



Mozaïek Wonen

Jaarverslag Mozaïek Wonen 2024

INHOUDSOPGAVE

KERNGEGEVENS STICHTING MOZAÏEK WONEN

KENGETALLEN

BESTUURSVERSLAG 2024

1. ALGEMENE INFORMATIE	8
ALGEMEEN	8
DOELSTELLING	8
KERNTAKEN	8
ONTWIKKELINGEN GEDURENDE HET BOEKJAAR	8
BELANGRIJKE ELEMENTEN VAN HET GEVOERDE BELEID	9
VOORUITBLIK NAAR 2025	12
2. GOVERNANCE EN ORGANISATIE	14
3. RISICOMANAGEMENT	25
RISICOMANAGEMENT	25
RISICOMANAGEMENT VERANKERD IN DE ORGANISATIE	25
RISICOMANAGEMENT BELEID EN PROCES	26
RISICO'S EN ONZEKERHEDEN	27
RISICO'S DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN IN 2024	34
4. FINANCIËLE INFORMATIE	36
4.1 ALGEMEEN	36
4.2 JAARWINST EN EFFECTEN WAARDERING VASTGOED	36
4.3 ONTWIKKELING MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT	39
4.3.1 MARKTWAARDE, HANDBOEK MODELMATIG WAARDEREN EN DE FULL-VARIANT	39
4.3.2 ONTWIKKELING VAN DE MARKTWAARDE	40
4.4 BELEIDSWAARDE	41
4.4.1 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE BELEIDSWAARDE	41
4.4.2 DEFINITIES EN REKENMETHODIEKEN	41
4.4.3 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP HET VERSCHIL MARKTWAARDE - BELEIDSWAARDE	43
4.4.4 ONTWIKKELING BELEIDSWAARDE	43
4.5 BEHEERSING VAN LIQUIDITEITS-, FINANCIERINGS- EN RENTERISICO'S	44
4.5.1 RENTERISICO	45
4.5.2 WSW: RISICOBEOORDELING & BORGINGSPLAFOND	46
4.6 CONCLUSIE	46

JAARREKENING 2024

5. BALANS (VOOR RESULTAATBESTEMMING)	49
6. WINST- EN VERLIESREKENING	51
7. KASSTROMENOVERZICHT	52
8. TOELICHTING OP DE JAARREKENING	54
9. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	60
10. TOELICHTING OP DE BALANS	71
11. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN	99
12. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	101
13. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING	102
SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB	115
ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING	128

OVERIGE GEGEVENS

STATUTAIRE REGELING BETREFFENDE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT.....	130
CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT.....	131

Kerngegevens Stichting Mozaïek Wonen

Naam	Stichting Mozaïek Wonen
Opgericht:	Ontstaan op 1 januari 2005, uit een fusie tussen Woonstichting Ter Gouw en Woningstichting Het Volksbelang. 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. Woningstichting Het Volksbelang is opgericht op 23 juni 1912. Op 1 januari 2006 is Mozaïek Wonen gefuseerd met Woningstichting Bodegraven (WSB). Op 1 januari 2017 is Mozaïek Wonen gefuseerd met Stichting De Woonmaat (Moordrecht). Op 30 december 2020 is de fusie met Woningstichting Gouderak definitief geworden. Op 31 december 2024 is de fusie met Woningbouwstichting Reeuwijk van kracht.
Vestigingsadres	Bachstraat 1, 2807HZ Gouda
Postadres	Postbus 219, 2800 AE Gouda
Telefoonnummer	0182-692969
E-mailadres	info@mozaiekwonen.nl
Website	www.mozaiekwonen.nl
Werkgebied	Stichting Mozaïek Wonen is werkzaam op het terrein en in het belang van de volkshuisvesting in de gemeenten Gouda, Bodegraven-Reeuwijk, Zuidplas en Krimpenerwaard. Op basis van de herziene Woningwet is Mozaïek Wonen ingedeeld in de woningmarktregio "Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam".
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

	2024	2023
1 Aantal (ongewogen) verhuureenheden in exploitatie:		
- zelfstandige woningen	11.032	10.903
- intramurale zorgwoningen	291	291
- onzelfstandige woningen	11	11
- standplaatsen / woonwagens	10	10
- garages / bergingen	228	228
- bedrijfsruimten / winkels	21	21
- maatschappelijk vastgoed	39	39
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	11.632	11.503
Erfpachtgronden	20	20
- vastgoed bestemd voor verkoop - woningen	15	2
- vastgoed bestemd voor verkoop - VOV	0	1
- vastgoed bestemd voor sloop - woningen	0	33
Totaal aantal eenheden leeg voor verkoop	15	36
Totaal aantal eenheden in eigendom	11.667	11.559
Woningen verkocht onder koopgarant	42	43
2 Winst- & Verliesrekening en Balans (x € 1.000)		
- huuropbrengsten netto	81.633	78.685
- jaarresultaat	125.435	-202.655
- eigen vermogen	1.563.848	1.438.454
- voorzieningen	10.060	14.258
- Gemiddelde leningschuld per gewogen eenheid (x € 1)	37.910	33.470
- Gemiddelde marktwaarde per gewogen eenheid (x € 1)	170.967	158.925
- Gemiddelde beleidswaarde per gewogen eenheid (x € 1)	70.539	62.706
3 Financiën		
- Rentedekkingsgraad (ICR)	2,12	2,77
- Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	76,6%	76,7%
- Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	46,2%	43,3%
- Loan to value o.b.v. marktwaarde	22,2%	21,1%
- Loan to value o.b.v. beleidswaarde	53,7%	53,4%
- Direct rendement	-2,1%	1,7%
- Indirect rendement	4,3%	-11,3%
- Gemiddelde rentekostenvoet leningenportefeuille	2,98%	2,95%

BESTUURSVERSLAG 2024

1. Algemene informatie

Algemeen

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

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

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

Doelstelling

Mozaïek Wonen exploiteert 11.632 verhuureenheden in de gemeenten Gouda, Bodegraven-Reeuwijk, Zuidplas en Krimpenerwaard. Dit zijn voornamelijk sociale huurwoningen. In 2024 hebben we ons nieuwe koersplan vastgesteld met als titel: ‘samen werken we aan sterke wijken’. Mozaïek Wonen vindt het belangrijk dat iedereen gelijke kansen krijgt voor een veilig en gelukkig bestaan. Daarom willen wij samen met onze huurders en partners bouwen aan sterke wijken waar mensen zich prettig voelen, erbij horen en zich kunnen ontwikkelen.

Kerntaken

De kerntaken van Mozaïek Wonen zijn als volgt te omschrijven:

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

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

Ontwikkelingen gedurende het boekjaar

Nationale Prestatieafspraken

In 2022 zijn in de Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting bindende afspraken gemaakt hoe de vrijgekomen ruimte door de afschaffing van de verhuurderheffing door corporaties ingezet moet worden op het gebied van de betaalbaarheid (huurmatiging), de beschikbaarheid (verhoging woningbouwproductie), de verduurzaming (versnelling) en de leefbaarheid (extra impuls).

Twee jaar na ondertekening van de Nationale Prestatieafspraken 2022, zijn die afspraken opnieuw bekeken en waar nodig aangepast. Met meer scherpste in de onderlinge samenwerking, meer wederkerig en beter afdwingbaar. Op 11 december werden de 'herijkte' Nationale Prestatieafspraken 2025-2035, onderdeel van de Woontop afspraken december 2024, ondertekend.

Het Rijk, overheden, woningcorporaties en marktpartijen hebben op de Woontop in december 2024 concrete afspraken gemaakt hoe ze het bouwen van nieuwe woningen versnellen naar 100.000 woningen per jaar. Belangrijkste afspraken: twee derde van alle nieuwe woningen, op regioniveau, moet betaalbaar zijn en 30% sociale huur. Om sneller woningen te realiseren, worden belemmerende regels en procedures geschrapt. Ook zijn partijen overeengekomen dat er uniforme eisen voor nieuwbouw komen, die aansluiten bij EU-regels. De afspraken op de Woontop zijn het startpunt voor intensievere samenwerking, monitoring van de voortgang en waar nodig bijsturing.

Enkele belangrijke onderdelen die uit de Woontop 2024 zijn voortgekomen:

- Sturen op versnelling van nieuwbouw via lokale, regionale en provinciale versnellingstafels en Woondealtafels;
- Gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle partijen (gemeenten, corporaties en bouwers) bij projectontwikkeling;
- Inzetten op standaardisatie van bouw en verduurzamen;
- Uitfasering E, F, G labels voor 2029, netbewust verduurzamen en bouwen, versnellen van Soorten Management Plannen (SMP's) door gemeenten;
- Meer mogelijkheden om bijzondere persoonsgegevens te kunnen delen met instanties;
- In prestatieafspraken met gemeenten vastleggen van wederkerige en gezamenlijke actie op het gebied van leefbaarheid. Het bevorderen van passend wonen en doorstroming van ouderen. Het terugdringen van gevoelens van onveiligheid van bewoners én van medewerkers van woningcorporatie én het verminderen van ervaren overlast.

In deze landelijke afspraken zijn ook afspraken gemaakt over de huurverhoging voor sociale huurwoningen. Deze is voor 2025 vastgesteld op 4,5%. Voor de jaren na 2025 is de jaarlijkse huurverhoging in deze landelijke afspraken, gekoppeld aan de ontwikkeling van het drie-jaars gemiddelde van de prijsinflatie.

Belangrijke elementen van het gevoerde beleid

Fusie Woningbouwstichting Reeuwijk

Per 31 december 2024 is Mozaïek Wonen gefuseerd met Woningbouwstichting Reeuwijk (WBS Reeuwijk). Nadat de gemeenten, huurdersverenigingen, OR en Waarborgfonds Sociale Woningbouw hun positieve zienswijzen, adviezen en instemmingen hebben gegeven, heeft de Autoriteit Wonen ook goedkeuring gegeven. Er zijn met deze fusie 1.155 verhuureenheden toegevoegd aan het woningbezit van Mozaïek Wonen. We kijken met waardering terug op de inzet van vele collega's om dit mogelijk te maken.

Meldingsplichtige c.q. verantwoordingsbesluiten

Er waren in 2024 geen meldingsplichtige c.q. verantwoordingsbesluiten m.b.t. verkopen in de zin van de Woningwet. Er zijn enkele opstalrechten gevestigd bij nieuwbouw ten behoeve van Eteck en Stedin, maar op grond van artikel 22.1.d. BTIV en artikel 12a RTIV is geen goedkeuring nodig van de Aw voor het vestigen van opstalrechten op woongelegenheden of zaken in de nabijheid van woongelegenheden ten behoeve van het plaatsen van installaties van warmte- of koude opslag, installaties ten behoeve van nutsvoorzieningen of collectieve verwarming. Wel is voor de opstalrechten ten behoeve van Eteck en Stedin in het verslagjaar goedkeuring gevraagd en verleend door het WSW.

Ontwikkeling jaarresultaat

Het jaarresultaat wordt in 2024 sterk beïnvloed door de waardeontwikkelingen van ons vastgoed en de voorgeschreven waarderingssystematiek voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. Mede door een stijging van de marktwaarde van ons bestaand bezit, heeft Mozaïek Wonen 2024 afgesloten met een positief jaarresultaat na belastingen van € 125,4 miljoen. Het netto resultaat op de exploitatie van het vastgoed over 2024 bedraagt € 37,4 miljoen. Dit is ruim € 3 miljoen hoger dan in 2023. In hoofdstuk 4, paragraaf 4.2 wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de ontwikkeling van het jaarresultaat.

Aankoop grond

Op 12 maart 2024 is een grondaankoop gedaan van de gemeente Gouda aan de Burg. Jamessingel ter grootte van 12 m² t.b.v. de aanleg en de instandhouding van een plasbrandvoorziening. Het betreft een geul met ballastbed met bijbehorende plint, zijnde een lange goot met grind, naast een nieuwbouw flatgebouw, genaamd “de Koploper”. De koopsom is één euro met overdrachtsbelasting.

Op 23 oktober 2024 vond een grondruil plaats voor de nieuwbouwontwikkeling in de Jaren 50 wijk in Moordrecht fase 1. Mozaïek Wonen kocht grondpercelen aan van de gemeente ten behoeve van woningbouw en verkocht grondpercelen aan de gemeente bestemd voor openbaar gebied. Mozaïek Wonen betaalde voor de percelen voor woningbouw aan de Schielandstraat ter grootte van 119 m² en 29 m² fase 1 een bedrag van € 2.614,00. De gemeente betaalde voor de percelen ter grootte van 110 m², 1.277 m², 494 m² en 654 m² aan Mozaïek Wonen € 0,33. Over beide koopprijzen is omzetbelasting betaald.

Betaalbaar wonen

Huurders met een laag inkomen of die speciale aandacht of zorg nodig hebben, komen soms met moeite aan een woning. Mozaïek Wonen richt zich primair op deze huurders. We bieden ze woningen met een betaalbare huurprijs en van een kwaliteits- en uitrustingsniveau passend bij die huurprijs, zodat ook zij prettig kunnen wonen. We zorgen er bij nieuwe verhuringen voor dat mensen een huurwoning krijgen die bij hun inkomen past. Ook doen we aan preventieve huurincasso. Dit wil zeggen dat we huurders tijdig waarschuwen als huurachterstand dreigt en zo snel mogelijk actie ondernemen. Daarnaast bestrijden we onrechtmatige bewoning. Met deze maatregelen houden we betaalbare woningen bereikbaar voor onze doelgroep.

Bij de jaarlijkse huurverhoging houden we rekening met de afspraken, die op landelijk niveau zijn gemaakt. Het merendeel van onze huurders van sociale huurwoningen heeft per 1 juli een jaarlijkse huurverhoging van 5,3% gekregen. De inkomensafhankelijke huurverhoging is alleen toegepast op de hoge inkomens vanaf € 62.191 (eenpersoonshuishouden) en vanaf € 82.921 (meerpersoonshuishouden). De huur van de huurwoningen in de vrije sector is verhoogd met het wettelijk toegestane percentage van 5,5%.

