoerde analyse voor 2021-2022 schatten wij de impact van deze pandemie op de financiële continuïteit van Mozaïek Wonen als beperkt in. Dat betekent dat er geen sprake is van een materiële onzekerheid inzake de verwachte ontwikkeling van operationele activiteiten en het resultaat en vermogen.

De enige situatie die wij voorzien in verband met de COVID-19 pandemie, die door Mozaïek Wonen met grote moeite is op te vangen, is de situatie waarbij er geen financiering beschikbaar komt vanuit de kapitaalmarkt. De kans dat dit zich voordoet schatten wij als beperkt in, gegeven de uitspraken van de ECB en de houding van de banken. Wanneer de beschikbaarheid van geld in het geding is, dan zal Mozaïek Wonen genoodzaakt zijn om projecten tijdelijk stil te leggen om haar financiële continuïteit te waarborgen.

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 gebruikt 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.

## Stelselwijzigingen

Met ingang van boekjaar 2020 worden uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV2015). 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 uitgaven 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 zich kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Het onderscheid tussen onderhoudsuitgaven en verbeteringen heeft Mozaïek Wonen al toegepast in jaarrekening 2019. Dit betekent dat er in de jaarrekening 2020 van Mozaïek Wonen geen sprake is van een stelselwijziging. De wijziging in de RTIV2015 heeft daarom geen invloed op de omvang van het resultaat en het vermogen.

## 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 2020). 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: woongelegenheden, 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.

### Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het DAEB en niet-DAEB vastgoed, waaronder de uitgaven voor ingrijpende woningverbeteringen, isolerende maatregelen en overige woningverbeteringen, die voldoen aan de algemene activeringscriteria, worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan de marktwaarde van het complex.

### Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen DAEB en niet-DAEB in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed en worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving, bijzondere waardeverminderingen en belastingen, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

### Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

### Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex, of een deel daarvan, op balansdatum een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

### *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.

### *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 gerede 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”.

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 (2020: 25%). 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 en op de aanwezige compensabele verliezen.

## 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.

## Voorraden

### *Vastgoed bestemd voor verkoop*

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. 21 december 2018 bevatten bepalingen ten aanzien van ontbinding van de stichting en vereffening (artikel 29 tot en met 31), waarbij artikel 31 lid 2 bepaalt dat het vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.

## Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen contante waarde, tenzij anders vermeld.

### *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 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 bij oplevering 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. De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is gewaardeerd tegen 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 onder aftrek van het effectieve belastingtarief. 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 op 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 gemaakt met 5,0%.

### **Langlopende schulden**

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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 marktwaaarde 2020. 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 onroerendezaakbelasting, opstalverzekering, verhuurdersheffing.

### *Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling*

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

### *Totaal van netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille*

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

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

Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment 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 eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

#### *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 (van VvE's) voor derden, kosten 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 worden.

*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 belastingschulden 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 Vaststellings-overeenkomst 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 loopt 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.

Mozaïek Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 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 directe toerekenbare opbrengsten en kosten en niet direct 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 niet direct 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 2020", 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)**

2020

2019

**1.1 Vastgoedbeleggingen**

|                                                         |                  |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| DAEB vastgoed in exploitatie                            | 1.597.365        | 1.426.104        |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                       | 44.386           | 41.903           |
| Vastgoed verkocht onder voorwaarden                     | 8.359            | 7.540            |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 7.010            | 250              |
| <b>Boekwaarden per 31 december</b>                      | <b>1.657.120</b> | <b>1.475.797</b> |

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

|                                                                                | DAEB<br>vastgoed<br>in exploitatie | Niet-DAEB<br>vastgoed<br>in exploitatie | Vastgoed ver-<br>kocht onder<br>voorwaarden | Vastgoed in<br>ontwikkeling |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|
| Cumulatieve verkrijgings- / vervaardigingsprijs                                | 623.444                            | 34.563                                  | 3.731                                       | 3.731                       |
| Cumulatieve herwaarderingen                                                    | 822.567                            | 11.586                                  | 3.809                                       | 0                           |
| Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen                                    | -19.907                            | -4.246                                  | 0                                           | -3.481                      |
| <b>Boekwaarde per 1 januari 2020</b>                                           | <b>1.426.104</b>                   | <b>41.903</b>                           | <b>7.540</b>                                | <b>250</b>                  |
| Investeringen - uitgaven nieuwbouw                                             | 0                                  | 0                                       | 0                                           | 10.361                      |
| Investeringen - oplevering nieuwbouw                                           | 0                                  | 0                                       | 0                                           | 0                           |
| Investeringen - aankopen                                                       | 0                                  | 0                                       | 0                                           | 0                           |
| Investeringen - uitgaven na eerste verwerking                                  | 3.162                              | 90                                      | 0                                           | 0                           |
| Desinvesteringen - verkopen                                                    | -1.568                             | -753                                    | 0                                           | 0                           |
| Desinvesteringen - vastgoed VOV                                                | 0                                  | 0                                       | 0                                           | 0                           |
| <b>Subtotaal (des)investeringen</b>                                            | <b>1.594</b>                       | <b>-663</b>                             | <b>0</b>                                    | <b>10.361</b>               |
| <b>Herclassificaties</b>                                                       | <b>-1.914</b>                      | <b>0</b>                                | <b>171</b>                                  | <b>0</b>                    |
| Afwaardering t.l.v. voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings | 0                                  | 0                                       | 0                                           | -70                         |
| Overige waardeveranderingen                                                    | 171.581                            | 3.146                                   | 648                                         | -3.531                      |
| <b>Subtotaal waardemutaties</b>                                                | <b>171.581</b>                     | <b>3.146</b>                            | <b>648</b>                                  | <b>-3.601</b>               |
| <b>31 december 2020</b>                                                        |                                    |                                         |                                             |                             |
| Cumulatieve verkrijgings- / vervaardigingsprijs                                | 624.457                            | 34.082                                  | 3.771                                       | 14.092                      |
| Cumulatieve herwaardering                                                      | 986.784                            | 14.054                                  | 4.588                                       | 0                           |
| Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen                                    | -13.876                            | -3.751                                  | 0                                           | -7.082                      |
| <b>Boekwaarde 31 december 2020</b>                                             | <b>1.597.365</b>                   | <b>44.386</b>                           | <b>8.359</b>                                | <b>7.010</b>                |

**Herclassificatie verhuureenheden**

In de verloopstaat van de vastgoedbeleggingen zijn herclassificaties opgenomen, die in 2020 hebben plaatsgevonden. Deze herclassificaties worden als volgt gespecificeerd:

|                                             | DAEB          | niet-DAEB |
|---------------------------------------------|---------------|-----------|
| Herclassificaties DAEB / niet-DAEB          | 0             | 0         |
| Herclassificaties naar voorraad verkoop     | -1.914        | 0         |
| Herclassificatie van materieel vaste activa | 177           | 0         |
| <b>Totaal herclassificaties</b>             | <b>-1.737</b> | <b>0</b>  |

Herclassificatie naar voorraad vastgoed bestemd voor verkoop:

|                                     | DAEB          | niet-DAEB |
|-------------------------------------|---------------|-----------|
| Verkrijgings- / vervaardigingsprijs | -495          | 0         |
| Effect op herwaarderingsreserve     | -1.419        | 0         |
| Effect op waardeverminderingen      | 0             | 0         |
| <b>Boekwaarde marktwaarde</b>       | <b>-1.914</b> | <b>0</b>  |

De verhuureenheden die ultimo 2020 leeg staan voor verkoop of verkocht zijn onder voorbehoud, worden verantwoord onder de balanspost voorraad vastgoed bestemd voor verkoop. Als gevolg hiervan is in 2020 de waarde van 11 DAEB woningen overgeheveld naar de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop.

Herclassificatie vastgoed verkocht onder voorwaarden

|                                     | DAEB       | niet-DAEB |
|-------------------------------------|------------|-----------|
| Verkrijgings- / vervaardigingsprijs | 132        | 0         |
| Effect op herwaarderingsreserve     | 45         | 0         |
| Effect op waardeverminderingen      | 0          | 0         |
| <b>Boekwaarde marktwaarde</b>       | <b>177</b> | <b>0</b>  |

In 2020 is de Boezemsingel 82 in Goudarak verkocht onder de Koopgarantregeling. Deze woning was eind 2019 teruggekocht en stond op de balans als voorraad opgenomen. Als gevolg hiervan vindt de herclassificatie plaats van de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop naar vastgoed verkocht onder voorwaarden.

**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 doorexpluatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenari 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 van deze scenario's. Het uitpondscenari 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 2020 zijn de taxaties uitgevoerd door Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefield heeft voor de waardering van het vastgoed in deze jaarrekening voor ca. 34% van de waarderingscomplexen een bezichtiging en een volledige taxatie uitgevoerd. Voor ca. 66% 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 op de basisvariant uit het Handboek modelmatig waarden zijn toegestaan. Op advies van Cushman & Wakefield wijken we op de vrijheidsgraden Markthuur, Exit Yield, Disconteringsvoet, Leegwaarde en Mutatie- en verkoopkans af van de basisvariant.

#### Overzicht vrijheidsgraden

| Vrijheidsgraad        | Basisvariant                        | Aanpassing taxateur                                                                                          |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schematische vrijheid | Separate kasstromen specifiek tonen | Niet van toepassing                                                                                          |
| Markthuur             | Normhuren per type vastgoed         | Op basis van marktreferenties                                                                                |
| Huurstijging          | Prijsinflatie                       | Conform basisvariant                                                                                         |
| Exploitatiekosten     | Normbedrag per type vastgoed        | Conform basisvariant en gecontroleerd aan de hand van de VTW normen van Koeter.                              |
| Mutatiegraad          | 5-jaars gemiddeld                   | Niet van toepassing                                                                                          |
| Erfpacht              | Conform erfpacht afspraken.         | Genoemde correctie meegenomen, geen nader onderzoek gedaan naar erfpachtvoorwaarden                          |
| Leegwaarde(stijging)  | Op basis van WOZ-waarde             | Eigen inschatting taxateur o.b.v. drie marktreferenties.                                                     |
| Disconteringsvoet     | Modelmatig vastgesteld              | Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferentie. Daarnaast gecontroleerd met opbouw conform Value Metrics. |
| Exit Yield            | Automatische berekening             | Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties                                                           |

*Markthuur*

Voor jaarrekening 2020 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.

|                                           | Full variant | Basisvariant |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|
| Woongelegenheden                          | € 932,44     | 874,25       |
| Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed | € 1.417,13   | € 1.411,82   |
| Parkeergelegenheden                       | € 106,32     | € 56,68      |
| Intramuraal zorgvastgoed                  | € 688,16     | € 686,88     |

*Disconteringsvoet*

Voor jaarrekening 2020 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 doorexploiteren          | 4,60% - 6,57% | 5,33% - 7,03% |
| Woongelegenheden uitponden                | 5,15% - 6,97% | 5,90% - 7,03% |
| Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed | 4,52% - 12,3% | 8,65% - 9,56% |
| Parkeergelegenheden                       | 4,30% - 9,32% | 6,58% - 6,67% |
| Intramuraal zorgvastgoed                  | 6,25% - 9,00% | 8,65% - 8,80% |

*Exit yield*

Voor jaarrekening 2020 heeft de taxateur per marktwaardecomplex een inschatting gemaakt van de exit yield op basis van de marktreferenties. 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          | 3,74% - 7,00%  | 3,77% - 9,64%  |
| Woongelegenheden uitponden                | 3,24% - 7,00%  | 2,94% - 9,43%  |
| Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed | 4,15% - 11,83% | 7,60% - 58,28% |
| Parkeergelegenheden                       | 4,50% - 12,00% | 5,40% - 55,08% |
| Intramuraal zorgvastgoed                  | 5,80% - 9,50%  | 8,19% - 13,31% |

*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 2020).

*Parameters woongelegenheden*

|                                                           | 2020              | 2021              | 2022              | 2023              | 2024 en verder    |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Prijsinflatie                                             | 1,40%             | 1,40%             | 1,60%             | 2,00%             | 2,00%             |
| Looninflatie                                              | 2,50%             | 1,40%             | 1,95%             | 2,50%             | 2,50%             |
| Bouwkostenstijging                                        | 3,50%             | 3,00%             | 2,50%             | 2,50%             | 2,50%             |
| Leegwaardestijging Zuid-Holland                           | 8,20%             | 5,10%             | 2,00%             | 2,00%             | 2,00%             |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe bij doorexploiteren in € |                   |                   |                   |                   |                   |
| Eengezinswoningen                                         | 1.254 - 1.928     | 1.254 - 1.928     | 1.254 - 1.928     | 1.254 - 1.928     | 1.254 - 1.928     |
| Meergezinswoningen                                        | 1.091 - 1.761     | 1.091 - 1.761     | 1.091 - 1.761     | 1.091 - 1.761     | 1.091 - 1.761     |
| Studenteneenheid zelfstandig                              | 1.123 - 1.787     | 1.123 - 1.787     | 1.123 - 1.787     | 1.123 - 1.787     | 1.123 - 1.787     |
| Studenteneenheid onzelfstandig                            | 353 - 1.335       | 353 - 1.335       | 353 - 1.335       | 353 - 1.335       | 353 - 1.335       |
| Zorgeenheid extramuraal                                   | 1.039 - 1.803     | 1.039 - 1.803     | 1.039 - 1.803     | 1.039 - 1.803     | 1.039 - 1.803     |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe bij uitpanden in €       |                   |                   |                   |                   |                   |
| Eengezinswoningen                                         | 519 - 971         | 519 - 971         | 519 - 971         | 519 - 971         | 519 - 971         |
| Meergezinswoningen                                        | 434 - 772         | 434 - 772         | 434 - 772         | 434 - 772         | 434 - 772         |
| Beheerkosten per vhe in €:                                |                   |                   |                   |                   |                   |
| Eengezinswoningen                                         | 458               | 458               | 458               | 458               | 458               |
| Meergezinswoningen                                        | 450               | 450               | 450               | 450               | 450               |
| Studenteneenheid                                          | 423               | 423               | 423               | 423               | 423               |
| Zorgeenheid extramuraal                                   | 415               | 415               | 415               | 415               | 415               |
|                                                           | 2020              | 2021              | 2022              | 2023              | 2024 en verder    |
| Belasting/heffingen (% WOZ):                              |                   |                   |                   |                   |                   |
| Gemeentelijke OZB                                         | 0,1005% - 0,1296% | 0,1005% - 0,1296% | 0,1005% - 0,1296% | 0,1005% - 0,1296% | 0,1005% - 0,1296% |
| Verzekeringen en overige zakelijke lasten                 | 0,080%            | 0,080%            | 0,080%            | 0,080%            | 0,080%            |
| Verhuurdersheffing                                        | 0,526%            | 0,527%            | 0,501%            | 0,502%            | 0,502%            |
| Huurstijging boven prijsinflatie:                         |                   |                   |                   |                   |                   |
| Zelfstandige huurwoningen                                 | 0,00%             | 1,20%             | 1,20%             | 1,00%             | 0,50%             |
| Onzelfstandige huurwoningen                               | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             |
| Huurderving (% huursom)                                   | 1,00%             | 1,00%             | 1,00%             | 1,00%             | 1,00%             |
| Mutatiekans                                               | 5% - 17%          | 5% - 17%          | 5% - 17%          | 5% - 17%          | 5% - 17%          |
| Verkoopkosten (% leegwaarde)                              | 1,30%             | 1,30%             | 1,30%             | 1,30%             | 1,30%             |

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

|                                                      | 2020              | 2021              | 2022              | 2023              | 2024 en verder    |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO in €             |                   |                   |                   |                   |                   |
| BOG                                                  | 5,80              | 5,80              | 5,80              | 5,80              | 5,80              |
| MOG                                                  | 7,00              | 7,00              | 7,00              | 7,00              | 7,00              |
| ZOG                                                  | 9,30              | 9,30              | 9,30              | 9,30              | 9,30              |
| Mutatieonderhoud per m2 BVO in €                     |                   |                   |                   |                   |                   |
| BOG                                                  | 9,70              | 9,70              | 9,70              | 9,70              | 9,70              |
| MOG                                                  | 11,80             | 11,80             | 11,80             | 11,80             | 11,80             |
| ZOG                                                  | 11,80             | 11,80             | 11,80             | 11,80             | 11,80             |
| 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) | 0,1775% - 0,3219% | 0,1775% - 0,3219% | 0,1775% - 0,3219% | 0,1775% - 0,3219% | 0,1775% - 0,3219% |

*Parameters parkeerplaatsen*

|                                                      | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024 en verder |
|------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|----------------|
| Instandhoudingsonderhoud per jaar per vhe in €:      |       |       |       |       |                |
| Parkeerplaats                                        | 54    | 54    | 54    | 54    | 54             |
| Garagebox                                            | 179   | 179   | 179   | 179   | 179            |
| Beheerkosten p/j per vhe in €:                       |       |       |       |       |                |
| Parkeerplaats                                        | 28    | 28    | 28    | 28    | 28             |
| Garagebox                                            | 39    | 39    | 39    | 39    | 39             |
| 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                                   | 1,4% - 2,0%  | 0,5% hoger          | 61.939                | 3,77%    |
|                                                 |              | 0,5% lager          | -49.954               | -3,04%   |
| Disconteringsvoet (doorexploiteren / uitponden) | 4,3% - 12,3% | 1,0% hoger          | -135.176              | -8,23%   |
|                                                 |              | 1,0% lager          | 165.670               | 10,09%   |
| Leegwaardestijging                              | 2,0% - 5,1%  | 1,0% hoger          | 44.438                | 2,71%    |
|                                                 |              | 1,0% lager          | -34.634               | -2,11%   |
| Mutatiekans                                     | 5,0% - 17,0% | 1,0% hoger          | 37.754                | 2,30%    |
|                                                 |              | 1,0% lager          | -42.059               | -2,56%   |

### Beleidswaarde informatie

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

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

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

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

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

Bij stap 1 beschikbaarheid wordt aangenomen dat Mozaïek Wonen haar bezit niet zal uitponden bij mutatie, maar langdurig zal doorexpluiten. In stap 2 wordt de nieuwe huur bij mutatie niet gebaseerd op de markthuurlaast maar de door Mozaïek Wonen bepaalde streefhuurlaast. 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 2021-2035. 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 31-12-2020*

|                                 | DAEB           | Niet-DAEB     | Totaal         |
|---------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| Marktwaarde in verhuurde staat  | 1.597.365      | 44.386        | 1.641.751      |
| Beschikbaarheid (doorexpluiten) | 157.682        | 5.115         | 162.797        |
| Betaalbaarheid (huren)          | -755.660       | -5.205        | -760.865       |
| Kwaliteit (onderhoud)           | -281.720       | -4.854        | -286.574       |
| Beheer (kosten)                 | -61.245        | -1.773        | -63.018        |
| Subtotaal afslagen              | -940.943       | -6.717        | -947.660       |
| <b>Beleidswaarde</b>            | <b>656.422</b> | <b>37.669</b> | <b>694.091</b> |

Mozaïek Wonen heeft bij het bepalen van de beleidswaarde de volgende uitgangspunten gehanteerd voor de zelfstandige DAEB woningen.

|                                                       | Ultimo 2020 | Ultimo 2019 |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Streefhuurlaast als % van de maximaal huurprijs grens | 74,2%       | 74,1%       |
| Streefhuurlaast                                       | € 579       | € 561       |
| Onderhoudsnorm                                        | € 2.092     | € 1.924     |
| Beheerlasten                                          | € 931       | € 881       |
| Disconteringsvoet doorexpluiten                       | 5,43%       | 5,80%       |

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

| Parameter                 | Gehanteerd in beleids-waarde | Mogelijke afwijking | Effect op beleidswaarde (x € 1.000) | Effect op beleidswaarde in % |
|---------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Disconteringsvoet         | 4,3% - 12,3%                 | 1,0 % hoger         | -125.762                            | -18,12%                      |
|                           | 4,3% - 12,3%                 | 1,0 % lager         | 169.913                             | 24,48%                       |
| Streefhuur                | € 579                        | € 25 hoger          | 53.024                              | 7,64%                        |
| Beheer- en onderhoudsnorm | € 3.024                      | € 100 hoger         | -33.833                             | -4,87%                       |

### 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 2020 bedraagt € 1,71 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. Voor de door het WSW verstreckte borgstelling is de obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen".

### Vastgoed verkocht onder voorwaarden

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

|               | 2020      |              | 2019      |              |
|---------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
|               | Aantal    | Waarde       | Aantal    | Waarde       |
| DAEB          | 35        | 6.033        | 34        | 5.386        |
| niet-DAEB     | 10        | 2.326        | 10        | 2.154        |
| <b>Totaal</b> | <b>45</b> | <b>8.359</b> | <b>44</b> | <b>7.540</b> |

Onder verkopen onder voorwaarden (VOV) is de waarde van 45 woningen opgenomen (2019: 44 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 2020 is de waarde van de Boezemsingel 82 toegevoegd. Deze woning was eind 2019 teruggekocht en verantwoord onder de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop.

**Materiële vaste activa**

2020

2019

De materiële vaste activa betreft de (on)roerende zaken, die aangewend worden voor de reguliere bedrijfsvoering. Het verloop van de activa is als volgt:

|                                                    |              |              |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Verkrijgingprijzen                                 | 11.596       | 11.246       |
| Cumulatieve afschrijvingen                         | -6.968       | -6.644       |
| Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen        | -1.965       | -2.092       |
| Boekwaarde 1 januari                               | 2.663        | 2.510        |
| <u>Mutaties boekjaar:</u>                          |              |              |
| Investerings in verbouwing kantoor                 | 0            | 175          |
| Investerings in inventaris                         | 80           | 53           |
| Investerings in hardware                           | 96           | 122          |
| Afschrijvingen                                     | -240         | -324         |
| Overige waardeveranderingen kantoorpand Bachstraat | 135          | 127          |
| Totaal mutaties                                    | 71           | 153          |
| Verkrijgingprijzen                                 | 11.772       | 11.596       |
| Cumulatieve afschrijvingen                         | -7.208       | -6.968       |
| Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen        | -1.830       | -1.965       |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>                  | <b>2.734</b> | <b>2.663</b> |

Voor de waardering van onze eigen kantoorpanden aan de Bachstraat en de Kwikstaarthof vindt jaarlijks een impairmenttoets plaats. Ultimo 2020 bedraagt de getaxeerde marktwaarde van beide panden voor het door ons zelf in gebruik zijnde deel € 2,37 miljoen. De historische kostprijs verminderd met afschrijvingen bedraagt ultimo 2020 € 2,24 miljoen. In verband met de gestegen marktwaarde is in 2020 € 0,13 miljoen aan, in voorgaande jaren genomen, waardeverminderingen teruggenomen.

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

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

**1.2 Financiële vaste activa**

De financiële vaste activa zijn als volgt opgebouwd:

|                               |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Latente belastingvorderingen  | 1.237        | 1.284        |
| Overige                       | 404          | 442          |
| <b>Totaal per 31 december</b> | <b>1.641</b> | <b>1.726</b> |

|                                                                   | 2020         | 2019         |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Latente belastingvorderingen</b>                               |              |              |
| Fiscaal verrekenbare (voorfusie) verliezen vennootschapsbelasting | 0            | 185          |
| Latentie waardering geldleningen o/g                              | 504          | 433          |
| Latentie op fiscaal afschrijvingspotentieel                       | 733          | 666          |
| <b>Totaal per 31 december</b>                                     | <b>1.237</b> | <b>1.284</b> |

*Verloopstaat latente belastingvorderingen:*

|                                                               |              |              |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Stand 1 januari                                               | 1.284        | 4.293        |
| Mutaties in het boekjaar:                                     |              |              |
| Mutatie fiscaal verrekenbaar verlies                          | -185         | -3.200       |
| Mutatie waardering geldleningen o/g                           | 71           | 14           |
| Mutatie latentie afschrijvingspotentieel vastgoedportefeuille | 67           | 177          |
|                                                               | -47          | -3.009       |
| <b>Totaal per 31 december</b>                                 | <b>1.237</b> | <b>1.284</b> |

*Fiscaal verrekenbare (voorfusie) verliezen vennootschapsbelasting*

Het fiscaal jaarresultaat over 2020 is bepaald op € 21,2 miljoen. Mozaïek Wonen kan deze fiscale winst nog voor € 0,6 miljoen verrekenen met de in het verleden geleden fiscale verliezen. Dit leidt tot een belastingverplichting van € 5,1 miljoen in 2020. Hiervan is al € 4,2 miljoen betaald op basis van de voorlopige aanslag voor de vennootschapsbelasting.

Mozaïek Wonen heeft voor de jaren tot en met 2018 definitieve aanslagen voor de vennootschapsbelasting ontvangen. De aangifte voor 2019 is in concept gereed en getoetst door onze externe belastingadviseur.

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 (3,21%) onder aftrek van het nominale belastingtarief. De gemiddelde looptijd bedraagt 12,8 jaar.

De latentie op geldleningen vloeit voort uit het resterende agio/disagio van de individuele leningen. Ultimo 2020 bedraagt de contante waarde van deze latentie € 504.000 (nominaal: € 723.000). De toename van de latentie wordt veroorzaakt doordat de aangekondigde verlaging van het belastingtarief van 25% naar 21,7% uit het Belastingplan 2020 niet heeft plaatsgevonden.

De latentie op het afschrijvingspotentieel wordt gevormd voor het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de fiscale boekwaarde. Ultimo 2020 bedraagt de contante waarde van deze latentie € 733.000 (nominaal € 832.000). De gemiddelde looptijd bedraagt 5,3 jaar.

2020

2019

**Overige vorderingen**

|                                           |            |            |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Stand 1 januari                           | 442        | 395        |
| Mutaties boekjaar                         |            |            |
| Bij: investeringen                        | 7          | 86         |
| Af: jaarlijkse doorbelasting aan huurders | -45        | -39        |
| <b>Totaal per 31 december</b>             | <b>404</b> | <b>442</b> |

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.

**B. VLOTTENDE ACTIVA****1.3 Voorraden****Vastgoed bestemd voor verkoop**

|                                                    |              |              |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop - DAEB      | 2.905        | 1.258        |
| Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop - niet-DAEB | 0            | 0            |
| Voorraad teruggekochte woningen VOV - niet-DAEB    | 0            | 171          |
| <b>Totaal per 31 december</b>                      | <b>2.905</b> | <b>1.429</b> |

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

|                                                           | DAEB         | niet-DAEB | VOV      |
|-----------------------------------------------------------|--------------|-----------|----------|
| Boekwaarde 1 januari                                      | 1.258        | 0         | 171      |
| Mutaties boekjaar:                                        |              |           |          |
| Aankopen/investering                                      |              | 0         | 0        |
| Verkopen                                                  | -1.258       | 0         | 0        |
| Herclassificaties van DAEB vastgoed in exploitatie        | 1.914        | 0         | 0        |
| Herclassificatie naar vastgoed verkocht onder voorwaarden | 0            | 0         | -171     |
| Waardeverandering                                         | 991          | 0         | 0        |
| <b>Totaal per 31 december</b>                             | <b>2.905</b> | <b>0</b>  | <b>0</b> |

In de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop zijn eind 2020 11 woningen opgenomen (2019: 6 woningen), die op balansdatum actief worden aangeboden op de koopmarkt, dan wel zijn verkocht onder voorbehoud. De verwachte verkoopopbrengst van deze 11 woningen bedraagt € 2.905.000.