De gemiddelde netto huur van alle zelfstandige huurwoningen van Mozaïek Wonen bedroeg in december 2024 € 609,72. Dit is 76% van de maximale huur.

Beschikbaarheid

Er is sprake van een groot woningtekort, ook in onze regio. In 2024 leverde Mozaïek Wonen 152 nieuwe huurwoningen op. In de afgelopen periode waren 228 woningen in aanbouw en is de bouw van 530 woningen in voorbereiding.

Mozaïek Wonen verkoopt jaarlijks een beperkt aantal huurwoningen, met name uit het gespikkeld woningbezit. We hebben in dit verslagjaar 5 sociale huurwoningen verkocht en 6 vrijesectorwoningen. De opbrengsten hiervan investeren we in de nieuwbouw van nieuwe betaalbare huurwoningen.

Nieuwe verhuringen

In 2024 hebben we in totaal 660 woningen verhuurd, waarvan 152 na oplevering van nieuwbouw. Hierbij geven we extra aandacht aan huishoudens met de laagste inkomens, die recht hebben op huurtoeslag. Deze huishoudens krijgen een betaalbare woning toegewezen, onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt.

In 2024 hebben we 421 huishoudens met recht op huurtoeslag passend gehuisvest in een zelfstandige woning met een huurprijs onder de daarbij behorende aftoppingsgrens. Dit betekent dat aan 98,4% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag passend zijn toegewezen (incl. intermediaire verhuur). Mozaïek Wonen voldoet hiermee ruim aan de norm van 95%.

Uitvoering van onderhoud

In 2024 hebben we € 31,9 miljoen onderhoud aan ons bezit besteed. We gaven € 6,5 miljoen uit aan meldingsonderhoud en € 6,0 miljoen aan mutatieonderhoud. Aan contractonderhoud en planmatig onderhoud, zoals schilderwerk en gevelherstel gaven we € 13,0 miljoen uit. De resterende onderhoudsuitgaven hebben betrekking op bijdragen aan VVE-bijdragen, leefbaarheid, serviceonderhoud en toegerekende organisatiekosten.

Verduurzaming van woningen

We hebben in 2024 aan 128 woningen isolerende maatregelen uitgevoerd, in combinatie met het gevelonderhoud en de verbeteringen van de badkamers, keukens en toiletten. De ingrijpende verbouwing van 192 woningen van ons complex Turfsingel in Gouda en 16 woningen aan de Kennedysingel in Reeuwijk worden in 2025 opgeleverd. Bij deze projecten investeren we fors in isolerende maatregelen. Daarnaast worden ook de badkamers, keukens en toiletten aangepakt, zodat dit complex er weer jaren tegen kan zonder extra onderhoud.

Leefbaarheid

De omgeving waar onze huurders wonen en leven heeft invloed op hun welzijn en gezondheid. Leefbaarheid heeft daarom een nog prominentere rol gekregen in het nieuwe Koersplan van Mozaïek Wonen. Daarom zet Mozaïek Wonen activiteiten in bij wijken om het netwerk te versterken. Een wijk waarin bewoners elkaar vinden en helpen.

We hebben in 2024 activiteiten georganiseerd om onze wijken mooier te maken en bewoners dichterbij elkaar te brengen. Zo zijn er opruim- of opschoonmiddagen, zomer- of wijkfeesten, burendagen en buurtschouwen in meerdere complexen georganiseerd. Soms in samenwerking met gemeente of Gouda Bruist. En in meerdere complexen is er met de bewoners aan het groen gewerkt.

Mozaïek Wonen heeft voor het eerst meegedaan aan de verdieping Leefbaarheid van de Aedes Benchmark. Hieruit zijn belangrijke inzichten naar voren gekomen. Zo blijkt bijvoorbeeld uit die resultaten dat veel huurders zich thuis voelen in hun wijk en vaak ook veilig voelen. De zichtbaarheid van Mozaïek Wonen werd als onvoldoende beoordeeld. En dat is precies een thema waar we op willen inzetten om te verbeteren. Dit willen we doen door het project gerichte inzet op Sterke Wijken. In 2024 is hiermee een start gemaakt. Door een gespreksronde met netwerkpartners, gesprekken met tien bewonersorganisaties en gesprekken intern zijn mooie bouwstenen verzameld voor het opstellen van uitgangspunten voor sterke wijken. In 2025 wordt hieraan vervolg gegeven.

We ondervinden helaas dat de samenleving verandert en dat onze collega's in de wijk of die veel contact hebben met huurders, meer te maken krijgen met agressie. Het afgelopen jaar hebben alle wijkbeheerders, huismeesters, sociaal beheerders, medewerkers verhuur en medewerkers Woonservicepunt een training gehad om te leren hoe zij het beste om kunnen gaan met agressief gedrag.

Overlast

Waar mensen dicht bij elkaar wonen, kunnen irritaties en overlast voordoen. Vaak weet men dit onderling op te lossen. Soms blijkt er meer nodig en daarom werken Mozaïek Wonen, de gemeenten en Woonpartners Midden-Holland samen met Buurtbemiddeling. Een burenruzie kan onschuldig beginnen maar steeds hoger oplopen. Op 31 december 2024 waren er 110 lopende overlastzaken en 35 woonfraude zaken.

Buurtbemiddeling kan bij burenruzies een belangrijke rol spelen in de oplossing hiervan en dergelijke problemen in de kiem smoren.

Vooruitblik naar 2025

Mozaïek Wonen vindt het belangrijk dat iedereen gelijke kansen krijgt voor een veilig en gelukkig bestaan. Ook in 2025 zetten we in op onze koers met als motto 'Samen werken aan sterke wijken'. Dit betekent dat we nog intensiever gaan samen werken met partners in de wijk, de gemeente en onze huurders. In sterke wijken kunnen onze huurders gezond, veilig en gelukkig opgroeien, leven en zich ontwikkelen. Om dit te behalen hebben we flinke ambities benoemd en die kosten tijd. Daarom reikt ons nieuwe koersplan tot 2030.

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

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

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

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

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

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

Onze woningen zijn en blijven financieel toegankelijk voor de mensen, die een sociale huurwoning nodig hebben. De vraag naar betaalbare huurwoningen blijft onverminderd groot. Daarom zetten wij in op een passend huurbeleid, waarbij we oog hebben voor de verschillende inkomensdoelgroepen. We nemen in ons huurbeleid de draagkracht van onze doelgroep mee. Huurders met meer financiële draagkracht betalen een hogere huur. We zetten in op het versterken van de wijken door (huur)differentiatie toe te passen. Dit zorgt ervoor dat verschillende typen huishoudens in een wijk (komen) wonen. Van jong tot oud, van financieel draagkrachtig tot kwetsbaar. Hierdoor ontstaan sterke, diverse wijken met een gevarieerde verdeling van huishoudens.

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

Als organisatie werken aan het verder implementeren van de nieuwe organisatiestructuur, zoals duidelijke rollen en verantwoordelijkheden en stabiliteit brengen in de normale bedrijfsvoering en onze primaire processen. We willen het portfoliomanagement implementeren zodat we beter vooruit kijken, capaciteit en planning hierop afstemmen en sturen op het behalen van de doelen uit ons koersplan.

Ons koersplan is gericht op het 'samen werken aan sterke wijken'. In 2024 zijn we aan de slag gegaan met dit koersplan en we hebben met de wijziging van de topstructuur de organisatie gereed gemaakt voor de uitvoering van de strategische doelen. In 2025 gaan we verder met de uitwerking van onze strategische doelen. Dit betekent onder andere dat we met onze stakeholders de uitgangspunten van sterke wijken vastleggen en afspraken maken hoe we hier de komende jaren samen verder mee kunnen. Dat we in 2025 starten in de organisatie diverse activiteiten die zijn gericht ook op samenwerking en verbinding. We met huurders werken aan het verbeteren van onze dienstverlening o.a. door het vernieuwen van onze processen rondom overlast en incasso.

We zetten in op het versnellen van woningbouw en verbetering van onze voorraad door het verbeteren van onze werkprocessen en de samenwerking met onze partners. Op basis van een nieuw portefeuilleplan, werken we met een duidelijke richting verder aan de ontwikkeling van sterke wijken. We versterken onze samenwerking binnen de regio en met onze stakeholders, om zo samen te werken aan sterke wijken.

Onze plannen zijn financieel vertaald in de financiële meerjaren prognoses. Met een - in financieel en politiek opzicht - onvoorspelbare toekomst zeilen we met onze begroting 2025 op onderdelen scherp aan de wind. We hebben afgelopen jaren gezien dat rentestanden, inflatie, hoge bouwkosten en capaciteit kunnen veranderen. Om onze projecten te realiseren, werken we nauw samen met onze (gemeentelijke) partners en betrekken hen aan de voorkant bij onze projectplannen en -keuzes. We spreken hen over onze begroting en geven aan dat als er veranderde omstandigheden zijn we - net als andere partijen in de bouw - tussentijds nieuwe afwegingen en keuzes moeten maken. Dit om een duurzame en verantwoorde bedrijfsvoering van Mozaïek Wonen te borgen. Voor die keuzes is de maatschappelijke meerwaarde van onze investeringen bepalend. We concluderen dat we onze ambities voor 2025 kunnen uitvoeren en we financieel gezond blijven.

2. Governance en organisatie

Algemeen

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

Governancestructuur

Organisatie

Mozaïek Wonen is een stichting met een eenhoofdig bestuur. De raad van commissarissen (RvC) bestaat volgens de statuten uit minimaal 3 en maximaal 7 leden. De RvC van Mozaïek Wonen telde 6 leden in 2024. De RvC van WBS Reeuwijk bestond op het moment van fusie uit 3 leden. Op 31 december fuseerden Mozaïek Wonen en WBS Reeuwijk. Eén lid vanuit de RvC van WBS Reeuwijk trad met ingang van de fusiedatum toe tot de RvC van Mozaïek Wonen.

Per 1 september 2024 is Mozaïek Wonen gestart met een nieuwe organisatiestructuur. De oude organisatiestructuur met een tweehoofdige directie met daaronder teamleiders voldeed niet meer. De nieuwe structuur is nodig vanwege de grotere complexiteit van werkzaamheden en de toegenomen opgaven waar we ons voor gesteld zien. Deze vraagt om een bredere afweging waardoor een structuur met drie managers (Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering) en een afdeling Strategie & Innovatie passender is. De nieuwe organisatiestructuur is in figuur 1 weergegeven.

Figuur 1: Organigram Mozaïek Wonen per 1 september 2024



Met het Koersplan 2024 – 2030 heeft Mozaïek Wonen stevige ambities en doelstellingen neergezet. Het realiseren hiervan vraagt om meer focus op de externe omgeving en op het bouwen aan en samenwerken in netwerken. Ook wil de organisatie een stap vooruitzetten op innovatie en coproductie en blijven ontwikkelen, vernieuwen en leren door te evalueren en te experimenteren. De organisatie- en cultuurverandering die hiervoor nodig zijn, vragen om een gezamenlijke, integrale aansturing van alle bedrijfsonderdelen vanuit een bredere top.

De bezetting is in 2024 toegenomen van 116,1 fte naar 123,8 fte. Hiervan is 17,5 fte ingevuld door inleenkrachten.

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

Omschrijving	2024	2023
Bezetting in dienst	106,3 fte	98,5 fte
Bezetting inleenkrachten	17,5 fte	17,6 fte
Totale bezetting	123,8 fte	116,1 fte
Aantal medewerkers in dienst	120	113
Instroom	25	16
Doorstroom	10	5
Uitstroom (vroeg) pensioen	-2	-1
Uitstroom overige reden	-16	-7

Wettelijk kader: Woningwet/BTIV/RTIV

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

Governancecode Woningcorporaties

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

Bestuur en RvC:

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

Tijdens hun ledencongressen van november 2024 gingen de leden van Aedes en de VTW akkoord met de nieuwe Governancecode die op 1 januari 2025 ingaat.

Integriteitscode, frauderisico en klokkenluidersregeling

Mozaïek Wonen beschikt over een gedrags- en integriteitscode. Gewenst gedrag, vertrouwelijkheid en integriteit zijn daarin kernbegrippen. De code kent een aantal deelproducten, waaronder het Internet- en e-mailprotocol. De integriteitscode beschrijft wat integriteit bij Mozaïek Wonen inhoudt en welk gedrag daarbij hoort. Verwant aan deze gedragscode is onze klokkenluidersregeling. Deze regeling beschrijft de mogelijkheden en bescherming van werknemers die een misstand willen melden. Op 18 februari 2023 is de Wet bescherming klokkenluiders (Wbk) ingegaan. Sinds 17 december 2023 is de nieuwe klokkenluidersregeling van kracht. In vervolg hierop is de klokkenluidersregeling van Mozaïek Wonen begin 2024 aangepast in een Meldregeling.

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

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

Bestuur

In 2024 is mevrouw A.M. ter Steege werkzaam geweest als directeur-bestuurder van Mozaïek Wonen. Op de bezoldiging van het bestuur heeft Mozaïek Wonen de vigerende wetgeving toegepast. We verantwoorden de bezoldiging van het bestuur vanaf pagina 112 van de jaarrekening. Mevrouw A.M. ter Steege had in 2024 geen nevenfuncties.

In 2024 is mevrouw B.J.C.J. van Hoesel werkzaam geweest als bestuurder van WBS Reeuwijk. We verantwoorden de bezoldiging van het bestuur op pagina 112 van de jaarrekening. Mevrouw van Hoesel had in 2024 de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter RvC van Bo-Ex '91;
- Visitator Raeflex;
- Raadslid gemeente Woerden;
- Voorzitter bestuur Wereldwinkel Woerden (onbezoldigd).