De woning aan de Boezemsingel 82 is eind 2019 teruggekocht op basis van de Koopgarantregeling. In 2020 is de woning weer verkocht onder de voorwaarden van de Koopgarantregeling. In verband hiermee heeft de herclassificatie plaatsgevonden naar het vastgoed verkocht onder voorwaarden.

| 2020 | 2019 |
|------|------|
|------|------|

**1.4 Vorderingen**

|                                              |              |            |
|----------------------------------------------|--------------|------------|
| Huurdebiteuren                               | 430          | 376        |
| Gemeenten                                    | 3            | 22         |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 0            | 0          |
| Overige vorderingen                          | 410          | 263        |
| Overlopende activa                           | 440          | 100        |
| <b>Totaal vorderingen per 31 december</b>    | <b>1.283</b> | <b>761</b> |

**Huurdebiteuren**

De vorderingen op huurdebiteuren zijn als volgt te specificeren:

|                                     |            |            |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Huurachterstanden:                  |            |            |
| - Zittende huurders                 | 722        | 732        |
| - Vertrokken huurders               | 217        | 246        |
|                                     | 939        | 978        |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid |            |            |
| - Zittende huurders                 | -333       | -356       |
| - Vertrokken huurders               | -176       | -246       |
|                                     | -509       | -602       |
| <b>Totaal per 31 december</b>       | <b>430</b> | <b>376</b> |

Het verloop van de huurachterstanden naar ouderdom is als volgt:

|                               |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|
| 1 maand                       | 180        | 235        |
| 2 maanden                     | 60         | 61         |
| 3 maanden                     | 46         | 48         |
| 4 maanden en ouder            | 653        | 634        |
| <b>Totaal per 31 december</b> | <b>939</b> | <b>978</b> |

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

|                               |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|
| Stand 1 januari               | 602        | 452        |
| Onttrekkingen                 | -89        | -54        |
| Dotatie / vrijval             | -4         | 204        |
| <b>Totaal per 31 december</b> | <b>509</b> | <b>602</b> |

2020

2019

**Gemeenten**

|                                                            |          |           |
|------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| Vorderingen inzake woningaanpassingen en urgentieaanvragen | 3        | 22        |
| <b>Totaal per 31 december</b>                              | <b>3</b> | <b>22</b> |

**Belastingen en premies sociale verzekeringen**

|                               |          |          |
|-------------------------------|----------|----------|
| Te vorderen BTW en premies    | 0        | 0        |
| <b>Totaal per 31 december</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

**Overige vorderingen**

|                                              |            |            |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Debiteuren inzake eindafrekeningen etc.      | 170        | 133        |
| Af: voorziening dubieuze overige vorderingen | -132       | -120       |
| Diversen                                     | 372        | 250        |
| <b>Totaal per 31 december</b>                | <b>410</b> | <b>263</b> |

**Overlopende activa**

|                               |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|
| Vooruitbetaalde facturen      | 204        | 11         |
| Diversen                      | 236        | 89         |
| <b>Totaal per 31 december</b> | <b>440</b> | <b>100</b> |

**1.5 Liquide middelen**

|                               |               |              |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| Liquide middelen              | 11.301        | 8.395        |
| <b>Totaal per 31 december</b> | <b>11.301</b> | <b>8.395</b> |

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

2020

2019

**2.0 Eigen vermogen**

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Herwaarderingsreserve             | 836.835          | 709.735          |
| Overige reserves                  | 288.268          | 276.788          |
| Resultaat na belastingen boekjaar | 168.480          | 138.580          |
| <b>Totaal eigen vermogen</b>      | <b>1.293.583</b> | <b>1.125.103</b> |

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 waarderen, 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 2020 € 836,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2019: € 709,7 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 € 947,6 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 2020 van € 1.293,5 miljoen naar € 345,9 miljoen. Voor een toelichting voor de verschillen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen in paragraaf 1.1 op pagina 76 en 77 van de jaarrekening.

**2.0.1 Herwaarderingsreserve**

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

|                                                             |                |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Stand 1 januari                                             | 709.735        | 588.478        |
| Mutaties boekjaar:                                          |                |                |
| Verdeling jaarresultaat verslagjaar 2019                    | 129.405        | 0              |
| Verdeling jaarresultaat verslagjaar 2018                    | 0              | 122.913        |
| Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen | -2.305         | -1.656         |
| <b>Totaal herwaardering voor resultaatverdeling</b>         | <b>836.835</b> | <b>709.735</b> |

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

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| DAEB vastgoed in exploitatie                        | 820.071        | 696.891        |
| niet-DAEB vastgoed in exploitatie                   | 11.403         | 8.696          |
| Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop              | 1.419          | 835            |
| Vastgoed VOV DAEB                                   | 3.676          | 3.187          |
| Vastgoed VOV niet-DAEB                              | 265            | 126            |
| <b>Totaal herwaardering voor resultaatverdeling</b> | <b>836.834</b> | <b>709.735</b> |

**2.0.2 Overige reserves**

2020

2019

*Het verloop van de overige reserves is als volgt:*

|                                                             |                |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Stand 1 januari                                             | 276.788        | 258.094        |
| Mutaties boekjaar:                                          |                |                |
| Verdeling jaarresultaat verslagjaar 2019                    | 9.175          | 0              |
| Verdeling jaarresultaat verslagjaar 2018                    | 0              | 17.038         |
| Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen | 2.305          | 1.656          |
| <b>Totaal overige reserves voor resultaatverdeling</b>      | <b>288.268</b> | <b>276.788</b> |

**Voorstel tot bestemming van het resultaat over boekjaar 2020**

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 168.480.000 als volgt te bestemmen: € 171.000.000 toe te voegen aan de herwaarderingsreserve en € 2.520.000 te onttrekken aan de overige reserves.

De resultaatbestemming over boekjaar 2020 is niet in de jaarrekening verwerkt.

Het jaarresultaat over verslagjaar 2019 ad € 138.579.000 is voor € 129.404.000 toegevoegd aan de herwaarderingsreserve en voor € 9.175.000 aan de overige reserves.

**2.1 Voorzieningen**

|                                                             |               |              |
|-------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | 19.296        | 5.737        |
| Voorziening latente belastingverplichting                   | 0             | 0            |
| Overige voorzieningen                                       | 133           | 146          |
| <b>Totaal voorzieningen</b>                                 | <b>19.429</b> | <b>5.883</b> |

**Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

De onderstaande tabel geeft inzicht in de mutaties van de verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructureringen.

|                               |               |              |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| Boekwaarde 1 januari          | 5.737         | 3.095        |
| Mutaties boekjaar:            |               |              |
| Toevoegingen                  | 18.964        | 6.807        |
| Vrijval                       | -1.874        | -1.212       |
| Investeringen                 | -3.531        | -2.953       |
| <b>Totaal per 31 december</b> | <b>19.296</b> | <b>5.737</b> |

Het onrendabele deel van de investering in de nieuwbouw wordt berekend als het verschil tussen de verwachte stichtingskosten en de verwachte marktwaarde in verhuurde staat. In 2020 is voor drie nieuw te ontwikkelen projecten een voorziening getroffen. Deze projecten betreffen Spoorzone, Winterdijk en fase 1 van de 50-jarenwijk in Moordrecht.

De voorziening per 31 december 2020 wordt naar verwachting voor € 16 miljoen aangewend in 2021 en het restant in 2022. De uitstroom van middelen hierbij is afhankelijk van de voortgang van de projecten in uitvoering en in ontwikkeling. In geval van vertraging is het mogelijk dat de uitgaven later plaatsvinden.

|                                                        | 2020       | 2019       |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Overige voorzieningen</b>                           |            |            |
| Stand per 1 januari                                    | 146        | 139        |
| Mutaties boekjaar:<br>Verplichting uitgestelde jubilea | -13        | 7          |
| <b>Totaal per 31 december</b>                          | <b>133</b> | <b>146</b> |

## 2.2 Langlopende schulden

### Schulden aan banken

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Stand per 1 januari           | 335.642        | 338.522        |
| Mutaties in het boekjaar:     |                |                |
| Nieuwe leningen               | 35.500         | 5.000          |
| Eindaflossingen               | -25.500        | -5.700         |
| Reguliere aflossingen         | -2.297         | -2.180         |
| <b>Totaal per 31 december</b> | <b>343.345</b> | <b>335.642</b> |

Specificatie van de schuldrestant en gemiddelde rentevoet ultimo boekjaar:

|                 | 2020          |               |            |           | 2019       |           |
|-----------------|---------------|---------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                 | Looptijd < 5j | Looptijd > 5j | Schuldrest | Rentevoet | Schuldrest | Rentevoet |
| Leningen banken | 75.095        | 268.250       | 343.345    | 3,21%     | 335.642    | 3,51%     |

De totale leningen portefeuille per 31 december 2020 wordt geborgd door het WSW. Mozaïek Wonen heeft in 2020 35,5 miljoen aan nieuwe WSW-geborgde lening aangetrokken.

De aflossingsverplichting voor 2021 bedraagt € 25,0 miljoen, waarvan € 23,1 miljoen aan eindaflossingen.

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 93 van de jaarrekening.

|      |      |
|------|------|
| 2020 | 2019 |
|------|------|

### 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.

|                               |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Boekwaarden 1 januari         | 7.285        | 7.446        |
| Mutaties boekjaar:            |              |              |
| Terugkoop woning(en)          | 0            | -816         |
| Verkoop woning(en)            | 201          | 0            |
| Waardemutatie                 | 501          | 655          |
| <b>Totaal per 31 december</b> | <b>7.987</b> | <b>7.285</b> |

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

|               | 2020      |              | 2019      |              |
|---------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
|               | Aantal    | Verplichting | Aantal    | Verplichting |
| DAEB          | 35        | 5.698        | 34        | 5.156        |
| niet-DAEB     | 10        | 2.288        | 10        | 2.130        |
| <b>Totaal</b> | <b>45</b> | <b>7.986</b> | <b>44</b> | <b>7.286</b> |

Mozaïek Wonen heeft voor 45 woningen een terugkoopverplichting op de balans opgenomen (2019: 44 woningen). De terugkoopverplichting wordt jaarlijks aangepast met 50% van de waardeontwikkeling. De waardeontwikkeling is gebaseerd op de "prijsindex bestaande koopwoningen" (bron: Kadaster en CBS). In 2020 is de verplichting van de Boezemsingel 82 toegevoegd. Deze woning was eind 2019 teruggekocht en verantwoord onder de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop.

### 2.3 Kortlopende schulden

#### Schulden aan overheid

|                               |          |          |
|-------------------------------|----------|----------|
| Schulden aan Gemeente         | 2        | 2        |
| <b>Totaal per 31 december</b> | <b>2</b> | <b>2</b> |

#### Schulden aan banken

|                               |          |              |
|-------------------------------|----------|--------------|
| Lening variabele hoofdsom     | 0        | 5.000        |
| <b>Totaal per 31 december</b> | <b>0</b> | <b>5.000</b> |

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. Het variabele deel van deze leningen, groot € 8,0 miljoen, is ultimo 2020 niet opgenomen.

| 2020 | 2019 |
|------|------|
|------|------|

**Schulden aan leveranciers en handelskredieten**

|                               |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Schulden aan leveranciers     | 3.516        | 2.897        |
| <b>Totaal per 31 december</b> | <b>3.516</b> | <b>2.897</b> |

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

|                               |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Omzetbelasting                | 1.776        | 1.129        |
| Loonheffing en sociale lasten | 189          | 191          |
| Pensioenpremies               | 99           | 92           |
| Vennootschapsbelasting        | 610          | 667          |
| <b>Totaal per 31 december</b> | <b>2.674</b> | <b>2.079</b> |

Op basis van de fiscale positie bij jaarrekening 2020 dient Mozaïek Wonen € 5,1 miljoen te betalen aan Vennootschapsbelasting. Dit is € 953.000 meer dan de voorlopige aanslag voor de Vennootschapsbelasting 2020 van € 4,2 miljoen. De definitieve aangifte, die volgt in 2022, kan afwijken van de inschattingen bij jaarrekening 2020.

De aangifte voor de Vennootschapsbelasting over 2019 is inmiddels in concept gereed en getoetst door onze externe belastingadviseur. De fiscale winst komt lager uit ten opzichte van de inschatting die gemaakt is bij jaarrekening 2019. Mozaïek Wonen heeft recht op een teruggave van € 343.000.

Per saldo is Mozaïek Wonen € 610.000 aan Vennootschapsbelasting verschuldigd.

**Overige schulden**

|                               |           |           |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Overige schulden              | 27        | 27        |
| <b>Totaal per 31 december</b> | <b>27</b> | <b>27</b> |

**Overlopende passiva**

|                                       |              |              |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Niet vervallen rente                  | 4.959        | 5.377        |
| Vooruit ontvangen huren               | 646          | 659          |
| Te ontvangen facturen                 | 293          | 312          |
| Te verrekenen service- en stookkosten | 172          | 251          |
| Aanspraken verlofdagen                | 249          | 178          |
| Diverse transitorische posten         | 102          | 76           |
| <b>Totaal per 31 december</b>         | <b>6.421</b> | <b>6.853</b> |

## 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 2020 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. 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 er op 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 roll-over leningen, 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 2020 heeft Mozaïek Wonen een vordering op huurdebiteuren van € 0,94 miljoen (2019: € 0,98 miljoen). Hierop is een voorziening wegens oninbaarheid getroffen van € 0,51 miljoen (2019: € 0,60 miljoen). De overige vorderingen op de huurdebiteuren bedragen op balansdatum € 0,17 miljoen (2019: 0,13 miljoen) waarvoor een voorziening is getroffen van € 0,13 miljoen (2019: 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 2020 is van het variabele deel van de lening niet 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 |                                          |                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Onzeke<br>↑↓<br>Zeker                                                       | Investerings (borgbaar en niet-borgbaar) | Zekere en onzekere deel investeringsprojecten<br>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.

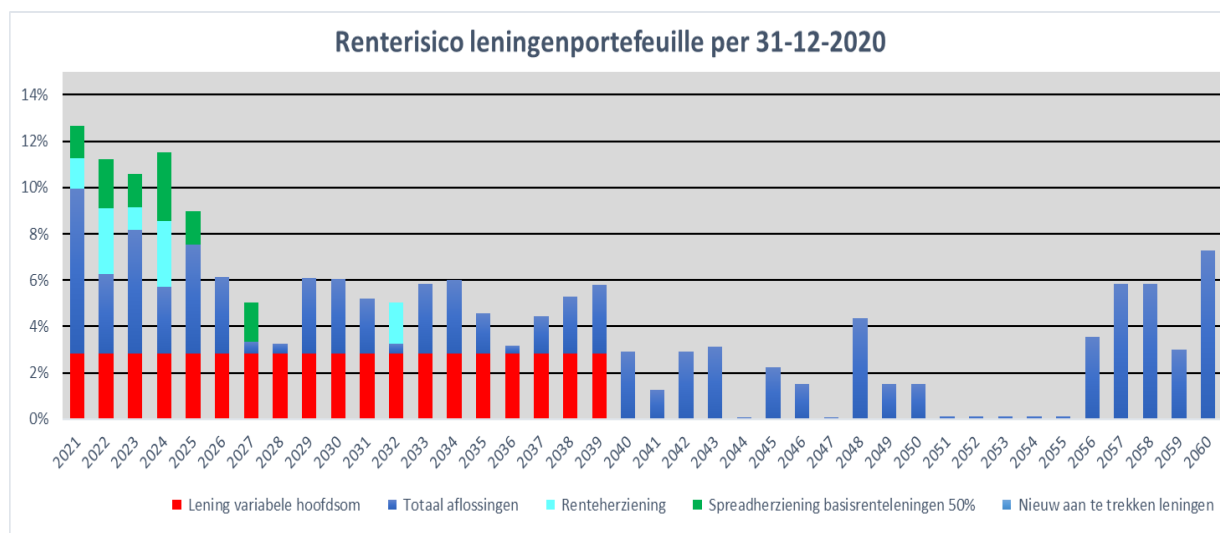
Uitgangspunt bij renterisicomanagement is het in de tijd spreiden van eind aflossingen en rente aanpassingen ("risico spreiden = risico mijden") en het voorkomen van te grote pieken in het risicoprofiel. Mozaïek Wonen hecht er vanuit risicomanagement, waarde aan om de contractuele renterisico's niet 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 vervalddata 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 2020, waarbij de risico in alle jaren ruim onder de gehanteerde norm van 15% blijft.

#### Grafiek renterisico leningenportefeuille 31-12-2020



Ultimo 2020 zijn er geen overeenkomsten van geldleningen afgesloten waarbij de storting na 31 december 2020 zal plaatsvinden. Voor één basisrentelening zijn in december 2020 afspraken gemaakt voor de kredietopslag. Deze opslag gaat in vanaf 5 januari 2021 voor de duur van 4 jaar.

*Kasstroomrisico's leningen banken*

Voor onder de langlopende schulden opgenomen leningen loopt Mozaïek Wonen tot een bedrag van € 343,3 miljoen (2019: € 335,6 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 € 341,3 miljoen vastrentend en € 2,0 miljoen is gefinancierd tegen Euribor. 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.

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 2020 heeft Mozaïek Wonen dit risico op de hierboven genoemde kredietfaciliteiten tot een totaalbedrag van € 8 miljoen. Eind 2020 is van deze faciliteit geen gebruik gemaakt.

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 |
|------|-----------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------|
| 2021 | 1.929                 | 23.088          | 4.515           | 10.000                               |
| 2022 | 1.983                 | 10.000          | 10.000          | 15.000                               |
| 2023 | 2.043                 | 16.608          | 3.465           | 10.000                               |
| 2024 | 1.465                 | 8.623           | 10.000          | 20.750                               |
| 2025 | 1.522                 | 15.000          | -               | 10.000                               |
| 2026 | 1.582                 | 10.000          | -               | -                                    |
| 2027 | 1.353                 | 292             | -               | 12.000                               |
| 2028 | 1.406                 | -               | -               | -                                    |
| 2029 | 1.224                 | 10.238          | -               | -                                    |
| 2030 | 1.275                 | 10.000          | -               | -                                    |
| 2031 | 1.328                 | 7.000           | -               | -                                    |
| 2032 | 1.385                 | -               | 6.333           | -                                    |
| 2033 | 1.015                 | 9.485           | -               | -                                    |
| 2034 | 1.057                 | 10.000          | -               | -                                    |
| 2035 | 1.102                 | 5.000           | -               | -                                    |
| 2036 | 554                   | 593             | -               | -                                    |
| 2037 | 576                   | 5.000           | -               | -                                    |
| 2038 | 367                   | 8.231           | -               | -                                    |
| 2039 | 232                   | 10.148          | -               | -                                    |
| 2040 | 243                   | 2.000           | -               | -                                    |
| 2041 | 256                   | 4.200           | -               | -                                    |
| 2042 | 269                   | 10.000          | -               | -                                    |
| 2043 | 255                   | 10.779          | -               | -                                    |
| 2044 | 269                   | -               | -               | -                                    |
| 2045 | 283                   | 7.500           | -               | -                                    |

| Jaar          | Reguliere aflossingen | Eindaflossingen | Renteconversies | Aanpassing opslag basisrenteleningen |
|---------------|-----------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------|
| 2046          | 298                   | 5.000           | -               | -                                    |
| 2047          | 313                   | -               | -               | -                                    |
| 2048          | 330                   | 15.000          | -               | -                                    |
| 2049          | 347                   | 5.000           | -               | -                                    |
| 2050          | 365                   | 5.000           | -               | -                                    |
| 2051          | 384                   | -               | -               | -                                    |
| 2052          | 404                   | -               | -               | -                                    |
| 2053          | 426                   | -               | -               | -                                    |
| 2054          | 448                   | -               | -               | -                                    |
| 2055          | 472                   | -               | -               | -                                    |
| 2056          | 496                   | 12.000          | -               | -                                    |
| 2057          | 522                   | 20.000          | -               | -                                    |
| 2058          | 550                   | 20.000          | -               | -                                    |
| 2059          | 579                   | 10.000          | -               | -                                    |
| 2060          | 609                   | 25.000          | -               | -                                    |
| 2061          | 383                   | 258             | -               | -                                    |
| 2062          | -                     | 403             | -               | -                                    |
| <b>Totaal</b> | <b>31.899</b>         | <b>311.446</b>  | <b>34.313</b>   | <b>77.750</b>                        |

#### 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         |
|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 2021 - 2025   | 23.024        | 48.883         | 3.188          | 75.095         |
| 2026 - 2030   | 21.925        | -              | 11.815         | 33.740         |
| 2031 - 2035   | 5.000         | 9.338          | 20.600         | 34.938         |
| 2036 - 2040   | 17.624        | 10.000         | 9.858          | 37.482         |
| 2041 - 2045   | 7.911         | 10.750         | 14.200         | 32.861         |
| 2046 - 2050   | 15.000        | -              | 15.000         | 30.000         |
| 2056 - 2060   | -             | 57.000         | 30.000         | 87.000         |
| 2061 - 2065   | 7.670         | -              | 4.559          | 12.229         |
| <b>Totaal</b> | <b>98.154</b> | <b>135.971</b> | <b>109.220</b> | <b>343.345</b> |

De effectieve rentevoet van de leningen van banken bedraagt gemiddeld 3,21%.

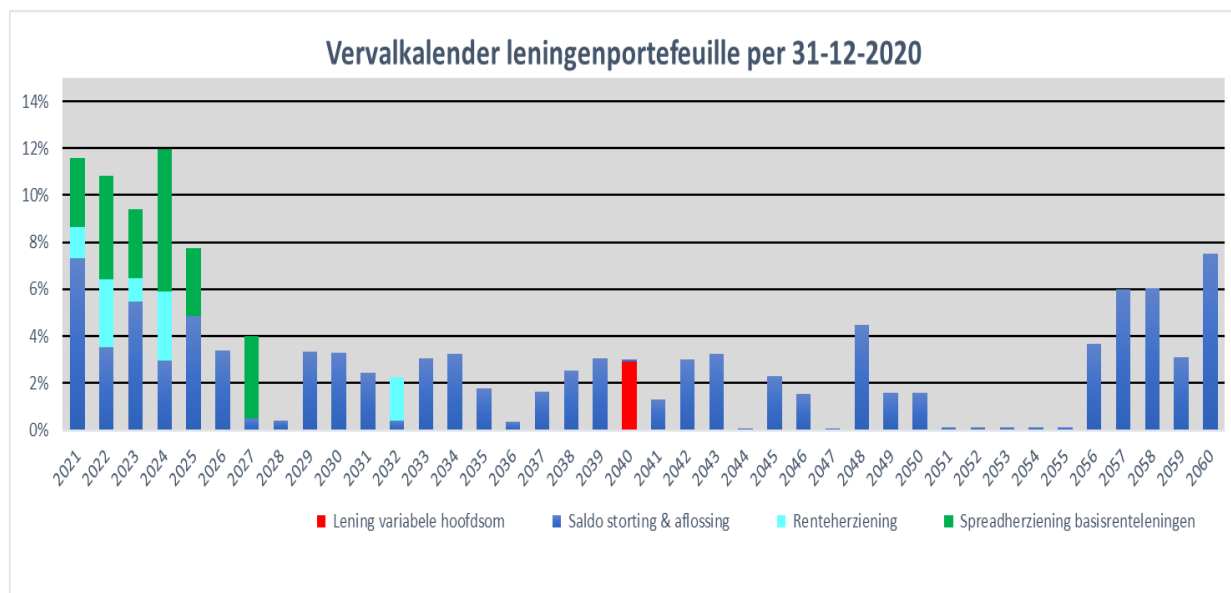
Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per soort lening toegelicht:

- 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 0,0% en 0,45%.

### Herfinancieringsrisico

De onderstaande grafiek geeft inzicht in de vervalkalender voor Mozaïek Wonen ultimo 2020. 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   |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                              | 2020           | 2019           | 2020           | 2019           |
| <u>In de balans opgenomen:</u>               |                |                |                |                |
| <i>Financiële activa:</i>                    |                |                |                |                |
| Vorderingen onder de financiële vaste activa | 1.641          | 1.726          | 1.641          | 1.726          |
| Vlottende vorderingen                        | 1284           | 762            | 1.284          | 762            |
| Liquide middelen                             | 11.301         | 8.395          | 11.301         | 8.395          |
| <b>Totaal financiële activa</b>              | <b>14.226</b>  | <b>10.883</b>  | <b>14.226</b>  | <b>10.883</b>  |
|                                              |                |                |                |                |
| <i>Financiële passiva:</i>                   |                |                |                |                |
| Langlopende schulden                         | 343.345        | 335.642        | 533.473        | 491.133        |
| Kortlopende schulden                         | 12.394         | 16.681         | 12.394         | 16.681         |
| Derivaten                                    | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Totaal financiële passiva</b>             | <b>355.739</b> | <b>352.323</b> | <b>545.867</b> | <b>507.814</b> |
|                                              |                |                |                |                |
| <u>Niet in de balans opgenomen:</u>          |                |                |                |                |
| Toegezegde leningen                          | 8.000          | 0              | 8.000          | 0              |
| Garantstellingen                             | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Totaal niet in de balans opgenomen</b>    | <b>8.000</b>   | <b>0</b>       | <b>8.000</b>   | <b>0</b>       |

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 € 533,5 miljoen (2019: € 491,1 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.

Met ingang van 2020 worden de basisrenteleningen gewaardeerd over de hele looptijd van de lening, omdat de mogelijkheden tot voortijdige aflossing beperkt zijn en Mozaïek Wonen niet voornemens is om deze leningen voortijdig af te lossen. Tot en met 2019 werden deze langlopende leningen gewaardeerd tot op het moment van herziening van de kredietopslag. Dit heeft een positieve impact van circa € 86 miljoen op de marktwaaarde van de leningen.

## 11. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW borgt leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn, zolang de deelnemer aan de kredietwaardigheidseisen van het WSW voldoet. Het WSW stelt zich borg tegen de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling is Mozaïek Wonen verplicht een obligo aan te houden van 3,85% over het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 bedraagt de obligoverplichting € 13.430.500 (2019: € 13.134.000). Deze verplichting is voorwaardelijk en is opeisbaar indien de borgstellingsreserve van het WSW niet voldoende is om op grond van de aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

### 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);
- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Woningbouwvereniging Reeuwijk en de huurdersorganisaties Huurdersvereniging Bodegraven en Huurdersvereniging Reeuwijk (periode 2016 t/m 2020);
- Gemeente Zuidplas, Woonpartners Midden-Holland en Huurdersbelang Moordrecht en Stichting Huurdersbelangen Regio Holland Midden (periode 2016 t/m 2020);
- Gemeente Krimpenerwaard en huurdersvereniging (periode 2018 t/m 2022).

#### *Jaarlijkse biedingen - prestatieafspraken*

Woningcorporaties zijn verplicht om jaarlijks vóór 1 juli een overzicht van hun voorgenomen werkzaamheden voor het komende jaar toe te sturen aan de gemeente(n) waarin zij werkzaam zijn. Het overzicht geldt als een concrete bieding van de corporatie aan de gemeente(n) voor het gemeentelijke woonbeleid in het komende jaar.

Mozaïek Wonen heeft medio 2020 aan de gemeenten Gouda, Bodegraven-Reeuwijk en Zuidplas concept biedingen gedaan, met haar bijdrage aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Dit in en na samenspraak met haar (lokale) huurdersorganisaties. Aan de gemeente Krimpenerwaard is door Woningstichting Gouderak geen bod gedaan, vooruitlopend op de fusie met Mozaïek Wonen.