Permanente educatie (PE)

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

Tabel 2 Behaalde PE-punten

Naam directeur-bestuurder	Aantal behaalde PE-punten In 2024	Aantal behaalde PE-punten Vanaf juni 2022 tm 2023
Mozaïek Wonen: A.M. ter Steege	43	63
Naam directeur-bestuurder	Aantal behaalde PE-punten In 2024	Aantal behaalde PE-punten 2023
WBS Reeuwijk: B.J.C.J. van Hoesel	3	11

Toezicht houden en klankborden

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur, 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 bij de uitoefening van haar taak. De RvC beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van de directeur-bestuurder. Ook is de RvC verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren.

Toezicht, het externe- en interne kader

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

Naast een toezichtkader moet iedere woningcorporatie beschikken over een gezamenlijke visie op bestuur en toezicht en een toetsingskader dat is goedgekeurd door de RvC. Met dat toetsingskader kan een corporatie het toezicht structureren en op een groot aantal onderwerpen objectiveren. Dit toetsingskader bestaat uit kaders voor de besturing en beheersing van de organisatie. Het behandelt in elk geval verbandingen, investeringen en treasury. Ook het ondernemingsplan, de visie en missie, prestatieafspraken met gemeenten, financiële kaders, meerjaren prognose en risicobeleid zijn onderdeel van het toetsingskader. Op basis van het toezicht- en toetsingskader heeft de RvC van Mozaïek Wonen/WBS Reeuwijk in 2024 zijn toezichthoudende functie ingevuld.

Toezicht in 2024

In het kader van zijn verantwoordelijkheden, bevoegdheden en taken was de RvC ook in 2024 alert op de tijdigheid en vergelijkbaarheid van sturings- en verantwoordingsinstrumenten: van begroting en activiteitenoverzicht tot viermaandenrapportage en het jaarverslag. Met behulp van deze instrumenten houdt de RvC zicht op de prestaties van Mozaïek Wonen op volkshuisvestelijk-, maatschappelijk- en financieel gebied en op haar financiële- en volkshuisvestelijke continuïteit en risico's.

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

De RvC voert minimaal 1 keer per jaar overleg met de OR. De directeur-bestuurder is daarbij niet aanwezig. Beide partijen vinden dit informatief en zinvol. In 2024 overlegden de RvC en OR twee keer met elkaar. In 2024 sprak de remuneratiecommissie ook twee keer met de controller.

Zichtbaar en aanspreekbaar

De RvC wil zichtbaar en aanspreekbaar zijn, zowel voor de medewerkers van Mozaïek Wonen als voor belanghouders en de maatschappelijke omgeving van de corporatie. De RvC is vertegenwoordigd bij speciale evenementen, zoals het slaan van een eerste paal, de oplevering van een nieuwbouwproject of bij stakeholderbijeenkomsten.

RvC-leden die zijn benoemd op voordracht van de huurdersverenigingen hebben minimaal 1 keer per jaar contact met de huurdersverenigingen. In de praktijk gebeurt dit vaker. Zij waren in 2024 ook aanwezig bij ledenvergaderingen van de huurdersverenigingen.

De RvC nam deel aan een bijeenkomst voor afvaardigingen van alle raden van commissarissen van de corporaties Midden-Holland over het begrip 'solidariteit' in het kader van de regionale samenwerking tussen corporaties. In juli 2024 vond een kennismakingsgesprek plaats met de RvC van WBS Reeuwijk, vooruitlopend op de fusie tussen beide corporaties.

Samenstelling RvC in 2024

Bij zijn samenstelling streeft de RvC naar verscheidenheid in geslacht, leeftijd, beroepsgroep, kennis, expertise 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	(Her)benoemd per	Aftredend op
De heer ir. J.G.M. Groenendijk	Voorzitter	01-01-2025	31-12-2028
Mevrouw Y. Koster-Dreese MSc*	Vicevoorzitter	30-09-2022	29-09-2026
De heer drs. L.W.M.M. Beljaars	Lid	01-01-2021	31-12-2024
Mevrouw drs. A.D. Kemper	Lid	10-07-2022	09-07-2026
Mevrouw drs. M.W.G. van Diggelen*	Lid	01-01-2025	31-12-2028
De heer mr. P.C. de Jong**	Lid	30-12-2022	31-12-2024
Mevrouw M. den Ouden***	Lid	01-01-2023	31-12-2026

* 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 Woningstichting Gouderak. In 2022 werd hij herbenoemd voor de periode t/m zijn maximale zittingstermijn op 13 februari 2025. Hij trad eerder af op 31 december 2024.

*** Mevrouw M. den Ouden trad op 31 december 2024 toe tot de RvC van Mozaïek Wonen in vervolg op de fusie met WBS Reeuwijk.

Werving en selectie nieuw lid van de RvC

In het voorjaar van 2024 is de werving-/selectieprocedure voor een nieuw lid RvC gestart, dit ter opvolging van de commissaris de heer Beljaars die op 31 december 2024 aftredend was. Dit wegens het bereiken van de maximale zittingstermijn.

Na een offertetraject is het bureau Whyz aangetrokken om de procedure te begeleiden. Voor de inkleuring van het profiel voor het nieuwe RvC-lid (profiel financieel/economisch) heeft het bureau gesproken met de werving-/selectiecommissie, de directeur-bestuurder en de teamleider financiën. De OR van Mozaïek Wonen heeft ook input geleverd op het profiel. Na het vaststellen van het profiel door de RvC is de functie gepubliceerd op de websites van Aedes, de VTW, Mozaïek Wonen en Whyz. Na 2 gespreksronden met meerdere kandidaten heeft de RvC zijn keuze gemaakt voor de heer E. Erdem. Deze heeft vervolgens een gesprek gevoerd met de OR. De OR heeft over de kandidaat een positief advies uitgebracht. Na een externe Integrity Due Diligence en het verkrijgen van een positieve zienswijze van de minister (ILT/Aw) vond de definitieve benoeming van de heer Erdem plaats.

Herbenoeming voorzitter RvC en lid RvC op voordracht van de huurdersorganisaties

Op 31 december 2024 waren de voorzitter van de RvC, de heer Groenendijk en het lid RvC, mevrouw van Diggelen, lid op voordracht van de huurders, aftredend. Zij waren herbenoembaar en beschikbaar voor een tweede zittingsperiode van 4 jaar.

Op grond van de uitkomsten van een beoordelingsproces is geconcludeerd dat de heer Groenendijk in ruime mate voldoet aan het algemene profiel van de RvC van Mozaïek Wonen, het profiel Governance, Zorg/Sociaal domein en aan de specifieke vereisten voor de voorzitter. Ook de beoordeling van mevrouw van Diggelen als lid van de RvC (profiel betrokkenheid bij doelgroep en lokale gemeenschap) op voordracht van de huurders, was zeer positief. Mevrouw van Diggelen is door Beter Wonen Gouda voorgedragen voor een tweede termijn van 4 jaar. Na het verkrijgen van een positieve zienswijze van de ILT/Aw op de herbenoeming van de voorzitter en het lid RvC, heeft de RvC de heer Groenendijk en mevrouw van Diggelen herbenoemd als voorzitter respectievelijk lid van de RvC voor een periode van 4 jaar.

Tabel 4 Samenstelling van de RvC van WBS Reeuwijk

Naam	Functie in de RvC	(Her)benoemd per	Aftredend op
De heer T. van Craaikamp	Voorzitter	10-07-2022	10-05-2024
De heer A.J. De Boer	Voorzitter	11-05-2024	31-12-2024
De heer H. Remmelzwaan	Lid	30-09-2022	31-12-2024
Mevrouw M. den Ouden*	Lid, op voordracht van huurders	01-01-2023	31-12-2026

* Mevrouw M. den Ouden is vanaf 31 december 2024 lid van de RvC van Mozaïek Wonen.

Op 10 mei 2024 trad de heer T. van Craaikamp af als voorzitter van de RvC van WBS Reeuwijk. Hij bereikte zijn maximale benoemingstermijn van 8 jaar en was niet herbenoembaar. Vanuit het perspectief van een fusie met Mozaïek Wonen heeft de RvC van WBS Reeuwijk een tijdelijke voorzitter geworven via de Pool Tijdelijke commissarissen van de VTW.

De RvC heeft een profiel vastgesteld wat met een verzoek is neergelegd bij de VTW. De VTW heeft een aantal mogelijke kandidaten aangeschreven. Dit leidde tot een zestal reacties. De selectiecommissie van de RvC bestaande uit mw. M. den Ouden (vicevoorzitter), dhr. H. Remmelzwaan (lid RvC) en mw. Van Hoesel (bestuurder als adviseur) heeft enkele kandidaten voor een gesprek uitgenodigd en in vervolg hierop de heer A.J. de Boer geselecteerd voor de functie van tijdelijk voorzitter RvC. Na het verkrijgen van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties is de heer A.J. de Boer per 11 mei 2024 benoemd tot voorzitter van de RvC van WBS Reeuwijk.

Tabel 5 (Neven)functies van de RvC Mozaïek Wonen in 2024

Naam	(Neven)functies
De heer ir. J.G.M. Groenendijk	Toeziethouder in de publieke sector Lid Raad van Toezicht Stichting De Opbouw
Mevrouw Y. Koster-Dreese MSc	Voorzitter ZonMW programmacommissie VoorElkaar Voorzitter Raad van Advies College voor de Rechten van de Mens tot juni 2024 Lid Raad van Toezicht, regio-ondersteuner Woerden e.o. en mentor bij Mentorschap west en midden Nederland
De heer drs. L.W.M.M. Beljaars	Directeur Bedrijfsvoering Sociale Verzekeringsbank Lid Raad van Toezicht ouderenzorgorganisatie WIJdezorg
Mevrouw drs. A.D. Kemper	Directeur RebelGroup
Mevrouw drs. M.W.G. van Diggelen	Secretaris/penningmeester Stichting financieel beheer Bonjo Voorzitter VvE Parkzicht Amsterdam
De heer mr. P.C. de Jong	Teammanager Toezicht bij Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant

	Voorzitter commissie bezwaarschriften gemeente Dordrecht Voorzitter commissie bezwaarschriften Jeugd ZHZ Voorzitter Raad van Commissarissen Lek en Waard Wonen
--	--

Geen van de commissarissen verleent andere diensten aan Mozaïek Wonen en/of aan WBS Reeuwijk dan diensten die voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC, of heeft buiten zijn commissariaat directe of indirecte banden met Mozaïek Wonen en/of WBS Reeuwijk. 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 WBS Reeuwijk. Er zijn twee commissarissen bij Mozaïek Wonen die ieder één woning verhuren (één aan een dochter en één aan een ambassade); beide buiten het werkgebied van Mozaïek Wonen.

Tabel 6 (Neven)functies van de RvC WBS Reeuwijk in 2024

Naam	(Neven)functies
De heer T. van Craaikamp	-
De heer A.J. De Boer	Lid RvT RIGO Research en Advies Lid RvC Cazas Wonen
De heer H. Remmelzwaan	Zelfstandig ondernemer bij Reminter Lid RvT Rijnhoven te Harmelen Lid RvT Stichting Jeugd Tandzorg West te Den Haag Financieel directeur a.i. GGMD Utrecht
Mevrouw M. den Ouden	Directeur Acute Psychiatrie & Ouderenpsychiatrie bij GGZ Rivierduinen Voorzitter Raad van Bestuur Leontienhuis

Auditcommissie

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

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

De auditcommissie vergaderde 6 keer in 2024. Zij sprak onder meer over het jaarverslag 2023, het bedrijfsplan en de begroting 2025, de managementletter, de bedrijfsrapportages, de risicorapportages, de begroting en financiële meerjaren prognose 2025-2029, alsmede meerdere investeringsvoorstellen.

Daarnaast besteedde zij aandacht aan o.a. het control uitvoeringsplan, het auditplan, de WSW-risicobeoordeling, de Toezichtbrief Aw 2024, de integriteitsrapportage en rapportage Functionaris Gegevensbescherming.

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

Tabel 7 Samenstelling van de auditcommissie

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

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie ondersteunt en adviseert de RvC bij het benoemen en beoordelen van de directeur-bestuurder, het vaststellen van de arbeidsvoorwaarden en adviseert de RvC bij (her)benoeming van een lid van de RvC. Onderwerpen van gesprek waren de bezoldiging van de RvC, het functioneren en beoordelen van de directeur-bestuurder en de voorbereiding van de jaarlijkse zelfevaluatiebijeenkomst van de RvC. Met de directeur-bestuurder werd in 2024 een functionerings- en een beoordelingsgesprek gevoerd.

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

Tabel 8 Samenstelling van de remuneratiecommissie

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

Honorering RvC Mozaïek Wonen

Het bruto honorarium van de leden van de RvC van Mozaïek Wonen bedroeg in 2024 € 15.696 per jaar. De voorzitter van de RvC ontving met ingang van 1 januari 2024 € 23.544. Op de honorering van de RvC is de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting van kracht. De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) hanteert een adviesregel voor de bezoldiging van leden van de RvC van woningcorporaties. Deze is substantieel lager dan de Wet normering topinkomens. Mozaïek Wonen volgt de adviesregel van de VTW, met de aanvullende afspraak dat de honorering wordt afgetopt op 90% van het maximumbedrag van de adviesregel. Deze honorering past bij de zwaarte van de corporatie, de mate van professionaliteit en tijdbesteding van de RvC.