In de tweede helft van 2020 zijn deze biedingen verder aangescherpt na verschillende overleggen. Dit heeft eind 2020 geleid tot een akkoord met de gemeenten Gouda, Bodegraven-Reeuwijk en Zuidplas, waarna deze biedingen zijn omgezet in prestatieafspraken voor 2021.

### 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.

De minister wil een vergoeding invoeren voor deze vorm van overheidsgarantie (de achtervang) op sociale corporatieleningen. Tegen deze heffing is veel verzet en er is nog geen inschatting te maken van wat de kosten voor Mozaïek Wonen zullen zijn.

## Verplichtingen

### *Operationele lease*

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

|                             | Gemiddelde einddatum | < 1 jaar | 1- 5 jaar | > 5 jaar |
|-----------------------------|----------------------|----------|-----------|----------|
| Kopieermachines en printers | 1-2-2026             | 7.651    | 8.347     | 696      |
| Vervoermiddelen             | 1-7-2024             | 84.619   | 54.095    | 7.508    |

### *Investeringsverplichtingen nieuwbouw en bestaand bezit*

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en bestaand bezit voor een totaalbedrag van € 25.630.000, 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 2020 zijn voor vier onderhoudsprojecten opdrachten verstrekt, waarvan de werkzaamheden in 2020 niet zijn afgerond. Deze werkzaamheden, met een verplichting van € 217.800 zullen naar verwachting begin 2021 afgerond en gefactureerd worden.

### *Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen*

Ultimo 2020 heeft Mozaïek Wonen géén overeenkomsten van geldleningen afgesloten waarbij de storting na 31 december 2020 zal plaatsvinden. Voor één basisrentelening zijn in december 2020 afspraken gemaakt voor de kredietopslag. Deze opslag gaat in vanaf 5 januari 2021 met de duur van 4 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. Ultimo 2020 is het variabele deel niet opgenomen.

### *Koopgarant*

In de jaren 2010/2011 heeft Mozaïek Wonen 21 Koopgarantwoningen opgeleverd van het project Weideveld in Bodegraven. Eind 2016 heeft een aantal kopers bezwaar aangetekend tegen de destijds overeengekomen overdrachtswaarde. Zij stellen dat de taxatiewaarde destijds te hoog was, waardoor zij nu bij verkoop worden benadeeld. Mozaïek Wonen heeft in 2017 opdracht gegeven tot nader onderzoek naar de totstandkoming van deze verkooptransacties. Na een gedegen onafhankelijk onderzoek stelde de taxatiecommissie in haar rapport van februari 2018 dat er geen aantoonbare fouten zijn gemaakt. Vier eigenaren konden zich niet vinden in de uitkomsten van het onderzoek. Zij zijn een gerechtelijke procedure tegen Mozaïek Wonen gestart. Op 25 maart 2020 heeft de Rechtbank de vorderingen van de vier eigenaren en hun advocaten afgewezen. De Rechtbank stelt vast dat het verkoopproces op correcte wijze is verlopen. De kopers wisten waarvoor zij tekenden en de taxaties zijn uitgevoerd volgens de daarvoor geldende regels. De eigenaren zijn in hoger beroep gegaan bij het Gerechtshof Den Haag en daar wordt deze zaak in 2021 vervolgd.

## 12. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

(bedragen x € 1.000)

| 2020 | 2019 |
|------|------|
|------|------|

### 3.1 Huuropbrengsten

|                                                 |               |  |               |
|-------------------------------------------------|---------------|--|---------------|
| Huuropbrengsten                                 | 67.778        |  | 66.316        |
| Derving wegens leegstand                        | -393          |  | -329          |
| Derving wegens oninbaarheid van huurvorderingen | 7             |  | -202          |
| <b>Totaal huuropbrengsten</b>                   | <b>67.392</b> |  | <b>65.785</b> |

De huursomstijging in verband met de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli voor het DAEB-bezit bedraagt 2,54%. Dit is passend binnen de maximaal toegestane huursomstijging in 2020. Deze norm is door het ministerie vastgesteld op 2,60%. Daarnaast zijn de huuropbrengsten met 0,11% gestegen door huur-harmonisatie. De huuropbrengsten daalden over 2020 met € 58.500 als gevolg van verkoop en € 102.900 als gevolg van sloop.

### 3.2 Opbrengsten servicecontracten

|                                             |              |  |              |
|---------------------------------------------|--------------|--|--------------|
| Opbrengst leveringen en diensten            | 2.775        |  | 2.721        |
| Te verrekenen met de huurders               | -160         |  | -221         |
| <b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b> | <b>2.615</b> |  | <b>2.500</b> |

### 3.3 Lasten servicecontracten

|                                        |              |  |              |
|----------------------------------------|--------------|--|--------------|
| Lasten leveringen en diensten          | 2.614        |  | 2.502        |
| Lasten niet-verrekenbare servicekosten | 93           |  | 56           |
| Toegerekende organisatiekosten         | 73           |  | 46           |
| <b>Totaal lasten servicecontracten</b> | <b>2.780</b> |  | <b>2.604</b> |

### 3.4 Lasten verhuur- en beheer

|                                        |              |  |              |
|----------------------------------------|--------------|--|--------------|
| Toegerekende organisatiekosten         | 3.934        |  | 3.332        |
| <b>Totaal lasten verhuur en beheer</b> | <b>3.934</b> |  | <b>3.332</b> |

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.

2020

2019

**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 op basis van de gefuseerde situatie weergegeven, indien deze niet verdeeld worden naar activiteiten.

|                                               |               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Personeelskosten:                             |               |               |
| Lonen en salarissen                           | 5.064         | 4.709         |
| Sociale lasten                                | 793           | 791           |
| Pensioenlasten                                | 877           | 759           |
| Overige personeelskosten                      | 473           | 460           |
| Inleenkrachten                                | 1.608         | 1.102         |
| Subtotaal personeelskosten                    | 8.815         | 7.821         |
| Overige bedrijfskosten:                       |               |               |
| Bestuurskosten                                | 253           | 215           |
| Huisvestingskosten                            | 194           | 132           |
| Algemene bedrijfskosten                       | 2.102         | 2.197         |
| Afschrijvingen op kantoor en inventaris       | 240           | 323           |
| Subtotaal overige bedrijfskosten              | 2.789         | 2.867         |
| Overige bedrijfsopbrengsten:                  |               |               |
| Doorberekende directe uren nieuwbouwprojecten | -326          | -188          |
| Overige                                       | -389          | -345          |
| Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten         | -715          | -533          |
| <b>Totaal organisatiekosten</b>               | <b>10.889</b> | <b>10.155</b> |

**Netto organisatiekosten, verdeeld naar activiteiten**

In de functionele resultatenrekening zijn de organisatiekosten aan de hand van een kostenverdeelstaat verdeeld naar de activiteiten die in dit model worden onderscheiden. De kostentoerekening is toegepast conform de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties, 2020", van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw).

**Toerekening netto organisatiekosten**

|                                 |               |               |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Activiteiten inzake:            |               |               |
| Lasten servicecontracten        | 73            | 46            |
| Verhuur en beheer               | 3.934         | 3.331         |
| Onderhoud                       | 3.477         | 3.631         |
| Verkoop                         | 61            | 69            |
| Overige organisatiekosten       | 2.683         | 2.564         |
| Overige activiteiten            | 93            | 0             |
| Leefbaarheid                    | 568           | 514           |
| <b>Totaal organisatiekosten</b> | <b>10.889</b> | <b>10.155</b> |

**Omvang gemiddelde formatie in fte verdeeld naar activiteiten**

De gemiddelde formatie van Mozaïek Wonen bedroeg 94,6 fte in 2020 (2019: 88,6 fte), waarvan 85,0 fte in loondienst (2019: 81,4 fte). In onderstaande tabel is de gemiddelde formatie uitgesplitst naar de activiteiten, die in dit functionele model van de winst- en verliesrekening worden onderscheiden.

|                                                        | 2020        | 2019        |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Gemiddelde formatie in fte verdeeld naar activiteiten: |             |             |
| Lasten servicecontracten                               | 1,3         | 1,2         |
| Verhuur en beheer                                      | 35,3        | 29,0        |
| Projectontwikkeling                                    | 4,7         | 2,2         |
| Onderhoud                                              | 31,0        | 32,9        |
| Verkoop                                                | 0,6         | 0,6         |
| Overige organisatiekosten                              | 13,9        | 15,3        |
| Overige activiteiten                                   | 0,0         | 0,0         |
| Leefbaarheid                                           | 7,8         | 7,4         |
| <b>Totaal gemiddeld aantal fte</b>                     | <b>94,6</b> | <b>88,6</b> |
| Aantal fte's in loondienst                             | 85,0        | 81,4        |
| Aantal fte's inleenkrachten                            | 9,6         | 7,2         |
| <b>Totaal gemiddeld aantal fte</b>                     | <b>94,6</b> | <b>88,6</b> |

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 2020 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van het SPW 103,1% (2019: 110,7%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op 126,6% (eind 2019). Het pensioenfonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort bestaat, dient het SPW jaarlijks een herstelplan in bij de toezichthouder waarmee aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen. Het pensioenfonds verwacht dat in 2027 de financiële situatie hersteld is.

#### Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen, inclusief btw, aan accountants honoraria 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 2020

|                              | Deloitte Accountants | Overige netwerk | Totaal netwerk |
|------------------------------|----------------------|-----------------|----------------|
| Controle van de jaarrekening | 162.322              | -               | 162.322        |
| Andere controleopdrachten    | 13.658               | -               | 13.658         |
| Fiscale advieskosten         | -                    | -               | -              |
| Andere niet-controlediensten | -                    | -               | -              |
|                              | <b>175.979</b>       | <b>-</b>        | <b>175.979</b> |

**Honoraria 2019**

|                              | Deloitte<br>Accountants | Overige<br>netwerk | Totaal<br>netwerk |
|------------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| Controle van de jaarrekening | 112.952                 | 31.678             | 144.630           |
| Andere controleopdrachten    | 14.452                  | 3.025              | 17.477            |
| Fiscale advieskosten         | -                       | 9.347              | 9.347             |
| Andere niet-controlediensten | 1.025                   | 2.940              | 3.965             |
|                              | 128.429                 | 46.990             | 175.419           |

Onder de kosten van het overig netwerk is het honoraria opgenomen van Verstegen Accountants, die de controle van boekjaar 2019 hebben uitgevoerd voor Woningstichting Gouderak.

**3.5 Lasten onderhoudsactiviteiten**

|                                                  | 2020          | 2019          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Meldingsonderhoud                                | 4.160         | 4.313         |
| Mutatieonderhoud                                 | 2.576         | 2.952         |
| Preventief onderhoud                             | 1.572         | 1.565         |
| Planmatig onderhoud                              | 8.315         | 8.353         |
| Subtotaal planmatig en niet-planmatige onderhoud | 16.623        | 17.183        |
| Onderhoudsuitgaven in VVE-bijdragen              | 279           | 367           |
| Toegerekende organisatiekosten                   | 3.477         | 3.631         |
| <b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>      | <b>20.379</b> | <b>21.181</b> |

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       | 4.630         | 4.436         |
| Verhuurdersheffing                                   | 8.804         | 8.184         |
| Saneringssteunheffing                                | 0             | 0             |
| Opstalverzekeringen                                  | 256           | 219           |
| Erfpacht                                             | 9             | 9             |
| Contributie landelijke federatie                     | 65            | 62            |
| Huurcommissie bijdrage                               | 24            | 24            |
| Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties         | 55            | 59            |
| Dotatie overige dubieuze debiteuren                  | 34            | 58            |
| Huurdersverenigingen                                 | 84            | 93            |
| Beheerkosten in VVE bijdragen                        | 140           | 154           |
| Verhuiskostenvergoedingen                            | 73            | 79            |
| Dotatie overige voorzieningen                        | 58            | 29            |
| Diverse bedrijfslasten                               | 122           | 229           |
| <b>Totaal directe operationele exploitatielasten</b> | <b>14.354</b> | <b>13.635</b> |

2020

2019

**3.8 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

|                                                   |            |  |            |
|---------------------------------------------------|------------|--|------------|
| Verkoopopbrengsten                                | 4.547      |  | 5.719      |
| Verkoopkosten                                     | -131       |  | -173       |
| Netto verkoopopbrengst                            | 4.416      |  | 5.546      |
| Toegerekende organisatiekosten                    | -61        |  | -69        |
| Boekwaarde vastgoedportefeuille                   | -3.779     |  | -4.545     |
| <b>Totaal netto gerealiseerd verkoopresultaat</b> | <b>576</b> |  | <b>932</b> |

Hieronder worden achtereenvolgens de netto verkoopresultaten gespecificeerd

|                                                                |            |  |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|--|------------|
| Netto gerealiseerd verkoopresultaat bestaand bezit             | 578        |  | 725        |
| Netto gerealiseerd verkoopresultaat teruggekochte woningen VOV | -2         |  | 207        |
| Netto gerealiseerd verkoopresultaat grondtransacties           | 0          |  | 0          |
|                                                                | <b>576</b> |  | <b>932</b> |

Netto gerealiseerd verkoopresultaat bestaand bezit

|                                                           |            |  |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|--|------------|
| Opbrengst verkopen DAEB vastgoed                          | 2.185      |  | 2.232      |
| Opbrengst verkopen niet-DAEB vastgoed                     | 831        |  | 1.707      |
| Opbrengst verkopen voorraad vastgoed bestemd voor verkoop | 1.327      |  | 680        |
| Totaal opbrengsten                                        | 4.343      |  | 4.619      |
| Verkoopkosten                                             | -125       |  | -149       |
| Toegerekende organisatiekosten                            | -61        |  | -69        |
| Totaal verkoopkosten                                      | -186       |  | -218       |
| Boekwaarde DAEB vastgoed                                  | -1.568     |  | -1.661     |
| Boekwaarde niet-DAEB vastgoed                             | -753       |  | -1.343     |
| Boekwaarde voorraad vastgoed bestemd voor verkoop         | -1.258     |  | -672       |
| Totaal boekwaarde                                         | -3.579     |  | -3.676     |
| <b>Netto gerealiseerd verkoopresultaat bestaand bezit</b> | <b>578</b> |  | <b>725</b> |

In 2020 zijn 16 woningen verkocht, (2019: 18 woningen) met een totale verkoopopbrengst van € 4.343.000. Het netto verkoopresultaat over 2020 bedraagt € 578.000.

Netto gerealiseerd verkoopresultaat van teruggekochte koopgarantwoningen (VOV)

|                                                                |           |  |            |
|----------------------------------------------------------------|-----------|--|------------|
| Opbrengst verkopen van teruggekochte koopgarantwoningen        | 204       |  | 1.100      |
| Verkoopkosten                                                  | -6        |  | -24        |
| Boekwaarde                                                     | -200      |  | -869       |
| <b>Netto verkoopresultaat teruggekochte koopgarantwoningen</b> | <b>-2</b> |  | <b>207</b> |

In 2020 is woningen aan de Boezemsingel 82 verkocht onder de Koopgarantregeling.

2020

2019

**3.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

|                                                                 |                |  |               |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|--|---------------|
| Afwaardering investeringen projecten oriëntatie-/initiatieffase | -70            |  | -148          |
| Afwaardering onrendabel deel vastgoed in ontwikkeling           | -18.964        |  | -6.807        |
| Terugneming onrendabel deel vastgoed in ontwikkeling            | 1.874          |  | 1.212         |
| Waardeverandering materiële vaste activa, kantoorpand           | 135            |  | 127           |
| <b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>  | <b>-17.025</b> |  | <b>-5.616</b> |

**3.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

|                                                                         |                |  |                |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|--|----------------|
| Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie                          | 171.581        |  | 132.412        |
| Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie                     | 3.146          |  | 2.857          |
| <b>Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille</b> | <b>174.727</b> |  | <b>135.269</b> |

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

|                                                        |            |  |           |
|--------------------------------------------------------|------------|--|-----------|
| Waardeverandering woningen verkocht onder voorwaarden  | 648        |  | 525       |
| Waardeverandering terugkoopverplichting                | -501       |  | -429      |
| Opwaardering teruggekocht vastgoed                     | 0          |  | -6        |
| <b>Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV</b> | <b>147</b> |  | <b>90</b> |

**3.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkoopportefeuille**

|                                                                        |            |  |            |
|------------------------------------------------------------------------|------------|--|------------|
| Waardeverandering voorraad vastgoed bestemd voor verkoop               | 991        |  | 341        |
| <b>Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering verkoopportefeuille</b> | <b>991</b> |  | <b>341</b> |

| 2020 | 2019 |
|------|------|
|------|------|

**3.13 Opbrengsten overige activiteiten**

|                                                               |            |            |
|---------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Opbrengsten uit hoofde van werkzaamheden voor derden          | 8          | 8          |
| Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties | 28         | 29         |
| Opbrengsten uit overige activiteiten                          | 264        | 161        |
| <b>Totaal opbrengsten overige activiteiten</b>                | <b>300</b> | <b>198</b> |

**3.14 Kosten overige activiteiten**

|                                                          |            |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Toegerekende organisatiekosten                           | 101        | 8          |
| Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties | 60         | 43         |
| Kosten uit overige activiteiten                          | 43         | 49         |
| <b>Totaal kosten overige activiteiten</b>                | <b>204</b> | <b>100</b> |

**3.15 Overige organisatiekosten**

|                                         |              |              |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| Toegerekende organisatiekosten          | 2.683        | 2.563        |
| <b>Totaal overige organisatiekosten</b> | <b>2.683</b> | <b>2.563</b> |

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

**3.16 Kosten omtrent leefbaarheid**

|                                                   |            |            |
|---------------------------------------------------|------------|------------|
| Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten | 202        | 152        |
| Toegerekende organisatiekosten                    | 568        | 514        |
| <b>Totaal leefbaarheid</b>                        | <b>770</b> | <b>666</b> |

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.

| 2020 | 2019 |
|------|------|
|------|------|

**3.17 Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa**

|                                                             |            |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Waardeverandering van financiële vaste activa               | -10        | -10        |
| <b>Totaal waardeverandering van financiële vaste activa</b> | <b>-10</b> | <b>-10</b> |

**3.18 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

|                                          |           |           |
|------------------------------------------|-----------|-----------|
| Rente op overige financiële vaste activa | 29        | 26        |
| Rente op overige vorderingen             | 1         | 2         |
| Rente op uitgezette middelen             | 0         | 0         |
| <b>Totaal rentebaten</b>                 | <b>30</b> | <b>28</b> |

**3.19 Rentelasten en soortgelijke kosten**

|                                         |               |               |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Rente langlopende schulden:             |               |               |
| Rente leningen overheid                 | 0             | 5             |
| Rente leningen banken                   | 11.291        | 11.986        |
| Rente op kredietfaciliteiten            | -7            | -6            |
| Rente op liquide middelen (creditrente) | 16            | 2             |
| Financieringskosten geldleningen        | 101           | 80            |
| <b>Totaal rentelasten</b>               | <b>11.401</b> | <b>12.067</b> |

**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 2018. 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                                           | -5.126        | -1.780        |
| Verrekening vennootschapsbelasting voorgaande jaren           | 415           | 0             |
| Mutatie fiscaal verrekenbaar verlies                          | -185          | -3.200        |
| Mutatie waardering geldleningen o/g                           | 71            | 14            |
| Mutatie latentie afschrijvingspotentieel vastgoedportefeuille | 67            | 177           |
| <b>Totaal belastingen</b>                                     | <b>-4.758</b> | <b>-4.789</b> |

|                                                             | 2020          | 2019          |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Aansluiting bedrijfseconomische fiscaal resultaat:</i>   |               |               |
| Resultaat voor belastingen                                  | 173.238       | 143.369       |
| Bij:                                                        |               |               |
| - Fiscale toerekening van rente op vastgoed in ontwikkeling | 69            | 4             |
| - Herwaardering vastgoed in exploitatie                     | 5.375         | 8.953         |
| - Fiscale correctie ontvangen korting verhuurdersheffing    | 0             | 230           |
| - Fiscale correctie saneringsheffing                        | 0             | 0             |
| - Niet aftrekbare rente (ATAD)                              | 4.290         | 6.033         |
| - Overig                                                    | 7             | 25            |
| Af:                                                         |               |               |
| - Fiscale correctie resultaat verkoop vastgoed              | -667          | -1.066        |
| - Fiscale correctie waardeveranderingen                     | -158.840      | -130.084      |
| - Fiscale correctie afschrijvingslasten                     | -906          | -1.183        |
| - Fiscale correctie onderhoudslasten                        | -1.276        | -5.184        |
| - Fiscale vrijval disagio leningen o/g                      | -134          | -122          |
| <b>Fiscaal resultaat</b>                                    | <b>21.156</b> | <b>20.975</b> |
| Af: verliesverrekening                                      | -583          | -13.759       |
| <b>Belastbare winst</b>                                     | <b>20.573</b> | <b>7.216</b>  |
| Belastingbedrag 16,5% (2019: 19%)                           | 33            | 76            |
| Belastingbedrag 25%                                         | 5.093         | 1.704         |
| Totaal vennootschapsbelastingverplichting                   | 5.126         | 1.780         |
| Effectief belastingtarief                                   | 2,96%         | 1,24%         |

Het fiscaal jaarresultaat over 2020 is bepaald op € 21,2 miljoen. Mozaïek Wonen kan deze fiscale winst nog voor voor € 0,6 miljoen verrekenen met de in het verleden geleden fiscale verliezen. Dit leidt tot een belastingverplichting van € 5,1 miljoen in 2020. Hiervan is al € 4,2 miljoen betaald op basis van de voorlopige aanslag voor de vennootschapsbelasting. De aangifte van de Vennootschapsbelasting wordt in 2022 ingediend. Deze aangifte kan afwijken van de inschatting bij jaarrekening 2020.

## Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Mozaïek Wonen. Het voor Mozaïek Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 168.000 voor de periode van 1 januari tot en met 29 december op basis van klasse F zoals bedoeld in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting in verband met vaststelling van de maximale bezoldigingen voor 2020. Vanwege de fusie met Woningstichting Gouderak is voor 30 en 31 december het toepasselijke bezoldigingsmaximum € 189.000 op basis van klasse G van dezelfde Regeling.

De WNT is van toepassing op Woningstichting Gouderak. Het voor Woningstichting Gouderak toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 94.000 voor de periode van 1 januari tot en met 29 december op basis van klasse A zoals bedoeld in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting in verband met vaststelling van de maximale bezoldigingen voor 2020.

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

| Gegevens 2020 bedragen x € 1                                                                    | De heer R.B. de Haas                    | Mevrouw A. Poelstra                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Functiegegevens                                                                                 | Directeur-bestuurder<br>(Mozaïek Wonen) | Directeur-bestuurder<br>(Woningstichting<br>Gouderak)                                                                                                         |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020                                                      | 01/01 - 31/12                           | 01/01 - 31/12                                                                                                                                                 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)                                                | 1                                       | 0,426<br>opgebouwd uit:<br>01/01 - 31/05: 0,5556<br>01/06 - 31/12: 0,3333                                                                                     |
| Dienstbetrekking?                                                                               | ja                                      | ja                                                                                                                                                            |
| Bezoldiging                                                                                     |                                         |                                                                                                                                                               |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                                                   | € 144.504,00                            | € 34.763,03                                                                                                                                                   |
| Beloningen betaalbaar op termijn                                                                | € 23.348,76                             | € 6.332,84                                                                                                                                                    |
| <i>Subtotaal</i>                                                                                | <i>€ 167.852,76</i>                     | <i>€ 41.095,87</i>                                                                                                                                            |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                   | € 168.114,75                            | € 40.181,54                                                                                                                                                   |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | N.v.t.                                  | N.v.t.                                                                                                                                                        |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              | <b>€ 167.852,76</b>                     | <b>€ 41.095,87</b>                                                                                                                                            |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t.                                  | € 914,33. De overschrijding is toegestaan aangezien de vakantietoeslag die in 2020 is uitbetaald, maar is opgebouwd in 2019, kan worden toegerekend aan 2019. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                     | N.v.t.                                  | N.v.t.                                                                                                                                                        |

| <b>Gegevens 2019</b>                             |                      |                       |
|--------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                  | De heer R.B. de Haas | Mevrouw A. Poelstra   |
| <b>Functiegegevens</b>                           | Directeur-bestuurder | Directeur-bestuurder  |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019       | 01/01 - 31/12        | 01/01 - 31/12         |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1                    |                       |
| Dienstbetrekking?                                | Ja                   | Ja, vanaf 1 september |
| <b>Bezoldiging</b>                               |                      |                       |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen    | € 140.136,00         |                       |
| Beloningen betaalbaar op termijn                 | € 21.815,00          |                       |
| <b>Bezoldiging</b>                               | <b>€ 161.951,00</b>  | <b>€ 94.979,00</b>    |
|                                                  |                      |                       |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum    | € 162.000,00         | € 140.318,02          |

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking, die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 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

| <b>Gegevens 2020 bedragen x € 1</b>                                                             | de heer P.C. Hermans       | de heer W. van de Hoeven | de heer L.W.M.M. Beljaars |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                                                          | Voorzitter (Mozaïek Wonen) | Lid (Mozaïek Wonen)      | Lid (Mozaïek Wonen)       |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020                                                      | 01/01 - 31/12              | 01/01 - 31/12            | 01/01 - 31/12             |
|                                                                                                 |                            |                          |                           |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              |                            |                          |                           |
| Bezoldiging                                                                                     | € 17.460,00                | € 11.700,00              | € 11.700,00               |
|                                                                                                 |                            |                          |                           |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                   | € 25.217,21                | € 16.811,48              | € 16.811,48               |
|                                                                                                 |                            |                          |                           |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | N.v.t.                     | N.v.t.                   | N.v.t.                    |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              | <b>€ 17.460,00</b>         | <b>€ 11.700,00</b>       | <b>€ 11.700,00</b>        |
|                                                                                                 |                            |                          |                           |
| 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.                    |
| <b>Gegevens 2019</b>                                                                            |                            |                          |                           |
| <b>bedragen x € 1</b>                                                                           | de heer P.C. Hermans       | de heer W. van de Hoeven | de heer L.W.M.M. Beljaars |
| <b>Functiegegevens</b>                                                                          | Voorzitter                 | Lid                      | Lid                       |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019                                                      | 01/01 - 31/12              | 01/01 - 31/12            | 01/01 - 31/12             |
|                                                                                                 |                            |                          |                           |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              |                            |                          |                           |
| Bezoldiging                                                                                     | € 16.830,00                | € 11.250,00              | € 11.250,00               |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                   | € 24.300,00                | € 16.200,00              | € 16.200,00               |

| <b>Gegevens 2020 bedragen x € 1</b>                                                             | Mevrouw Y. Koster-Dreese | Mevrouw A.D. Kemper |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                                                          | Lid (Mozaïek Wonen)      | Lid (Mozaïek Wonen) |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020                                                      | 01/01 - 31/12            | 01/01 - 31/12       |
|                                                                                                 |                          |                     |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              |                          |                     |
| Bezoldiging                                                                                     | € 11.700,00              | € 11.700,00         |
|                                                                                                 |                          |                     |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                   | € 16.811,48              | € 16.811,48         |
|                                                                                                 |                          |                     |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | N.v.t.                   | N.v.t.              |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              | € 11.700,00              | € 11.700,00         |
|                                                                                                 |                          |                     |
| 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.              |
| <b>Gegevens 2019</b>                                                                            |                          |                     |
| <b>bedragen x € 1</b>                                                                           | Mevrouw Y. Koster-Dreese | Mevrouw A.D. Kemper |
| <b>Functiegegevens</b>                                                                          | Lid                      | Lid                 |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019                                                      | 01/01 - 31/12            | 01/01 - 31/12       |
|                                                                                                 |                          |                     |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              |                          |                     |
| Bezoldiging                                                                                     | € 11.250,00              | € 11.250,00         |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                   | € 16.200,00              | € 16.200,00         |