Honorering RvC WBS Reeuwijk

Het bruto honorarium van de leden van de RvC van WBS Reeuwijk bedroeg in 2024 € 7.936 per jaar. De voorzitter van de RvC ontving met ingang van 1 januari 2024 € 11.741. Op de honorering van de RvC is de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting van kracht. De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) hanteert een adviesregel voor de bezoldiging van leden van de RvC van woningcorporaties. Deze is substantieel lager dan de Wet normering topinkomens. WBS Reeuwijk volgde ook de adviesregel van de VTW, met de aanvullende afspraak dat de honorering wordt afgetopt op 80% van het maximumbedrag van de adviesregel. Deze honorering past bij de zwaarte van de corporatie, de mate van professionaliteit en tijdbesteding van de RvC.

Permanente educatie (PE)

Voor commissarissen van woningcorporaties is het PE-systeem van kracht dat is ontwikkeld door de VTW. De bedoeling van dit systeem is dat commissarissen hun kennis doorlopend ontwikkelen door het volgen van trainingen en cursussen. Commissarissen zijn verplicht om jaarlijks minimaal 5 PE-punten te behalen. Alle commissarissen werkten aan hun permanente educatie door het volgen van een opleiding of training of door deel te nemen aan seminars, webinars e.d.

Tabel 9 Aantal behaalde PE-punten in 2024

Mozaïek Wonen Naam commissaris	Aantal behaalde PE-punten in 2024
De heer ir. J.G.M. Groenendijk	8
Mevrouw Y. Koster-Dreese MSc	12
De heer drs. L.W.M.M. Beljaars	5
Mevrouw drs. A.D. Kemper	5
Mevrouw drs. M.W.G. van Diggelen	7
De heer mr. P.C. de Jong	20

Woningbouwstichting Reeuwijk Naam commissaris	Aantal behaalde PE-punten in 2024
De heer A.J. De Boer	7
De heer H. Remmelzwaan	5
Mevrouw M. den Ouden	5
De heer T. van Craaikamp	-

Vergaderingen en besluiten RvC Mozaïek Wonen

De RvC van Mozaïek Wonen kwam in 2024 8 keer in vergadering bijeen. Vaste onderwerpen waren de volkshuisvestelijke opgave, de financiële continuïteit, belangrijke investeringen, de begroting, het bedrijfsplan, periodieke rapportages, het geldmiddelenbeheer, fiscale vraagstukken en externe verslaglegging. Daarnaast sprak de raad in 2024 onder meer over de juridische fusie tussen Mozaïek Wonen en WBS Reeuwijk, de wijziging van de organisatiestructuur, de jaarlijkse huurverhoging, de Nationale Prestatieafspraken, het Duurzaam Prestatie Model, regionale samenwerking en solidariteit, de relatie met de huurdersverenigingen en de (biedingen) prestatieafspraken met 3 gemeenten.

De RvC verleende in 2024 zijn goedkeuring aan 19 bestuursbesluiten. Belangrijke besluiten gingen onder meer over de juridische fusie tussen Mozaïek Wonen en WBS Reeuwijk, de wijziging van de topstructuur van Mozaïek Wonen, het investeringsbesluit Jaren 50 wijk fase 2, het investeringsbesluit Burgen en Lusten voor de ingrijpende verbouwing met energetische maatregelen van 462 woningen, het herzien investeringsbesluit Jan Ligthartlocatie, de meerjarige raamovereenkomst met de gemeente Zuidplas, het volkshuisvestingsverslag 2024 en het bedrijfsplan en de begroting 2025.

Daarnaast stelde de RvC het jaarverslag 2024 vast en besloot de RvC tot de herbenoeming van de heer Groenendijk en mevrouw Van Diggelen en de benoeming van de heer Erdem tot lid van de RvC per 1 januari 2025.

Vergaderingen en besluiten RvC WBS Reeuwijk

De RvC van WBS Reeuwijk kwam in 2024 7 keer in vergadering bijeen. Tijdens deze vergaderingen stond de juridische fusie tussen WBS Reeuwijk en Mozaïek Wonen prominent op de agenda evenals de hiervoor benodigde juridische omzetting van een vereniging naar een stichting. De RvC heeft zijn goedkeuring hieraan gegeven. Dit na een zeer zorgvuldig proces waarin de leden van de vereniging in enkele ALV's en via andere communicatiekanalen nauw bij het proces zijn betrokken.

Andere belangrijke onderwerpen waarvoor goedkeuring is gegeven, betroffen: het investerings- en uitvoeringsbesluit Zoutmansweg, het investeringsvoorstel A.D. Rijkersstraat, de herbenoeming van mw. Van Hoesel als bestuurder a.i., de benoeming van de heer De Boer tot tijdelijk voorzitter van de RvC, het jaarverslag en de jaarrekening 2023 en de begroting 2025.

Zelfevaluatie functioneren RvC Mozaïek Wonen

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

In oktober 2024 vond de jaarlijkse zelfevaluatie plaats, dit keer zonder externe begeleiding. De remuneratiecommissie had deze bijeenkomst met de bestuurssecretaris voorbereid. Tijdens deze bijeenkomst blikte de RvC terug op het functioneren van de individuele leden en de gehele RvC, de strategierol van de RvC met betrekking tot de uitvoering van het Koersplan, regionale samenwerking en ontwikkelingen. Daarnaast is stilgestaan bij de rol van de RvC in de organisatieontwikkeling en de invulling van informatievoorziening tussen de RvC en remuneratiecommissie met betrekking tot de werkgeversrol.

Interactie RvC en directeur-bestuurder

Voor goed onafhankelijk toezicht vindt de RvC enerzijds een goede interactie met de directeur-bestuurder belangrijk. Anderzijds realiseert de RvC zich dat goed toezicht ook vraagt om een zekere afstand tussen de directeur-bestuurder en RvC en dat beide partijen hun eigen taken en verantwoordelijkheden hebben. Het is een uitdaging om hierin een goede balans te vinden. Die balans is in het belang van huurders, belanghouders en medewerkers van Mozaïek Wonen. Zowel de directeur-bestuurder als de leden van de RvC zijn tevreden over de interactie in 2024 tussen de RvC en de directeur-bestuurder.

Fusie tussen Mozaïek Wonen en WBS Reeuwijk

Per 31 december 2024 zijn Woningbouwstichting Reeuwijk (WBS Reeuwijk) en Mozaïek Wonen gefuseerd. Nadat de gemeenten, huurdersverenigingen, OR, Waarborg Fonds Sociale Woningbouw hun positieve zienswijzen, adviezen en instemmingen hebben gegeven, heeft de Autoriteit woningcorporaties ook haar goedkeuring afgegeven.

Sinds 1 januari 2021 werkten Mozaïek Wonen en toen nog Woningbouwvereniging Reeuwijk (WBV Reeuwijk) samen op basis van een dienstverleningsovereenkomst. De gehele bedrijfsvoering van WBV Reeuwijk werd sindsdien uitgevoerd door Mozaïek Wonen, waarbij alle medewerkers van WBV Reeuwijk per die datum in dienst zijn gekomen bij Mozaïek Wonen. In 2023 is de samenwerking geëvalueerd. De conclusie was enerzijds dat de ondersteuning voor WBV Reeuwijk naar tevredenheid was. De eerder ervaren kwetsbaarheid, zowel in capaciteit als professionaliteit, van WBV Reeuwijk was verleden tijd. Anderzijds bleek dat de ondersteuning voor de langere termijn op basis van de huidige constructie voor Mozaïek Wonen niet meer vol te houden was. Het trok een te grote wissel op Mozaïek Wonen.

Maar omdat Mozaïek Wonen graag de ondersteuning aan de huurders en woningen van WBV Reeuwijk wilde voortzetten, heeft Mozaïek Wonen voorgesteld de samenwerking te intensiveren door te fuseren, met behoud van de lokale verankering in Reeuwijk. WBV Reeuwijk heeft vervolgens een onderzoek laten uitvoeren naar de verschillende opties.

De conclusie uit dat onderzoek was dat een fusie met Mozaïek Wonen, met duidelijke afspraken, de enige reële mogelijkheid is om de volkshuisvestelijke doelstellingen van WBV Reeuwijk (en daarmee van de huurders) in de toekomst te kunnen realiseren. Hierna is een gezamenlijke intentieovereenkomst tot fusie opgesteld.

Op 27 maart 2024 heeft de Algemene Ledenraad van Reeuwijk ingestemd met het omzetten van de rechtsvorm vereniging naar stichting zodat een fusie tussen Mozaïek Wonen en WBS Reeuwijk mogelijk was. De omzetting is op 6 mei 2024 daadwerkelijk gerealiseerd. Vervolgens is hard gewerkt aan de voorbereidingen voor de fusie. Enerzijds in het formele traject van opstellen fusie-effectrapportage, besluitvorming en het verkrijgen van de nodige instemmingen, zienswijzen, adviezen en goedkeuringen van verschillende partijen. En anderzijds aan het implementeren van de fusie in de bedrijfsvoering en het meenemen en informeren van de huurders. Op 30 december 2024 is de fusieakte gepasseerd bij de notaris. Hiermee is de fusie tussen Mozaïek Wonen en Woningbouwstichting Reeuwijk op 31 december van kracht geworden.

3. Risicomanagement

Risicomanagement

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

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

Mozaïek Wonen wil met integraal risicomanagement bereiken dat:

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

Risicomanagement verankerd in de organisatie

Cultuur

Voor risicomanagement draagt de hele organisatie verantwoordelijkheid. Dit vraagt het Reglement Financieel Beheer en Beleid ook van ons. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor een goede 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. Ondanks een goede risicobeheersing, blijven we ons bewust dat we nooit uitsluiten dat zich (nieuwe) risico's voordoen.

In het kader van risicomanagement zijn de volgende activiteiten relevant:

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

Het systeem van risicomanagement is geborgd in onze organisatie en komt tot uitdrukking in besluitvorming en periodieke verslaglegging. De Raad van Commissarissen houdt hierop toezicht. We onderkennen dat cultuur een steeds belangrijkere rol vervult bij het beheersen van risico's.

Risk Appetite

Aan de hand van de doelstellingen uit de missie, visie en strategieën en de risicogebieden (imago, visie, financiën) wordt de risicotolerantie bepaald. We beschouwen onze risicohouding als gematigd offensief. Dit houdt in dat we bereid zijn onzekerheid te accepteren als de potentiële voordelen groter zijn dan de potentiële risico's/nadelen als het gaat om het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen.

Financiële ratio's, kasstromen en waarden kunnen zich anders ontwikkelen dan verwacht. We laten ons ondersteunen door scenario analyses van Ortec Finance t.a.v. onze meerjarenbegroting, die we betrekken in onze risico inschatting en op onze risicohouding.

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.

Risicomanagement beleid en proces

In kaart brengen van de risico's en risicomanagement

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

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

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

In ons risicomanagementproces onderscheiden we drie stappen:

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

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

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

Aan het risico van fraude en niet-integer handelen wordt gestructureerd aandacht besteed. De meest risicovolle processen zijn benoemd en risico's geïdentificeerd. Beheersmaatregelen zijn ingesteld en worden gemonitord. Er is aandacht besteed aan de Handreiking Integriteit Autoriteit Woningcorporaties.

Risicobehandeling

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

Beheersingsstrategieën

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

Monitoring

De concerncontroller 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 worden gebruikt voor het aanbrengen van verbeteringen in het proces.

Communicatie en rapportage

In de risicoparagraaf bij de beleidsplannen, investeringsprojecten 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.

Risico's en onzekerheden

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

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

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

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

Ad 1. Strategie

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

Macro-economische ontwikkelingen

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

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

Politieke ontwikkelingen maken onzeker

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

Risicobereidheid:	gematigd offensief;
Impact financieel:	beperkt tot gemiddeld;
Impact maatschappelijk:	groot;
Beheersingsstrategie:	accepteren en daar waar mogelijk reduceren;
Maatregel:	Met Aedes en collega corporaties zetten wij ons in voor de volkshuisvesting. We monitoren de ontwikkeling omtrent het verlagen (afschaffen) van de Vpb. Op lokaal niveau zijn wij met gemeenten en regiocorporaties waarin wij werkzaam zijn in gesprek, waarbij we de wederzijdse belangen te bespreken en de samenwerking te versterken en afspraken zoveel mogelijk vast te leggen in raamovereenkomsten.

Opgave groter dan de middelen

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

Risicobereidheid:	gematigd offensief, we zijn bereid om beheerste financiële risico's te nemen;
Impact financieel:	groot;
Impact maatschappelijk:	groot;
Beheersingsstrategie:	accepteren en daar waar mogelijk reduceren;
Maatregel:	We spannen ons in om, gezamenlijk met de regiocorporaties, investeringsruimte te creëren om onze maatschappelijke opgave te kunnen realiseren. We vragen lokaal, regionaal en landelijk aandacht voor het beperken van en of het afschaffen van de vennootschapsbelasting.

Kwaliteit voorraad; transitieopgave CO2 neutraal

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

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

Ad 2. Operationele activiteiten

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

Beschikbaarheid personele capaciteit en inzetbaarheid van vakbekwaam personeel

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

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

Beschikbaarheid capaciteit en betaalbaarheid bouwmaterialen

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

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

Flora en fauna, PFAS en stikstofvraagstuk

De aanwezigheid van beschermde planten- en/of diersoorten, PFAS of andere grondverontreiniging van bouwlocaties brengt het risico met zich mee dat (nieuw)bouw- en verduurzamingsprojecten vertraging

oplopen. Ook brengt het stikstofvraagstuk in Nederland risico's met zich mee dat onze (nieuw)bouwprojecten vertraging oplopen of helemaal niet door kunnen gaan.

Risicobereidheid: modaal;
 Impact financieel: gemiddeld;
 Impact maatschappelijk: groot;
 Beheersingsstrategie: reduceren;
 Maatregel: We monitoren deze ontwikkeling en houden hiermee rekening door middel van het instellen van onderzoek en het managen van verwachting. We ervaren een toename van de vertraging door flora en fauna aspecten; we proberen dit probleem eerder in het project het hoofd te bieden en vertragende effecten ervan te beperken.