| <b>Gegevens 2020 bedragen x € 1</b>                                                                   | de heer P.C. de Jong                                                                                     | De heer R. Geelhoed               | De heer H. Hollander              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                                                                | Voorzitter<br>Woningstichting<br>Gouderak, met ingang<br>van 30 december lid<br>RvC van Mozaïek<br>Wonen | Lid (Woningstichting<br>Gouderak) | Lid (Woningstichting<br>Gouderak) |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020                                                            | 01/01 - 31/12                                                                                            | 01/01 - 29/12                     | 01/01 - 29/12                     |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                                    |                                                                                                          |                                   |                                   |
| Bezoldiging                                                                                           | € 10.933,85                                                                                              | € 7.300,00                        | € 7.300,00                        |
| Individueel toepasselijke<br>bezoldigingsmaximum                                                      | € 14.126,23                                                                                              | € 9.348,63                        | € 9.348,63                        |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet<br>terugontvangen bedrag                                       | N.v.t.                                                                                                   | N.v.t.                            | N.v.t.                            |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                                    | € 10.933,85                                                                                              | € 7.300,00                        | € 7.300,00                        |
| Het bedrag van de overschrijding en de<br>reden waarom de overschrijding al dan niet<br>is toegestaan | N.v.t.                                                                                                   | N.v.t.                            | N.v.t.                            |
| Toelichting op de vordering wegens<br>onverschuldigde betaling                                        | N.v.t.                                                                                                   | N.v.t.                            | N.v.t.                            |
| <b>Gegevens 2019</b>                                                                                  |                                                                                                          |                                   |                                   |
|                                                                                                       | de heer P.C. de Jong                                                                                     | De heer R. Geelhoed               | De heer H. Hollander              |
| <b>Functiegegevens</b>                                                                                | Voorzitter                                                                                               | Lid                               | Lid                               |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019                                                            | 01/01 - 31/12                                                                                            | 18/07 - 31/12                     | 18/10 - 31/12                     |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                                    |                                                                                                          |                                   |                                   |
| Bezoldiging                                                                                           | € 8.719,00                                                                                               | € 2.428,00                        | € 1.175,00                        |
| Individueel toepasselijke<br>bezoldigingsmaximum                                                      | € 13.650,00                                                                                              | € 4.164,00                        | € 1.870,00                        |

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. In 2020 zijn er geen verhuureenheden overgeheveld van niet-DAEB naar DAEB vastgoed in exploitatie.

### Bezit Mozaïek Wonen naar DAEB en niet-DAEB per 31-12-2020

|                                                    | 2020<br>DAEB | 2020<br>niet-DAEB | 2020<br>Totaal |
|----------------------------------------------------|--------------|-------------------|----------------|
| Aantal (ongewogen) verhuureenheden in exploitatie: |              |                   |                |
| - zelfstandige woningen                            | 9.642        | 149               | 9.791          |
| - intramurale zorgwoningen                         | 233          |                   | 233            |
| - onzelfstandige woningen                          | 9            |                   | 9              |
| - standplaatsen / woonwagens                       | 10           |                   | 10             |
| - garages / bergingen                              |              | 244               | 244            |
| - bedrijfsruimten                                  |              | 18                | 18             |
| - maatschappelijk vastgoed                         | 45           |                   | 45             |
| Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie       | 9.939        | 411               | 10.350         |
| - vastgoed bestemd voor verkoop - woningen         | 11           | 0                 | 11             |
| Totaal aantal eenheden in eigendom                 | 9.950        | 411               | 10.361         |
| Woningen verkocht onder koopgarant                 | 35           | 10                | 45             |

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

- de verhuur van zendmasten;
- de beheeractiviteiten voor de Drost IJserman Stichting;
- de Vve bijdragen voor niet-DAEB bezit;
- de 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. Voor de toedeling naar DAEB en niet-DAEB wordt, conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, de verhouding tussen de marktwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed gehanteerd.

*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*

Indien de koopgarantwoning betrekking heeft op een verkooptransactie die volgt uit nieuwbouwproductie betreft dit een niet-DAEB activiteit. De indeling van verkopen onder de koopgarantregeling van bestaande huurwoningen is de classificatie afhankelijk van de huurprijs op moment verkoop.

*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 € 17,5 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.

*Flottende 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 netto vermogenswaarde 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

| ACTIVA                                                  | (x € 1.000)<br>31-12-2020 | (x € 1.000)<br>31-12-2019 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A. VASTE ACTIVA</b>                                  |                           |                           |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                              |                           |                           |
| DAEB vastgoed in exploitatie                            | 1.597.365                 | 1.426.104                 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden             | 6.033                     | 5.387                     |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 7.010                     | 250                       |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>                       | <b>1.610.408</b>          | <b>1.431.741</b>          |
| <b>Materiële vaste activa</b>                           |                           |                           |
| (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie       | 2.734                     | 2.663                     |
| <b>Financiële vaste activa</b>                          |                           |                           |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen                     | 7.850                     | 9.700                     |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen                    | 38.349                    | 36.497                    |
| Latente belastingvorderingen                            | 1.167                     | 1.270                     |
| Overige vorderingen                                     | 404                       | 442                       |
| <b>Totaal financiële vaste activa</b>                   | <b>47.770</b>             | <b>47.909</b>             |
| <b>Totaal van vaste activa</b>                          | <b>1.660.912</b>          | <b>1.482.313</b>          |
| <b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>                              |                           |                           |
| <b>Voorraden</b>                                        |                           |                           |
| Vastgoed bestemd voor verkoop                           | 2.905                     | 1.429                     |
| <b>Vorderingen</b>                                      |                           |                           |
| Huurdebiteuren                                          | 416                       | 362                       |
| Overheid                                                | 3                         | 22                        |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen            | 0                         | 0                         |
| Overige vorderingen                                     | 403                       | 256                       |
| Overlopende activa                                      | 440                       | 74                        |
| <b>Liquide middelen</b>                                 | <b>7.275</b>              | <b>4.029</b>              |
| <b>Totaal van vlottende activa</b>                      | <b>11.442</b>             | <b>6.172</b>              |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                                    | <b>1.672.354</b>          | <b>1.488.485</b>          |

| <b>PASSIVA</b>                                                                 | (x € 1.000)<br>31-12-2020 | (x € 1.000)<br>31-12-2019 |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>                                                          |                           |                           |
| Herwaarderingsreserve                                                          | 836.834                   | 709.735                   |
| Overige reserves                                                               | 288.268                   | 276.788                   |
| Resultaat na belastingen boekjaar                                              | 168.480                   | 138.580                   |
| <b>Totaal Eigen Vermogen</b>                                                   | <b>1.293.582</b>          | <b>1.125.103</b>          |
| <b>Voorzieningen</b>                                                           |                           |                           |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings                     | 17.118                    | 5.737                     |
| Latente belastingverplichtingen                                                | 0                         | 0                         |
| Overige voorzieningen                                                          | 133                       | 146                       |
| <b>Totaal voorzieningen</b>                                                    | <b>17.251</b>             | <b>5.883</b>              |
| <b>Langlopende schulden</b>                                                    |                           |                           |
| Schulden aan banken                                                            | 343.345                   | 335.642                   |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden      | 5.699                     | 5.155                     |
| <b>Totaal langlopende schulden</b>                                             | <b>349.044</b>            | <b>340.797</b>            |
| <b>Kortlopende schulden</b>                                                    |                           |                           |
| Schulden aan overheid                                                          | 2                         | 2                         |
| Schulden aan banken                                                            | 0                         | 5.000                     |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten                                  | 3.463                     | 2.837                     |
| Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen | 2.621                     | 2.030                     |
| Overige schulden                                                               | 26                        | 21                        |
| Overlopende passiva                                                            | 6.365                     | 6.812                     |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>                                             | <b>12.477</b>             | <b>16.702</b>             |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>                                                          | <b>1.672.354</b>          | <b>1.488.485</b>          |

## Balans niet-DAEB

| ACTIVA                                                  | (x € 1.000)<br>31-12-2020 | (x € 1.000)<br>31-12-2019 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A. VASTE ACTIVA</b>                                  |                           |                           |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                              |                           |                           |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                       | 44.386                    | 41.903                    |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden             | 2.326                     | 2.154                     |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 0                         | 0                         |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>                       | <b>46.712</b>             | <b>44.057</b>             |
| <b>Materiële vaste activa</b>                           |                           |                           |
| (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie       | 0                         | 0                         |
| <b>Financiële vaste activa</b>                          |                           |                           |
| Latente belastingvorderingen                            | 70                        | 13                        |
| Overige vorderingen                                     | 0                         | 0                         |
| <b>Totaal financiële vaste activa</b>                   | <b>70</b>                 | <b>13</b>                 |
| <b>Totaal van vaste activa</b>                          | <b>46.782</b>             | <b>44.070</b>             |
| <b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>                              |                           |                           |
| <b>Voorraden</b>                                        |                           |                           |
| Vastgoed bestemd voor verkoop                           | 0                         | 0                         |
| <b>Vorderingen</b>                                      |                           |                           |
| Huurdebiteuren                                          | 14                        | 13                        |
| Overheid                                                | 0                         | 1                         |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen            | 0                         | 0                         |
| Overige vorderingen                                     | 7                         | 8                         |
| Overlopende activa                                      | 0                         | 27                        |
| <b>Liquide middelen</b>                                 | <b>4.026</b>              | <b>4.366</b>              |
| <b>Totaal van vlottende activa</b>                      | <b>4.047</b>              | <b>4.415</b>              |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                                    | <b>50.829</b>             | <b>48.485</b>             |

| <b>PASSIVA</b>                                                                 | (x € 1.000)<br>31-12-2020 | (x € 1.000)<br>31-12-2019 |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>                                                          |                           |                           |
| Herwaarderingsreserve                                                          | 11.668                    | 8.822                     |
| Overige reserves                                                               | 24.829                    | 23.816                    |
| Resultaat na belastingen boekjaar                                              | 1.852                     | 3.859                     |
| <b>Totaal Eigen Vermogen</b>                                                   | <b>38.349</b>             | <b>36.497</b>             |
| <b>Voorzieningen</b>                                                           |                           |                           |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings                     | 2.178                     | 0                         |
| Latente belastingverplichtingen                                                | 0                         | 0                         |
| Overige voorzieningen                                                          | 0                         | 0                         |
| <b>Totaal voorzieningen</b>                                                    | <b>2.178</b>              | <b>0</b>                  |
| <b>Langlopende schulden</b>                                                    |                           |                           |
| Schulden aan banken                                                            | 0                         | 0                         |
| Schulden aan groepsmaatschappijen (Interne lening)                             | 7.850                     | 9.700                     |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden      | 2.288                     | 2.131                     |
| <b>Totaal langlopende schulden</b>                                             | <b>10.138</b>             | <b>11.831</b>             |
| <b>Kortlopende schulden</b>                                                    |                           |                           |
| Schulden aan overheid                                                          | 0                         | 0                         |
| Schulden aan banken                                                            | 0                         | 0                         |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten                                  | 53                        | 60                        |
| Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen | 53                        | 49                        |
| Overige schulden                                                               | 1                         | 5                         |
| Overlopende passiva                                                            | 57                        | 43                        |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>                                             | <b>164</b>                | <b>157</b>                |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>                                                          | <b>50.829</b>             | <b>48.485</b>             |
|                                                                                |                           |                           |

## Winst- en verliesrekening DAEB

|                                                                             | Bedragen x € 1.000 |                |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| Functioneel model                                                           | 2020               | 2019           |
| Huuropbrengsten                                                             | 65.502             | 63.871         |
| Opbrengsten servicecontracten                                               | 2.566              | 2.455          |
| Lasten servicecontracten                                                    | -2.716             | -2.548         |
| Overheidsbijdragen                                                          |                    | 0              |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                       | -3.839             | -3.249         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                               | -19.944            | -20.895        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                       | -14.140            | -13.408        |
| <i>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>          | <i>27.429</i>      | <i>26.226</i>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                       | 3.394              | 2.347          |
| Toegerekende organisatiekosten                                              | -49                | -31            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                   | -2.825             | -1.881         |
| <i>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i> | <i>520</i>         | <i>435</i>     |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | -14.851            | -5.612         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | 171.581            | 132.412        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV             | 131                | 81             |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkoopportefeuille                  | 991                | 341            |
| <i>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>                  | <i>157.852</i>     | <i>127.222</i> |
| Opbrengst overige activiteiten                                              | 214                | 105            |
| Kosten overige activiteiten                                                 | -159               | -41            |
| <i>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</i>                      | <i>55</i>          | <i>64</i>      |
| Overige organisatiekosten                                                   | -2.606             | -2.497         |
| Kosten omtrent leefbaarheid                                                 | -770               | -666           |
| Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa                           | -10                | -10            |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                               | 30                 | 28             |
| Rentebaten interne lening                                                   | 291                | 294            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                          | -11.401            | -12.067        |
| <i>Totaal van financiële baten en lasten</i>                                | <i>-11.090</i>     | <i>-11.755</i> |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>                                | <b>171.390</b>     | <b>139.029</b> |
| Belastingen                                                                 | -4.762             | -4.307         |
| Resultaat uit deelnemingen                                                  | 1.852              | 3.858          |
| <b>Totaal van resultaat na belastingen</b>                                  | <b>168.480</b>     | <b>138.580</b> |

## Winst- en verliesrekening niet-DAEB

|                                                                             | Bedragen x € 1.000 |              |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|
|                                                                             | 2020               | 2019         |
| <b>Functioneel model</b>                                                    |                    |              |
| Huuropbrengsten                                                             | 1.890              | 1.914        |
| Opbrengsten servicecontracten                                               | 49                 | 45           |
| Lasten servicecontracten                                                    | -64                | -56          |
| Overheidsbijdragen                                                          | 0                  | 0            |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                       | -95                | -83          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                               | -435               | -286         |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                       | -214               | -227         |
| <i>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>          | 1.131              | 1.307        |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                       | 1.021              | 3.199        |
| Toegerekende organisatiekosten                                              | -12                | -38          |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                   | -953               | -2.664       |
| <i>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i> | 56                 | 497          |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | -2.174             | -4           |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | 3.146              | 2.857        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV             | 16                 | 9            |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkoopportefeuille                  | 0                  | 0            |
| <i>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>                  | 988                | 2.862        |
| Opbrengst overige activiteiten                                              | 86                 | 93           |
| Kosten overige activiteiten                                                 | -45                | -59          |
| <i>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</i>                      | 41                 | 34           |
| Overige organisatiekosten                                                   | -77                | -66          |
| Kosten omtrent leefbaarheid                                                 | 0                  | 0            |
| Rentelasten interne lening                                                  | -291               | -294         |
| <i>Totaal van financiële baten en lasten</i>                                | -291               | -294         |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>                                | <b>1.848</b>       | <b>4.340</b> |
| Belastingen                                                                 | 4                  | -481         |
| Resultaat uit deelnemingen                                                  | 0                  | 0            |
| <b>Totaal van resultaat na belastingen</b>                                  | <b>1.852</b>       | <b>3.859</b> |
|                                                                             |                    |              |

## Kasstromenoverzicht DAEB

(Volgens de directe methode)

|                                                                   | Bedragen x € 1.000 |                |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
|                                                                   | 2020               | 2019           |
| <b>Operationele activiteiten</b>                                  |                    |                |
| <b>Ontvangsten</b>                                                |                    |                |
| Huurontvangsten                                                   | 65.380             | 63.844         |
| Vergoedingen                                                      | 2.709              | 2.410          |
| Overige bedrijfsontvangsten                                       | 166                | 99             |
| Ontvangen interest                                                | 294                | 296            |
| <i>Saldo ingaande kasstroom</i>                                   | <i>68.549</i>      | <i>66.649</i>  |
| <b>Uitgaven</b>                                                   |                    |                |
| Erfpacht                                                          | -9                 | -9             |
| Betalingen aan werknemers                                         | -6.536             | -6.071         |
| Onderhoudsuitgaven                                                | -16.157            | -19.207        |
| Overige bedrijfsuitgaven                                          | -12.223            | -11.634        |
| Betaalde interest                                                 | -11.819            | -12.151        |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat          | -55                | -58            |
| Verhuurdersheffing                                                | -8.908             | -8.177         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden           | -200               | -152           |
| Vennootschapsbelasting                                            | -4.711             | -1.094         |
| <i>Saldo uitgaande kasstroom</i>                                  | <i>-60.618</i>     | <i>-58.553</i> |
| <b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>         | <b>7.931</b>       | <b>8.096</b>   |
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                     |                    |                |
| Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet woongelegenheden  | 3.512              | 2.522          |
| Verkoopontvangsten teruggekochte woningen VOV                     | 206                | 0              |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i> | <i>3.718</i>       | <i>2.522</i>   |
| <b>MVA uitgaande kasstroom</b>                                    |                    |                |
| Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden                     | -8.529             | -3.775         |
| Verbeteruitgaven                                                  | -3.656             | -9.950         |
| Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop                     | 0                  | -183           |
| Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden                      | -432               | 0              |
| Investerings overig                                               | -339               | -410           |
| <i>Totaal van verwervingen van MVA</i>                            | <i>-12.956</i>     | <i>-14.318</i> |
| <i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>                   | <i>-9.238</i>      | <i>-11.796</i> |
| <b>Financiële vaste activa</b>                                    |                    |                |
| Ontvangen aflossing interne lening                                | 1.850              | 100            |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>   | <i>1.850</i>       | <i>100</i>     |
| <b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>          | <b>-7.388</b>      | <b>-11.696</b> |

|                                                           |              |               |
|-----------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                          |              |               |
| <b>Ingaand:</b>                                           |              |               |
| Nieuwe door WSW geborgde leningen                         | 35.500       | 5.000         |
| Opname lening variabele hoofdsom                          | 0            | 5.000         |
| <b>Uitgaand:</b>                                          |              |               |
| Aflossing door WSW geborgde leningen                      | -27.797      | -7.933        |
| Aflossing lening variabele hoofdsom                       | -5.000       | 0             |
| <b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> | <b>2.703</b> | <b>2.067</b>  |
| <b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>                  | <b>3.246</b> | <b>-1.533</b> |
| Wijziging kortgeldmutaties                                | 0            | 0             |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode                 | 4.029        | 5.562         |
| Geldmiddelen aan het eind van de periode                  | 7.275        | 4.029         |

# Kasstromenoverzicht niet-DAEB

(Volgens de directe methode)

|                                                                   | Bedragen x € 1.000 |               |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|
|                                                                   | 2020               | 2019          |
| <b>Operationele activiteiten</b>                                  |                    |               |
| <b>Ontvangsten</b>                                                |                    |               |
| Huurontvangsten                                                   | 1.888              | 1.930         |
| Vergoedingen                                                      | 87                 | 75            |
| Overige bedrijfsontvangsten                                       | 56                 | 32            |
| Ontvangen interest                                                | 0                  | 0             |
| <i>Saldo ingaande kasstroom</i>                                   | <i>2.031</i>       | <i>2.037</i>  |
| <b>Uitgaven</b>                                                   |                    |               |
| Erfpacht                                                          | 0                  | 0             |
| Betalingen aan werknemers                                         | -171               | -193          |
| Onderhoudsuitgaven                                                | -383               | -272          |
| Overige bedrijfsuitgaven                                          | -365               | -434          |
| Betaalde interest                                                 | -291               | -294          |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat          | -1                 | -1            |
| Verhuurdersheffing                                                | -12                | -7            |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden           | 0                  | 0             |
| Vennootschapsbelasting                                            | -57                | -19           |
| <i>Saldo uitgaande kasstroom</i>                                  | <i>-1.280</i>      | <i>-1.220</i> |
| <b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>         | <b>751</b>         | <b>817</b>    |
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                     |                    |               |
| Verkoopontvangsten bestaande huur woon- en niet woongelegenheden  | 856                | 2.143         |
| Verkoopontvangsten teruggekochte woningen VOV                     | 0                  | 1.100         |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i> | <i>856</i>         | <i>3.243</i>  |
| <b>MVA uitgaande kasstroom</b>                                    |                    |               |
| Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden                     | 0                  | -8            |
| Verbeteruitgaven                                                  | -89                | -56           |
| Aankopen                                                          | 0                  | -70           |
| Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop                     | 0                  | -666          |
| Investerings overig                                               | -8                 | -53           |
| <i>Totaal van verwervingen van MVA</i>                            | <i>-97</i>         | <i>-853</i>   |
| <i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>                   | <i>759</i>         | <i>2.390</i>  |
| <b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>          | <b>759</b>         | <b>2.390</b>  |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                                  |                    |               |
| <b>Uitgaand:</b>                                                  |                    |               |
| Aflossing interne lening                                          | -1.850             | -100          |
| Extra aflossing interne lening                                    | 0                  | 0             |
| <b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>         | <b>-1.850</b>      | <b>-100</b>   |
| <b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>                          | <b>-340</b>        | <b>3.107</b>  |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode                         | 4.366              | 1.259         |
| Geldmiddelen aan het eind van de periode                          | <b>4.026</b>       | <b>4.366</b>  |



## Ondertekening van de jaarrekening

### Bestuur

De jaarrekening van Mozaïek Wonen is opgesteld en goedgekeurd door het bestuur op 23 juni 2021.

w.g. R.B. de Haas  
Directeur-bestuurder

### Raad van Commissarissen

De jaarrekening van Mozaïek Wonen is vastgesteld door de raad van commissarissen op 23 juni 2021.

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 2020

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020.
2. De winst-en-verliesrekening over 2020.
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 2020 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.

#### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 38,5 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, 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 € 1,3 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van het genormaliseerd totaal 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 2020. 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 van toepassing zijnde materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

## **De reikwijdte van onze werkzaamheden met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving**

Overeenkomstig de Nederlandse controlestandaarden zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de financiële overzichten als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevatten die het gevolg zijn van fraude of fouten. Het niet naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere gevolgen voor de entiteit die een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten.

### *Onze werkzaamheden met betrekking tot fraude*

Bij het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude, hebben wij inzicht verworven in Stichting Mozaïek Wonen en haar omgeving, met inbegrip van haar interne beheersing. Wij hebben de frauderisicoanalyse van de Stichting Mozaïek Wonen beoordeeld en management, de met governance belaste personen en anderen binnen Stichting Mozaïek Wonen waaronder de business controller, om inlichtingen verzocht. Wij hebben overwogen of er frauderisicofactoren zijn geïdentificeerd die een aanwijzing vormen voor risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

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 financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Mozaïek Wonen.

De beschreven werkzaamheden zijn gebaseerd op de controlestandaarden en hebben niet tot voornaamste doel om fraudes te ontdekken.

Onze inschatting van de risico's op een afwijking van materieel belang ten gevolge van fraude hebben niet geresulteerd in een kernpunt van de controle.

## *Onze werkzaamheden met betrekking tot de 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 de teamleider financiën, het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door de Business Controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne-controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, wet en regelgeving overwogen inzake 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 financiële overzichten. 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 financiële overzichten.

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 financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken. 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 entiteit, voor de mogelijkheid van een entiteit 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). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

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 financiële overzichten. 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 financiële overzichten, 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. Vanwege de kenmerken van fraude, met name wanneer het gaat om geraffineerde en zorgvuldig opgezette plannen om de fraude te verhullen, zoals valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen of het opzettelijk voorstellen van zaken en samenspanning, blijft er een onvermijdbaar risico bestaan dat wij niet alle fraudes detecteren tijdens onze controle.

## **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.

## **De waardering van het vastgoed in exploitatie**

### *Omschrijving*

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1.675 miljoen wat neerkomt op 98,8% van het balanstotaal van Stichting Mozaïek Wonen. Stichting Mozaïek Wonen past de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 61 en 70 tot en met 75 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 70-75 en getoetst op aanvaardbaarheid. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 70-75 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan onder meer uit het vaststellen van de deskundigheid en toegepaste methodologie van de door Stichting Mozaïek Wonen ingezette externe taxateur alsmede het analyseren van de marktconformiteit van de opgegeven waarden van het vastgoed.

Verder hebben wij specifiek aandacht besteed aan de juiste en volledige verwerking van het bezit van Woonstichting Gouderak in de jaarrekening van Stichting Mozaïek Wonen.

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.

### *Observaties*

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

## **De bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie**

### *Omschrijving*

Op pagina 76 en 77 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 4 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 en 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.

## **De waardering en verantwoording van de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen**

### *Omschrijving*

In de jaarrekening zijn voorzieningen opgenomen voor het onrendabele deel van de investeringen in vastgoed vanaf het moment dat de feitelijke verplichting ten aanzien van deze investeringen is ontstaan, zoals toegelicht op pagina 64, 84 en 85 van de jaarrekening. De voorziening onrendabele investeringen bedraagt ultimo 2020 € 19,3 miljoen (2019: € 5,7 miljoen). De verantwoording en waardering van deze voorzieningen zijn gebaseerd op significante schattingen van het management omtrent enerzijds de noodzakelijke kosten en anderzijds de toekomstige waarde van het te ontwikkelen of te verbeteren bezit.

Derhalve hebben wij de waardering en verantwoording van de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen als kernpunt in onze controle aangemerkt.

## *Controleaanpak*

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van enerzijds de noodzakelijke kosten en anderzijds de toekomstige waarde van het te ontwikkelen of te verbeteren bezit gecontroleerd. Ten aanzien van de ingeschatte kosten hebben wij aansluiting gemaakt met de door de raad van commissarissen vastgestelde projectbesluiten en hieraan ten grondslag liggende interne-kostenberekeningen. De betrouwbaarheid van deze kostenberekeningen is door ons geëvalueerd aan de hand van de tot op heden gerealiseerde kosten alsmede gesloten overeenkomsten met derden. Ten aanzien van de waarde van het te ontwikkelen bezit hebben wij vastgesteld dat de door het management gehanteerde objectgegevens in overeenstemming zijn met de kenmerken van het nieuw te ontwikkelen bezit en door de raad van commissarissen vastgestelde projectbesluiten. Tevens hebben wij geëvalueerd in hoeverre de gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat passend zijn.

Om de kwaliteit van het schattingsproces van Stichting Mozaïek Wonen te evalueren, zijn wij tevens nagegaan hoe de gerealiseerde kosten en opbrengsten zich verhouden tot eerdere schattingen door het management van Stichting Mozaïek Wonen.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

## *Observatie*

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

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 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 2020
- 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.

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.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Mozaïek Wonen vanaf de controle van het boekjaar 2017 en zijn 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

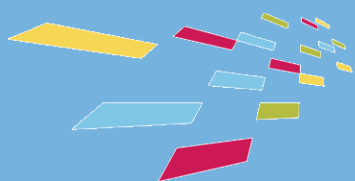
Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen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

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

Rotterdam, 23 juni 2021

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](mailto:info@mozaiekwonen.nl)

W [www.mozaiekwonen.nl](http://www.mozaiekwonen.nl)

F @MozaïekWonen