Een vol stroomnet in Gouda en Bodegraven-Reeuwijk

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

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

Imagorisico (inclusief frauderisico)

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

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

Schaderisico

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

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

Ad 3. Financiële positie

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

Ontwikkeling bouwkosten

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

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

Marktrisico

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

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

Renterisico en bankopslagrisico

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

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

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

Beschikbaarheidsrisico

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

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

Financieringsrisico

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

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

Liquiditeitsrisico

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

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

Ad 4. Financiële verslaglegging

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

Risicobereidheid:	gemiddeld;
Impact financieel:	beperkt;
Impact maatschappelijk:	beperkt;
Beheersingsstrategie:	accepteren;
Maatregel:	Mozaïek Wonen streeft naar beheersing van de kosten van haar verslaglegging. Dit is echter niet altijd mogelijk door de invoering van (nieuwe) wettelijke bepalingen. De Minister is voornemens het OOB-regime voor woningcorporaties aan te passen en de OOB-grens met ingang van 1 januari 2026 te verhogen naar 20.000 eenheden. Met ingang van verslagjaar 2025 zou dit voor Mozaïek Wonen een reductie van de kosten kunnen betekenen.

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

Externe compliance

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

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

Interne compliance en frauderisico

Mozaïek Wonen ziet het risico dat we bij de uitvoering van onze taken en de totstandkoming van besluiten niet voldoen aan interne afspraken(beleid) en procedures. Hierbij lopen we ook het risico op fraude. Ook de AW signaleert in 2024 een toename van het aantal fraudegevallen in de sector, waarbij woningcorporaties slachtoffer worden.

Risicobereidheid:	laag;
Impact financieel:	beperkt;
Impact maatschappelijk:	beperkt;

Beheersingsstrategie: vermijden;
 Maatregel: Wij hebben een intern control programma om dit te monitoren. We besteden gerichte aandacht aan onze bedrijfsprocessen. Periodiek wordt hierover gerapporteerd. In november 2024 hebben we met het management aandacht besteed aan de Handreiking integriteit en fraude Woningcorporaties (Autoriteit Wonen) in aanvulling op de gebruikelijk frauderisicoanalyse.

Databeveiliging / ICT / risico van cyberaanvallen

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

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

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

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

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

Risico's die zich hebben voorgedaan in 2024

Bij het opstellen van de begroting over 2024 voorzagen we risico's die van invloed zouden kunnen zijn op het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen, de uitvoering van ons bedrijfsplan en/of een aanzienlijke impact kunnen hebben op onze financiële positie. Onderstaand verantwoorden wij ons over deze risico's en de mate waarin deze risico's zich hebben voorgedaan in 2024.

Disbalans tussen maatschappelijke opgaven en beschikbare middelen in de regio

Na het afschaffen van de verhuurdersheffing (2023) is het investerend vermogen van Mozaïek Wonen aanzienlijk toegenomen. Hoewel we daardoor meer kunnen bijdragen en de opgave kunnen we nog niet de volledige opgave in onze regio realiseren. We pleiten daarom, samen met de regiocorporaties, voor afschaffen van de vennootschapsbelasting. De miljoenen die daarmee vrijvallen, kunnen we aanwenden voor de maatschappelijke opgaven in ons werkgebied.

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

Mozaïek Wonen heeft de komende jaren een grote financieringsbehoefte en is hierdoor afhankelijk van de beschikbaarheid van geld op de kapitaalmarkt en de ontwikkeling van de rentestanden. In 2024 heeft Mozaïek Wonen nieuwe leningen aan kunnen trekken met een rente, die niet sterk afweek van de rentestand die we in de begroting 2024 hadden ingerekend.

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

In jaarrekening 2023 was de marktwaarde van ons bezit aanzienlijk gedaald. De gestegen kapitaalmarkt rente, maar ook het sentiment van beleggers vanwege overheidsmaatregelen in de verhuur van vrije sectorhuur, hebben geleid tot hogere rendementseisen en een hogere disconteringsvoet. De daling van de marktwaarde leidde tot een verlies in de resultatenrekening over 2023. In 2024 is de vastgoedmarkt hersteld en met name door de hogere leegwaarde, is onze marktwaarde in 2024 gestegen.

Schommelingen in de beleidswaarde hebben effect op onze investeringscapaciteit

In 2023 werden we geconfronteerd met een sterk gestegen disconteringsvoet voor het bepalen van onze marktwaarde, die ook bepalend was voor de hoogte van de beleidswaarde. Het risico van sterke schommelingen in de beleidswaarde is aanzienlijk vermindert door de invoering van een sociale disconteringsvoet, die door het ministerie wordt doorgeschreven. De beleidswaarde is in 2024 gestegen met € 90,7 miljoen (12,6%). Toch merken we dat de beleidswaarde gevoelig blijft door schommelingen in de inflatie, waardoor er enig risico blijft ten aanzien van de omvang van onze investeringscapaciteit.

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

Ondanks de krapte op de arbeidsmarkt heeft Mozaïek Wonen een groot deel van haar ambities in 2024 kunnen uitvoeren. Ondanks de inhuur van personeel hebben onze nieuwbouwprojecten, maar ook onze onderhouds- en verduurzamingsprojecten op onderdeel vertraging opgelopen.

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

Mozaïek Wonen houdt in haar financiële meerjarenprognose rekening met verdergaande kostenstijgingen. Kostenstijgingen, capaciteitstekorten of gebrek aan bouwmaterialen hebben ons vooralsnog niet tot beperkt genoodzaakt om onze ambities bij te stellen op nieuwbouw-, onderhouds- en/of duurzaamheidsplannen. We merken wel dat projecten in brede zin vaak meer onderzoek- en voorbereidingstijd nodig hebben, onder meer als gevolg van flora en fauna onderzoeken. Dit betekent dat projecten niet volgens voorgenomen planning verlopen, de realisatiegraad achterblijft bij de verwachting en wij onze huurders (tijdelijk) teleurstellen. De sectorinstituten monitoren deze realisatiegraad. Intern onderzoeken we (proces)maatregelen om hier adequater mee om te gaan.

4. Financiële informatie

4.1 Algemeen

Financieel beleid

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

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

Waardering vastgoed

Mozaïek Wonen waardeert haar bezit op de balans op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald overeenkomstig de methodiek, die is opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2024. Dit handboek werkt een basisvariant uit voor de waardering van het vastgoed van woningcorporaties. Als een woningcorporatie kiest voor de zogeheten full-variant, is het toegestaan om op een beperkt aantal vrijheidsgraden van de basisvariant af te wijken. In de jaarrekening 2024 hanteert Mozaïek Wonen de full-variant bij het opstellen van de marktwaarde.

Functionele model resultatenrekening

Mozaïek Wonen heeft in verslagjaar 2024 het functionele model voor de winst- en verliesrekening gehanteerd, zoals de herziene Woningwet voorschrijft. In het functionele model worden de resultaten op de belangrijkste activiteiten van Mozaïek Wonen afzonderlijk gepresenteerd. Directe kosten worden rechtstreeks aan de bedrijfsactiviteiten toegerekend. Voor de indirecte bedrijfskosten en de toerekening van overhead zijn verdeelsleutels gehanteerd. Eventuele onrendabele investeringen in bestaand bezit of op nieuwbouwinvesteringen worden in dit model gepresenteerd onder de "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Administratieve scheiding DAEB/niet-DAEB

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

4.2 Jaarwinst en effecten waardering vastgoed

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

De jaarwinst wordt ook in 2024 sterk beïnvloed door de waardeontwikkelingen van ons vastgoed en de voorgeschreven waarderingssystematiek voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. Door een stijging van de marktwaarde van ons bezit, hebben we 2024 afgesloten met een positief jaarresultaat na belastingen van € 125,4 miljoen (2023: € 202,7 miljoen negatief). Voor 2024 hadden we een positief jaarresultaat begroot van € 87,8 miljoen.

Het belangrijkste verschil met de begroting betreft de mutatie van de marktwaarde van ons bezit. Bij het opstellen van de begroting hadden we een stijging van de marktwaarde over 2024 verwacht van € 74,2 miljoen. De door de taxateur gevalideerde marktwaarde heeft tot een stijging van € 107,7 miljoen geleid. Deze waardestijging is als baat verwerkt in het jaarresultaat over 2024. Overige effecten in de marktwaarde als gevolg van voorraadmutaties, zijn direct in de balans verwerkt. In paragraaf 4.3.1 wordt uitgebreid ingegaan op de ontwikkeling van de marktwaarde in 2024.

Het netto resultaat op de exploitatie van het vastgoed over 2024 bedraagt € 37,4 miljoen (2023: € 34,3 miljoen). Mozaïek Wonen heeft dit exploitatieresultaat in 2024 onder meer aangewend voor het betalen van de overige organisatiekosten (€ 4,7 miljoen), uitgaven met betrekking tot leefbaarheid (€ 1,3 miljoen), de betaling van rentelasten op de leningenportefeuille (€ 11,7 miljoen) en voor € 3,0 miljoen voor de betaling van vennootschapsbelasting. Het restant exploitatieresultaat is aangewend voor de financiering van investeringen. Voor de resterende financieringsbehoefte zijn nieuwe leningen aangetrokken.

Tabel 10 Analyse verschil tussen resultaat en begroting; de belangrijkste posten (bedragen x € 1.000)

	Jaarrekening 2024	Begroting 2024	Jaarrekening 2023
Huuropbrengsten	81.633	81.673	78.685
Opbrengsten servicecontracten	4.349	4.958	3.118
Lasten servicecontracten	4.461-	5.139-	3.230-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	4.689-	5.802-	4.638-
Lasten onderhoudsactiviteiten	31.946-	37.514-	32.754-
Overige exploitatielasten	7.462-	7.507-	6.821-
A. Netto exploitatieresultaat vastgoedportefeuille	37.424	30.669	34.360
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.545	6.560	9.580
Kostprijs verkopen	3.067-	5.162-	9.067-
B. Netto gerealiseerd resultaat verkoop	1.478	1.398	513
C. Onrendabele investeringen	83-		7.104-
D. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	107.291	74.232	209.395-
E. Waardeveranderingen voorraad verkoop	-		101
F. Nettoresultaat overige activiteiten	258	223	377
G. Overige organisatiekosten	4.754-	5.461-	4.451-
H. Leefbaarheid	1.367-	1.131-	712-
I. Rentelasten en rentebaten	11.740-	12.124-	10.954-
Totaal van resultaat voor belastingen	128.508	87.806	197.266-
J. Vennootschapsbelasting	3.073-	-	5.390-
Jaarresultaat na belastingen	125.435	87.806	202.655-

A. Netto exploitatieresultaat vastgoedportefeuille

De huuropbrengsten zijn gestegen ten opzichte van 2023 met name door de jaarlijkse huurverhoging, de toepassing van huurharmonisatie bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten en de oplevering van 152 nieuwe huurwoningen. De huuropbrengsten over 2024 zijn in lijn met de begroting. De lasten voor verhuur- en beheer zijn licht gestegen ten opzichte van 2023.

De onderhoudsuitgaven liggen in 2024 op een vergelijkbaar niveau dan in 2023. Ten opzichte van de begroting hebben we onze ambitie op planmatig onderhoud voor 2024 niet volledig kunnen realiseren. Van het planmatig onderhoud worden naar verwachting werkzaamheden voor een bedrag van € 1,8 miljoen in 2025 uitgevoerd. Deze uitgaven worden ten laste van het resultaat over verslagjaar 2025 gebracht.

De vergoedingen van huurders voor servicecontracten en de daarmee samenhangende lasten vallen lager uit dan begroot. In augustus 2024 is een nieuw energiecontract afgesloten, waarin de tarieven voor het gasverbruik en elektra gunstiger zijn. Daarnaast zien we dat ook het totaalverbruik ten opzichte van voorgaande jaren, en ten opzichte van de begroting, is gedaald.

B. Netto gerealiseerd resultaat verkoop

In 2024 hebben we 11 huurwoningen verkocht, waarvan 5 sociale huurwoningen en 6 vrije sectorwoningen. Dit zijn 13 woningen minder dan in 2023, toen we 24 woningen hebben verkocht. Ten opzichte van de begroting hebben we 9 woningen minder verkocht. Daarnaast hebben we 2 koopgarantwoningen aangekocht in 2024, waarvan 1 woning als reguliere koopwoning is verkocht. De andere woning zal in 2025 worden verkocht.

C. Mutatie onrendabele investeringen

De mutatie onrendabele investeringen heeft betrekking op de ontwikkeling van het verwachte onrendabele deel van investeringen in nieuwbouwprojecten en investeringen in het bestaande bezit. Het project Zoutmansweg is in 2024 van start gegaan en leidt daarmee tot het treffen van een voorziening ad € 1,2 miljoen ten laste van het jaarrekening. Daarnaast hebben we voor meerdere projecten de voorziening voor € 1,1 miljoen bijgesteld.

D. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op de ontwikkeling van de marktwaarde van ons bezit. Op basis van voorschriften Aw hebben we bij de begroting rekening gehouden met een stijging van de marktwaarde, die gelijk is aan de inflatie op lange termijn. Zoals uit tabel 14 (pagina 41) blijkt, is de marktwaarde in 2024 met € 59,9 miljoen gestegen als gevolg van marktontwikkeling en wijzigingen in de economische parameters, die aan de berekening van de marktwaarde ten grondslag liggen. De actualisatie van de vastgoedgegevens leidt tot een waardestijging van € 46,9 miljoen. Door voorraadmutaties stijgt de marktwaarde met € 33,3 miljoen.

E. Waardeveranderingen voorraad verkoop

De woningen die aan het einde boekjaar leeg staan voor verkoop worden verantwoord onder de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop. Ultimo 2024 hebben we 15 woningen als voorraad koop verantwoord. De waardeverandering in de voorraad verkoop heeft betrekking op het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de verwachte verkoopopbrengst.

F. Nettoresultaat overige activiteiten

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

G. Overige organisatiekosten

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

H. Leefbaarheid

In onze wijken zijn diverse leefbaarheidsprojecten uitgevoerd om onze wijken mooier te maken en bewoners dichter bij elkaar te brengen. Zo zijn er oprui- of opschoonmiddagen, zomer- of wijkfeesten, burendagen en buurtschouwen in meerdere complexen en buurten. Soms in samenwerking met gemeente of Gouda Bruist. In meerdere complexen is er met de bewoners aan het groen gewerkt. In het Gloriantplantsoen is in 2024 Buurt aan zet gestart. Dit is een programma van 10 jaar van de gemeente Gouda en samenwerkingspartners, waarin bewoners gestimuleerd worden om zelf de leefbaarheid en kansengelijkheid in hun buurt te vergroten. De uitgaven aan leefbaarheid zijn in lijn met de begroting.

I. Rentelasten en rentebaten

De rentelasten zijn in 2024 gestegen ten opzichte van 2023. Dit komt vooral door de toename van de leningenportefeuille. In 2024 is in totaal voor € 64,7 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken.

Dit is minder dan begroot, waardoor ook de rentelasten in 2024 lager uitvallen dan begroot. De lagere financieringsbehoefte over 2024 is het gevolg van het achterblijven van de investeringen in zowel nieuwbouw als in het bestaand bezit.

J. Vennootschapsbelasting

Het fiscaal jaarresultaat over 2024 is bepaald op € 14,8 miljoen (2023: € 19,3 miljoen). Op basis van de toepasselijke tarieven leidt dit tot een acute vpb-last van € 3,8 miljoen in het jaarresultaat. Door de hogere fiscale onderhoudslasten in de projecten en de lagere reguliere onderhoudskosten bedraagt de acute last € 3,8 miljoen hoger dan begroot.

4.3 Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat

4.3.1 Marktwaarde, handboek modelmatig waarderen en de full-variant

De marktwaarde in verhuurde staat is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde heeft Mozaïek Wonen de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. Hierbij worden de resultaten van de basisvariant getoetst aan de markt door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, die is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Voor de jaarrekening 2024 zijn de taxaties uitgevoerd door Cushman & Wakefield.

Ten aanzien van de in de full-variant toegestane vrijheidsgraden is aangesloten bij de bepalingen uit het waarderingshandboek. Bij de in de waardering voor 2024 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 tabel 11 toegelicht.

Tabel 11 Toegepaste vrijheidsgraden

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

Bron: TAXATIERAPPORT: Marktwaardering 2024; Cushman & Wakefield

In tabel 12 op de volgende pagina is de impact weergegeven, die de toepassing van deze vrijheidsgraden heeft op het verloop van de marktwaarde uit de basisvariant naar de full variant.

Tabel 12 Impact vrijheidsgraden op marktwaarde (bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde basisvariant	2.029.108	61.245	2.090.353
- Effect Markthuur	-809	-7	-816
- Effect Leegwaarde	10.708	172	10.880
- Effect Disconteringsvoet	-80.687	-1.870	-82.557
- Effect Exit yield	-52.058	-1.632	-53.691
Marktwaarde full variant	1.906.261	57.908	1.964.169

Cushman & Wakefield heeft voor de waardering van het vastgoed in deze jaarrekening voor ca. 42% van de waarderingscomplexen een bezichtiging en een volledige taxatie uitgevoerd. Voor ca. 58% van ons bezit heeft een update van de taxatie plaatsgevonden. Van dit deel van het bezit heeft in de afgelopen 2 jaar een volledige taxatie plaatsgevonden.

Tabel 13 Overzicht taxaties en update marktwaardecomplexen

Omschrijving	Aantal taxaties 2024
Aantal woningcomplexen	133 complexen volledige taxatie 171 complexen updates
Aantal complexen bedrijfsmatig onroerend goed (BOG/MOG)	15 complexen volledige taxatie 22 complexen updates
Aantal complexen parkeergelegenheden	6 complexen volledige taxatie 15 complexen updates
Aantal complexen zorgvastgoed (ZOG)	5 complexen volledige taxatie 9 complexen updates

4.3.2 Ontwikkeling van de marktwaarde

In 2024 is onze marktwaarde in verhuurde staat met € 140,2 miljoen gestegen. In tabel 14 op de volgende pagina wordt deze stijging van de marktwaarde toegelicht. Met name de oplevering van 152 nieuwe sociale huurwoningen en de stijging van de leegwaarde/geschatte verkoopwaarde van ons bezit leiden tot deze stijging van de marktwaarde.

Tabel 14 Ontwikkeling marktwaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie (bedragen x € 1.000)

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	Totaal
Totaal marktwaarde 1 januari 2024	1.767.446	56.538	1.823.984
- Woningverbetering	7.220	22	7.242
- Aankoop	253	0	253
- Oplevering nieuwbouw	38.493	0	38.493
- Waardeverandering opgeleverde nieuwbouw	-7.573	0	-7.573
- Verkoop	-764	-1.239	-2.003
- Herclassificaties	-2.867	-173	-3.040
Subtotaal voorraadmutaties	34.762	-1.390	33.372
Mutatie vastgoedgegevens	46.032	854	46.886
- Reguliere huurstijging	-5.265	324	-4.941
- Macro-economische parameters	2.647	37	2.684
- Markthuur	831	-54	777
- Sociale, middenhuur en vrije sector huurgrens	-5.289	0	-5.289
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-3.883	-88	-3.971
- Overdrachtskosten	8.585	125	8.710
- Disconteringsvoet	-27.940	-1.070	-29.010
- Exit yield	18.605	-135	18.470
- Leegwaarde (stijging)	81.973	2.940	84.913
- Overige mutaties	-12.243	-173	-12.416
Subtotaal marktontwikkeling en economische parameters	58.021	1.906	59.927
Marktwaarde per 31 december 2024	1.906.261	57.908	1.964.169

4.4 Beleidswaarde

4.4.1 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De beleidswaarde is een corporatie specifieke waarde, die aansluit op het beleid van Mozaïek Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De beleidswaarde betreft de actuele waarde van de zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Mozaïek Wonen.

4.4.2 Definities en rekenmethodieken

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. De wijze waarop de beleidswaarde berekend wordt is voorgeschreven in hoofdstuk 9 van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (Actualisatie peildatum 31 december 2024). Hierin staat per stap beschreven hoe de marktwaardeberekeningen moeten worden aangepast om tot de beleidswaarde te komen. In dit handboek zijn ook de te hanteren definities voor beheer en onderhoud opgenomen.

Stap 1 Beschikbaarheid (doorexploiteren)

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

- a. Uitpondscenario's uit de marktwaarde worden vervangen door het doorexploiteerscenario;
- b. De exit-yield benadering voor de bepaling van de eindwaarde in de marktwaardeberekening wordt vervangen door de 60-jaars kasstroomprognose;
- c. De overdrachtskosten uit het uitpondscenario komen te vervallen.

Stap 2: Betaalbaarheid (huren)

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

Stap 3 Kwaliteit (onderhoud)

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 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, evenals de uitgaven voor toekomstige ingrijpende woningverbeteringen.

De onderhoudsuitgaven zijn gebaseerd op de 60 jaars onderhoudsuitgaven. Deze zijn modelmatig berekend, op basis van de theoretische levensduren van de individuele bouwdeelen. Hierbij is geen rekening gehouden met een zogenaamd "afbouw scenario", een "gemiddelde normering" of de "praktische impact van conditie gestuurd onderhoud op basis van de NEN-2767". De onderhoudsuitgaven worden vermeerderd met de aan het onderhoud toe te rekenen organisatiekosten. Voor clusters waarbij sprake is van achterstallig onderhoud, is dit achterstallig onderhoud verwerkt in de beleidswaarde. Ultimo 2024 heeft Mozaïek Wonen 692 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze woningen is in de beleidswaarde rekening gehouden met extra achterstallig onderhoud.

Stap 4 Beheer (kosten)

De beheerkosten van Mozaïek Wonen wijken op onderdelen af van de in de marktwaarde gehanteerde beheernormen. In deze stap worden de in de marktwaarde gehanteerde beheernormen vervangen door de beheerkosten van Mozaïek Wonen. De beheerkosten voor de beleidswaarde zijn in het waarderingshandboek gedefinieerd als het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit'. Dit zijn vastgoed gerelateerde beheerkosten als onderdeel van het 'Netto exploitatie resultaat vastgoedportefeuille'.

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

Stap 5 Toepassen sociale disconteringsvoet

In deze stap wordt de disconteringsvoet uit de marktwaarde vervangen door de in het waarderingshandboek voorgeschreven disconteringsvoet. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 4,17% voor de zelfstandige DAEB woningen en 4,70% voor de zelfstandige niet-DAEB woningen.

4.4.3 Beleidsmatige beschouwing op het verschil marktwaarde - beleidswaarde

Op basis van de marktwaardewaardering is in het eigen vermogen per 31 december 2024 € 1.225,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen begrepen (2023: € 1.092,9 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs op complex-niveau. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.153,8 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 2024 van € 1.563,8 miljoen naar € 410,1 miljoen. Voor een toelichting voor de verschillen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen in paragraaf 2.1 van de jaarrekening.

Tabel 15 Verloop marktwaarde – beleidswaarde ultimo 2024 (bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde in verhuurde staat	1.906.261	57.908	1.964.169
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-156.861	-4.125	-160.986
Betaalbaarheid (huren)	-551.748	-3.597	-555.345
Kwaliteit (onderhoud)	-588.888	-8.242	-597.130
Beheer (kosten)	-54.952	-1.493	-56.445
Sociale disconteringsvoet	209.804	6.327	216.131
Subtotaal afslagen	-1.142.645	-11.130	-1.153.775
Beleidswaarde	763.616	46.778	810.394

4.4.4 Ontwikkeling beleidswaarde

Ten opzichte van 2023 is de beleidswaarde gestegen met € 90,7 miljoen van € 719,7 miljoen tot € 810,4 miljoen. In tabel 16 op de volgende pagina zijn de belangrijkste mutaties weergegeven.

Tabel 16 Ontwikkeling beleidswaarde ultimo 2024 - 2023 (bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde per 1 januari	676.385	43.295	719.680
<i>Voorraadmutaties</i>			
- Nieuwbouw	26.057	0	26.057
- Verkoop	-7.749	37	-7.712
- Sloop	0	0	0
- Herclassificatie	-717	717	0
Subtotaal voorraadmutaties	17.591	754	18.345
<i>Wijzigingen waarderingsparameters</i>			
Macro-economische parameters	41.100	525	41.625
Horizon 60 jaar zonder eindwaarde	-24.520	-2.669	-27.189
Sociale disconteringsvoet	229.816	4.924	234.740
Aanpassing contracthuren	38.948	1.194	40.142
Aanpassing streefhuren	57.074	976	58.050
Onderhoudskosten	-282.486	-2.972	-285.458
Beheerkosten	-3.730	356	-3.374
EFG labels	-4.430	-10	-4.440
Overige	17.600	374	17.974
Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters	69.372	2.698	72.070
Marktontwikkeling niet zijnde woningen	268	31	299
Beleidswaarde per 31 december	763.616	46.778	810.394

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

De treasurycommissie bespreekt de ontwikkeling van de liquiditeitspositie op korte en langere termijn in combinatie met ontwikkelingen op de kapitaalmarkt. Hierbij betreft ze de vervalkalender en de renterisico's van de leningenportefeuille. In 2024 is de treasurycommissie 4 maal bijeengekomen. De commissie wordt gevormd door de directeur-bestuurder, Manager Bedrijfsvoering en de medewerker Business Control. De treasurycommissie werd in 2024 extern ondersteund door specialisten van Zanders & Partners.

Tabel 17 Kredietfaciliteiten Mozaïek Wonen (x € 1.000)

Bank	Soort	Hoofdsom	Variabel deel	Tarief
NWB	Lening Variabele Hoofdsom (LVH)	5.000	4.000	1M-Euribor +0,44%
BNG	Lening Variabele Hoofdsom (LVH)	2.500	2.000	1M-Euribor +0,05%

Mozaïek Wonen beschikt over twee leningen met variabele hoofdsom met een totale hoofdsom van € 7,5 miljoen en een variabel opneembaar deel van € 6,0 miljoen, om fluctuaties in de liquiditeitspositie op te vangen en financieringsrisico's te beperken. Ultimo 2024 is € 750.000 van het variabele deel van deze lening opgenomen.

4.5.1 Renterisico

In onze financiële meerjaren prognoses houden we rekening met onderstaande rentepercentages voor renteaanpassingen en nieuw aan te trekken langjarige leningen. De vermelde percentages zijn inclusief liquiditeitsopslagen, die gerekend worden door sectorbanken voor geborgde financiering. De lange rente is gebaseerd op de update van de economische parameters, die de Autoriteit woningcorporaties op 23 augustus 2024 heeft gepubliceerd.

Tabel 18 Raming ontwikkeling 10-jaars financieringsrente

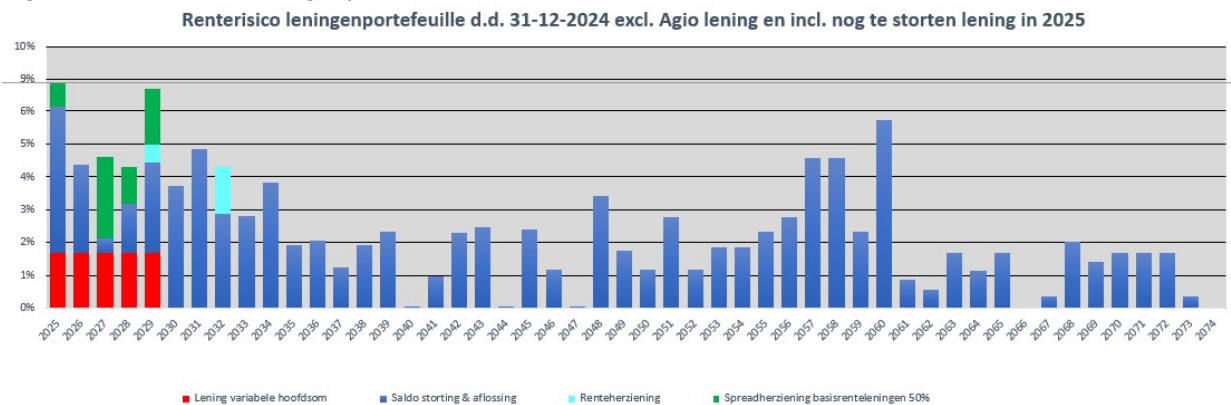
	2025	2026	2027	2028	2029
10-jaarsrente staat	2,57%	2,49%	2,47%	2,49%	2,52%
Opslag WSW-geborgd	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
Rente geborgd (DAEB)	3,32%	3,24%	3,22%	3,24%	3,27%
Opslag ongeborgde financiering	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Rente ongeborgd (niet-DAEB)	4,07%	3,99%	3,97%	3,99%	4,02%

* Bron: Leidraad economische parameters dPi2024, d.d.23-08-2024; ILT/Autoriteit woningcorporaties

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

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

Figuur 2 Renterisico leningenportefeuille 31-12-2024



4.5.2 WSW: risicobeoordeling & borgingsplafond

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

Onderstaande tabellen geven de borgingsplafonds weer, dat het WSW op 13 juni 2024 heeft afgegeven voor de periode 2024-2026.

Tabel 19 Borgingsplafond Mozaïek Wonen (x € 1)

	2024	2025	2026
Getrokken leningportefeuille WSW per 31 december 2023	€ 359.493.000		
DAEB Financieringsbehoefte	€ 104.602.000	€ 74.062.000	€ 84.353.000
Interne financieringsbronnen	€ -16.260.000	€ -19.358.000	€ -20.012.000
Correctie	€ -19.453.000	€ 15.440.000	
Borgingstegoed	€ -8.000.000		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 420.382.000	€ 490.526.000	€ 554.867.000

Tabel 20 Overzicht borgingsplafond WBS Reeuwijk (x € 1)

	2024	2025	2026
Getrokken leningportefeuille WSW per 31 december 2023	€ 34.642.000		
DAEB Financieringsbehoefte	€ 8.624.000	€ 10.559.000	€ 4.496.000
Interne financieringsbronnen	€ -1.318.000	€ -903.000	€ -1.411.000
Correctie	€ -		
Borgingstegoed	€ -3.887.000		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 38.061.000	€ 47.717.000	€ 50.802.000

Uit de twee tabellen is af te lezen dat het door het WSW toegekende borgingsplafond toereikend is om de benodigde treasury acties in 2024 en 2025 uit te kunnen voeren. Voor 2026 is een aanvulling van het borgingsplafond nodig. Dit wordt door middel van het indienen van dPi2024 aangevraagd.

4.6 Conclusie

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

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

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 2024 verantwoord. Hieruit blijkt dat het jaarresultaat sterk wordt beïnvloed door een stijging van onze marktwaarde. Het resultaat op de verhuur van onze woningen toont aan dat we een gezonde exploitatie hebben, waarbij er in 2024 evenwicht is tussen onze financiële continuïteit en de inzet op onze maatschappelijke prestaties.

JAARREKENING 2024

5. Balans (voor resultaatbestemming)

		BALANS PER	
ACTIVA	Ref.	(x € 1.000) 31-12-2024	(x € 1.000) 31-12-2023
A. VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	1.	-	-
Vastgoedbeleggingen	2.		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	1.906.261	1.767.446
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	57.908	56.538
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	10.723	10.087
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.3	43.698	25.078
Totaal van vastgoedbeleggingen		2.018.589	1.859.149
Materiële vaste activa	3.		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.1	3.462	3.148
Totaal van materiële vaste activa		3.462	3.148
Financiële vaste activa	4.		
Latente belastingvorderingen	4.1	1.005	1.082
Overige vorderingen	4.2	312	360
Totaal van financiële vaste activa		1.317	1.442
Totaal van vaste activa		2.023.368	1.863.739
B. VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	5.		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.1	5.822	994
Totaal van voorraden		5.822	994
Vorderingen	6.		
Huurdebiteuren	6.1	610	492
Overheid	6.2	176	79
Belastingen en premies sociale verzekering	6.3	1.509	232
Overige vorderingen	6.4	361	168
Overlopende activa	6.5	770	425
Totaal van vorderingen		3.425	1.396
Liquide middelen	7.		
		9.640	10.025
Totaal van vlottende activa		18.888	12.415
TOTAAL ACTIVA		2.042.256	1.876.154

		BALANS PER	
PASSIVA	Ref.	(x € 1.000) 31-12-2024	(x € 1.000) 31-12-2023
Eigen vermogen	8.		
Herwaarderingsreserve	8.1	1.225.190	1.092.971
Overige reserves	8.2	347.284	353.518
Resultaat na belastingen van het boekjaar	8.3	-8.626	-8.036
Totaal van eigen vermogen		1.563.848	1.438.453
Voorzieningen	9.		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	9.1	9.881	14.084
Overige voorzieningen	9.2	179	174
Totaal van voorzieningen		10.060	14.258
Langlopende schulden	10.		
Schulden aan banken	10.1	420.036	376.198
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.2	9.843	9.353
Totaal van langlopende schulden		429.879	385.551
Kortlopende schulden	11.		
Schulden aan overheid	11.1	156	99
Schulden aan banken	11.2	20.495	13.067
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11.3	5.908	10.623
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	11.4	3.684	6.647
Overige schulden	11.5	13	12
Overlopende passiva	11.6	8.212	7.447
Totaal van kortlopende schulden		38.468	37.895
TOTAAL PASSIVA		2.042.256	1.876.154

6. WINST- EN VERLIESREKENING

		Bedragen x € 1.000,-	
	Ref.	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huuropbrengsten	3.1	81.633	78.685
Opbrengsten servicecontracten	3.2	4.349	3.118
Lasten servicecontracten	3.3	-4.461	-3.230
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.4	-4.689	-4.638
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.5	-31.946	-32.754
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.6	-7.462	-6.819
<i>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		<i>37.425</i>	<i>34.361</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.8	4.544	9.581
Toegerekende organisatiekosten	3.8	-70	-66
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.8	-2.997	-9.002
<i>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	3.8	<i>1.477</i>	<i>513</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.9	-2.585	-18.246
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.10	106.814	-198.412
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.11	198	-58
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	3.12	2.781	319
<i>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		<i>107.208</i>	<i>-216.397</i>
Opbrengst overige activiteiten	3.13	674	504
Kosten overige activiteiten	3.14	-416	-127
<i>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</i>		<i>258</i>	<i>377</i>
Overige organisatiekosten	3.15	-4.754	-4.451
Kosten omtrent leefbaarheid	3.16	-1.367	-712
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa	3.17	-8	-9
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.18	396	285
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.19	-12.128	-11.230
<i>Totaal van financiële baten en lasten</i>		<i>-11.740</i>	<i>-10.954</i>
Totaal van resultaat voor belastingen		128.509	-197.265
Belastingen	3.20	-3.073	-5.390
Totaal van resultaat na belastingen		125.435	-202.655

7. Kasstroomoverzicht over 2024

(Volgens de directe methode)

	Bedragen x € 1.000,-	
	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	81.449	78.671
Vergoedingen	4.104	4.061
Overige bedrijfsontvangsten	360	200
Overheidsontvangsten	0	71
Ontvangen interest	175	25
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	86.088	83.028
Uitgaven		
Erfpacht	-9	-9
Betalingen aan werknemers	-9.323	-8.369
Onderhoudsuitgaven	-26.769	-27.402
Overige bedrijfsuitgaven	-21.175	-16.771
Betaalde interest	-10.840	-10.096
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-189	-591
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-191	-170
Vennootschapsbelasting	-5.664	-1.842
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-74.160	-65.250
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.928	17.778
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.128	9.171
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	416	549
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	4.544	9.720
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-52.547	-35.599
Verbeteruitgaven	-15.031	-4.958
Aankoop	-238	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-549
Sloopuitgaven	0	-114
Investerings overig	-427	-445
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-68.246	-41.665
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-63.702	-31.945
Financiële vaste activa		
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-63.702	-31.945

(Volgens de directe methode)

	Bedragen x € 1.000,-	
	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
Financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	64.700	40.500
Opname lening variabele hoofdsom	750	0
Uitgaand:		
Aflossing geborgde leningen	-14.062	-23.485
Aflossing lening variabele hoofdsom	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	51.388	17.015
Toename (afname) van geldmiddelen	-386	2.848
Wijziging kortgeldmutaties		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	10.025	7.177
Geldmiddelen aan het eind van de periode	9.640	10.025

8. Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen zijn opgenomen in euro, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Fusie

Mozaïek Wonen is per 31 december 2024 gefuseerd met Woningbouwstichting Reeuwijk. Bij deze juridische fusie was Mozaïek Wonen de verkrijgende woningcorporatie en was Woningbouwstichting Reeuwijk 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 2024.

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 2023 zijn gebaseerd op de financiële gegevens van de samengevoegde woningcorporaties.

Vastgoedbeleggingen

Mozaïek Wonen hanteert voor de bepaling van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen de full-variant uit het waarderingshandboek voor de volledige vastgoedportefeuille. Woningbouwstichting Reeuwijk heeft tot en met 2023 voor de sociale huurwoningen de basisvariant uit het waarderingshandboek toegepast. De marktwaarde van de woningen van Woningbouwstichting Reeuwijk zijn in 2023 niet beoordeeld door een externe taxateur en er zijn geen vrijheidsgraden toegepast. Ten behoeve van de harmonisatie van de waarderingsgrondslagen heeft de taxateur Cushman & Wakefield het totale sociale bezit in Reeuwijk, Driebruggen en Waarder getaxeerd, om tot de full-variant te komen per 31-12-2024. De marktwaarde verhuurde staat voor het bezit in Reeuwijk, Driebruggen en Waarder op basis van de full-variant bedraagt per 31-12-2024 € 205,5 miljoen. Dit is € 24,7 miljoen lager dan de schatting op basis van de basisvariant. Dit verschil is als schattingswijziging prospectief verwerkt in het jaarresultaat over 2024.

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 Woningbouwstichting Reeuwijk anders plaats dan bij Mozaïek Wonen. Ten behoeve van de harmonisatie van de grondslagen zijn de koopgarantwoningen in Reeuwijk op dezelfde wijze gewaardeerd als bij Mozaïek Wonen. Hierbij zijn we teruggegaan tot de datum van eerste verkoop.

Eigen vermogen

De statuten van Mozaïek Wonen geven geen bepalingen weer aangaande de resultaatbestemming. Het bestuur stelt jaarlijks een resultaatbestemming aan de Raad van Commissarissen voor. De resultaatbestemmingen over het desbetreffende boekjaar is dan niet in de jaarrekening verwerkt. Woningbouwstichting Reeuwijk verwerkt het jaarresultaat vooruitlopend en onder voorbehoud van de goedkeuring door de RvC reeds in de jaarrekening. Ten behoeve van de harmonisatie van de grondslagen is het jaarresultaat op dezelfde wijze in de jaarrekening verwerkt zoals bij Mozaïek Wonen.

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

	Jaarrekening 2023 Mozaïek Wonen	Jaarrekening 2023 WBS Reeuwijk	Effecten harmonisatie grondslagen	Jaarrekening 2023 na fusie
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.569.712	197.734	-	1.767.446
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	41.947	14.590	-	56.537
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.825	-	262	10.087
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.070	8	-	25.078
Materiële vaste activa	2.919	229	-	3.148
Financiële vaste activa	1.342	101	-	1.443
Vorraden	994	-	-	994
Vorderingen	1.289	107	-	1.396
Liquide middelen	5.241	4.785	-	10.026
TOTAAL ACTIVA	1.658.338	217.555	262	1.876.154
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.151.873	135.677	40	1.287.590
Overige reserves	305.881	47.635	95	353.611
Resultaat na belastingen boekjaar	-202.557	-95	-98	-202.750
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	13.962	122	-	14.084
Latente belastingverplichtingen	-	-	-	-
Overige voorzieningen	174	-	-	174
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	-	-	-	-
Schulden aan kredietinstellingen	346.050	30.148	-	376.197
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.129	-	225	9.354
Kortlopende schulden	33.827	4.068	-	37.895
TOTAAL PASSIVA	1.658.338	217.554	262	1.876.154

Voorzieningen

Woningbouwstichting Reeuwijk heeft een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen gevormd, in verband met de lagere marktwaarde ten opzichte van de geprognoseerde stichtingskosten van het vastgoed in ontwikkeling. Woningbouwstichting Reeuwijk waardeert de voorziening nominaal, terwijl Mozaïek Wonen deze voorziening tegen de contante waarde waardeert.

Aanpassing vergelijkende cijfers

In jaarrekening 2023 is ten onrechte de dotatie aan de herwaarderingsreserve ad € 194,6 miljoen ten laste van het resultaat niet verwerkt. Dit had in de jaarrekening 2023 verwerkt moeten zijn en is alsnog in de jaarrekening 2024 in de vergelijkende cijfers verwerkt. Voorgaand jaar was de dotatie aan de herwaarderingsreserve een onderdeel van de resultaatbestemming.

Beheervergoeding

Sinds 1 januari 2021 werkten Mozaïek Wonen en toen nog Woningbouwvereniging Reeuwijk (WBV Reeuwijk) samen op basis van een dienstverleningsovereenkomst. De gehele bedrijfsvoering van WBV Reeuwijk werd sindsdien uitgevoerd door Mozaïek Wonen, waarbij alle medewerkers van WBV Reeuwijk per die datum in dienst zijn gekomen bij Mozaïek Wonen. De hierbij behorende beheervergoeding is in de vergelijkende cijfers geëlimineerd, waarbij zowel de opbrengsten bij Mozaïek Wonen als de kosten bij WBV Reeuwijk verantwoord waren onder de noemer "Netto resultaat overige activiteiten".

In onderstaande overzicht is het effect van de fusie op het resultaat, op basis van de individuele jaarrekeningen van Mozaïek Wonen en Woningbouwstichting Reeuwijk, over boekjaar 2014 weergegeven.

Effect fusie op de resultatenrekening (x € 1.000)

	Jaarrekening 2023 Mozaïek Wonen	Jaarrekening 2023 WBS Reeuwijk	Effecten harmonisatie grondslagen	Jaarrekening 2023 na fusie
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30.051	4.310		34.361
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	121	392		513
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-213.569	-2.826	-3	-216.398
Netto resultaat overige activiteiten	376	1		377
Overige organisatiekosten	-3.839	-612		-4.451
Leefbaarheid	-612	-100		-712
Financiële baten en lasten	-10.315	-639		-10.954
Totaal van resultaat voor belastingen	-197.787	526	-3	-197.264
Belastingen	-4.770	-620		-5.390
Netto resultaat na belastingen	-202.557	-94	-3	-202.655

Deelnemingen/lijst van kapitaalbelangen

Stichting Mozaïek Wonen kent op balansdatum geen deelnemingen of kapitaalbelangen.

Vereniging van eigenaren (VVE's)

Stichting Mozaïek Wonen participeert in de onderstaande VVE's

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings- percentage	Balanstotaal
VvE Mandeligheid Achterwillens NO	Gouda	31,8%	0
VvE Mandeligheid Gouwe Akkeren	Gouda	34,0%	146.782
VvE Anna van Hensbeeksingel 2 te Gouda	Gouda	21,9%	161.841
VvE Anna van Hensbeeksingel 3 te Gouda	Gouda	17,5%	160.727
VvE Anna van Hensbeeksingel 4 te Gouda	Gouda	4,2%	63.725
VvE Anna van Hensbeeksingel 5 te Gouda	Gouda	15,6%	40.529
VVE Bloemendaal te Gouda	Gouda	8,6%	25.877
VvE Bolwerk (hoofdsplitsing)	Gouda	12,2%	17.580
VvE Bolwerk Hofwoningen	Gouda	14,6%	103.656
VVE De Jonker	Gouda	17,8%	135.635
VvE Goudplevier 69,71,73 Bodegraven	Bodegraven - Reeuwijk	33,3%	13.014
VvE Graafse Waard Wilhelmina	Bodegraven - Reeuwijk	16,5%	115.375
VvE Marathonlaan	Gouda	84,3%	47.698
VVE Noothoven van Goorstraat	Gouda	61,5%	5.648
VvE Olivier van Noortlaan (hoofdsplitsing)	Gouda	44,3%	189.988
VvE Olivier van Noortlaan (ondersplitsing)	Gouda	88,2%	44.454
VvE Oranjestaete te Gouda	Gouda	82,2%	264.388
VvE P.C. Bothstraat 12-18 te Gouda	Gouda	30,0%	15.744
VVE Parkeerplaatsen "Parkwijk" te Gouda	Gouda	0,0%	21.623
VvE Ronsseveste	Gouda	50,0%	59.580
VvE Thorbeckelaan / Nnibo te Gouda	Gouda	39,1%	1.842
VvE Videna	Gouda	45,3%	252.255
VvE Plataanstraat Acaciastraat	Gouda	93,8%	0
VvE Graafse Waard Maxima	Bodegraven - Reeuwijk	28,6%	32.420
VvE Akkerborch	Gouda	72,3%	4.407
VVE Dorpskern Moordrecht II te Moordrecht	Zuidplas	19,3%	185.351
VVE Agnietenstraat	Gouda	11,8%	24.602
VvE Hart van Korte Akkeren woningen	Gouda	77,8%	46.480
VvE Hart van Korte Akkeren hoofdsplitsing	Gouda	50,0%	34.450
VvE Westveen 2	Reeuwijk	95,0%	95.500
VvE Miereakker	Reeuwijk	55,0%	71.807
VvE Pr Maximalaan 3-45	Waarder	59,0%	16.785
VvE Pr Maximalaan 1 en 1A	Waarder	n.v.t	41.834
			2.441.597

De hoofdactiviteit van deze VVE's is het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het betreffende appartementencomplex. Op grond van verwaarloosbaar belang wordt de vrijstelling van consolidatie toegepast, in lijn met artikel 407 BW2 titel 9, en zijn de VVE's niet meegeconsolideerd.

Algemene grondslagen

Algemeen

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

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

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

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

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

Continuïteit van de activiteiten

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

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

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

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarvan afgeleide beleidswaarde van de activa in exploitatie (zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

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

Financiële instrumenten

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

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Mozaïek Wonen beschikt niet over derivaten.

Afscheiden embedded derivaten

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

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

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

Hedge accounting

Mozaïek Wonen past geen hedge accounting toe.

9. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

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

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

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 plaatsvindt, conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', actualisatie peildatum 31 december 2024). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen 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.

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

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

Onderhoud en verbetering

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

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

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

Beleidswaarde

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 betreft de actuele waarde van de zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Mozaïek Wonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingonzekerheden in zich heeft. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De wijze waarop de beleidswaarde berekend wordt is voorgeschreven in hoofdstuk 9 van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (Actualisatie peildatum 31 december 2024). Hierin staat per stap beschreven hoe de marktwaardeberekeningen moeten worden aangepast om tot de beleidswaarde te komen.

De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;

- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum;
- De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit;
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een doorexploiteerscenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie;
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders;
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, inclusief de toegerekende organisatiekosten, overeenkomstig het onderhoudsbeleid van Mozaïek Wonen als onderdeel van vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit meerjarenonderhoudsbegroting;
 - hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Herclassificatie

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

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

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

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

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

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

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

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

Overige vorderingen

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

Voorraden

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

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

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

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

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

Voorziening voor latente belastingverplichtingen

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

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

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

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

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

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

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

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor resultaatbepaling

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten onderhoud en het onderscheid met investeringen zijn overeenkomstig de definities uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2024. Hierin worden onderhoudslasten gedefinieerd als werkzaamheden, die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Totaal van netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen, ofwel na het passeren van de akte van levering.

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

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Totaal van netto resultaat overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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

Overige organisatiekosten

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

Kosten omtrent leefbaarheid

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

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen over het resultaat

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen, die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de 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 liep vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over de boekjaren vanaf 2023. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2023 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

Toerekening baten en lasten

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

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

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

De kostentoerekening is toegepast conform de “Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties 2024”, van de Autoriteit woningcorporaties.

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

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

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen zonder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

10. TOELICHTING OP DE BALANS

(bedragen x € 1.000)

2 .Vastgoedbeleggingen

2.1 Vastgoed in exploitatie

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- / vervaardigingsprijs	723.429	41.335	764.764
Cumulatieve herwaarderingen	1.066.565	19.138	1.085.703
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-22.548	-3.935	-26.483
Boekwaarde per 1 januari 2024	1.767.446	56.538	1.823.984
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	14.807	27	14.834
Onttrekking uitgaven na eerste verwerking aan voorziening	-7.587	-5	-7.592
Aankoop	253	0	253
Investeringen - oplevering nieuwbouw	38.493	0	38.493
Waardeverandering - opgeleverde nieuwbouw	-7.573	0	-7.573
Desinvesteringen - verkopen	-764	-1.239	-2.003
Subtotaal (des)investeringen	37.628	-1.217	36.411
Herclassificaties	-2.867	-173	-3.040
Aanpassing marktwaarde (niet gerealiseerd)	104.053	2.761	106.814
Boekwaarde 31 december:			
Cumulatieve verkrijgings- / vervaardigingsprijs	730.435	40.399	770.834
Cumulatieve herwaardering	1.193.186	20.237	1.213.423
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-17.360	-2.728	-20.088
Boekwaarde 31 december 2024	1.906.261	57.908	1.964.169

Herclassificatie verhuureenheden

In de verloopstaat van de vastgoedbeleggingen zijn herclassificaties opgenomen, die in 2024 hebben plaatsgevonden. Deze herclassificaties worden als volgt gespecificeerd:

	DAEB	niet-DAEB
Herclassificaties DAEB / niet-DAEB	-717	717
Herclassificaties naar voorraad verkoop	-2.151	-890
Totaal herclassificaties	-2.867	-173

Herclassificatie van niet-DAEB naar DAEB vastgoed in exploitatie:

	DAEB	niet-DAEB
Verkrijgings- / vervaardigingsprijs	-395	395
Effect op herwaarderingsreserve	-321	321
Boekwaarde marktwaarde	-717	717

Op basis van het verkoopbesluit van ons voormalig maatschappelijk vastgoed aan de Julianahof 210 in Gouda, is de verhuureenheid overgeheveld naar de niet-DAEB tak als bedrijfsonroerend goed.

Herclassificatie naar voorraad vastgoed bestemd voor verkoop:

	DAEB	niet-DAEB
Verkrijgings- / vervaardigingsprijs	633	770
Effect op herwaarderingsreserve	1.518	119
Boekwaarde marktwaarde	2.151	889

De verhuureenheden die ultimo 2024 leeg staan voor verkoop of verkocht zijn onder voorbehoud, worden verantwoord onder de balanspost voorraad vastgoed bestemd voor verkoop. Als gevolg hiervan is in 2024 de waarde van 12 DAEB en 3 niet-DAEB eenheid overgeheveld naar de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop.

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

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

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

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

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

Voor jaarrekening 2024 zijn de taxaties uitgevoerd door Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefield heeft voor de waardering van het vastgoed in deze jaarrekening voor ca. 42% van de waarderingscomplexen een bezichting en een volledige taxatie uitgevoerd. Voor ca. 58% van ons bezit heeft een update van de taxatie plaatsgevonden door Cushman & Wakefield. Van dit deel van het bezit heeft in de afgelopen twee jaar een volledige taxatie plaatsgevonden.

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

Toegepaste vrijheidsgraden

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

Markthuur

Voor jaarrekening 2024 heeft de taxateur per marktwaardecomplex een inschatting gemaakt van de markthuur op basis van de marktreferenties. In de onderstaande tabel is de gemiddelde markthuur per type vastgoed weergegeven van de full variant ten opzichte van de basisvariant, waarbij de huurprijs van de niet woningen per m2 is weergegeven.

	Full variant	Basisvariant
Woongelegenheden	€ 1.083,04	€ 1.044,27
Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	€ 190,81	€ 142,61
Parkeergelegenheden	€ 75,03	€ 49,90
Intramuraal zorgvastgoed	€ 145,89	€ 159,94

Leegwaarde(stijging)

Voor jaarrekening 2024 heeft de taxateur per marktwaardecomplex een inschatting gemaakt van de leegwaarde op basis van de marktreferenties en is de leegwaardestijging gebaseerd op de ontwikkelingen in de markt. In de onderstaande tabel is de gemiddelde leegwaarde per type vastgoed weergegeven van de full variant ten opzichte van de basisvariant.

	Full variant	Basisvariant
Woongelegenheden bij doorexploiteren	€ 122.500 - € 397.500	€ 46.614 - € 478.348
Woongelegenheden bij uitponden	€ 110.000 - € 617.500	€ 108.766 - € 678.122
Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	n.v.t.	n.v.t.
Parkeergelegenheden	€ 5.000 - € 80.000	€ 7.528 - € 86.029
Intramuraal zorgvastgoed	n.v.t.	n.v.t.

Mutatiegraad

Voor jaarrekening 2024 heeft de taxateur het historisch gemiddelde per complex aangehouden, waarbij de onder- en bovengrens uit het waarderingshandboek is losgelaten. In de onderstaande tabel de gemiddelde mutatiegraad per type vastgoed weergegeven van de full variant ten opzichte van de basisvariant.

	Full variant	Basisvariant
Woongelegenheden bij doorexploiteren	4,00% - 11,96%	4,00% - 14,46%
Woongelegenheden bij uitponden	4,00% - 28,15%	4,00% - 26,15%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	n.v.t.	n.v.t.
Parkeergelegenheden	4,00% - 12,65%	4,00% - 12,88%
Intramuraal zorgvastgoed	n.v.t.	n.v.t.

Disconteringsvoet

Voor jaarrekening 2024 heeft de taxateur per marktwaardecomplex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet op basis van de marktreferenties. In de onderstaande tabel is de variatie van de disconteringsvoet per type vastgoed weergegeven van de full variant ten opzichte van de basisvariant.

	Full variant	Basisvariant
Woongelegenheden doorexpluiten	5,60% - 8,00%	5,04% - 8,30%
Woongelegenheden uitpanden	5,85% - 8,25%	6,01% - 8,30%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	6,50% - 12,00%	9,07% - 9,98%
Parkeergelegenheden	5,50% - 9,00%	7,59% - 7,68%
Intramuraal zorgvastgoed	6,00% - 8,25%	8,07% - 8,91%

Exit yield

Voor jaarrekening 2024 heeft de taxateur per marktwaardecomplex de Exit Yield is getoetst en bij woningcomplexen daar waar nodig is aangepast op basis van de verhouding tussen de leegwaarde ratio, rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode. Bij een BOG complex is door de taxateur gekeken naar de resterende looptijd van het huurcontract aan het eind van de beschouwingsperiode rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode.

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

	Full variant	Basisvariant
Woongelegenheden doorexpluiten	4,49% - 10,00%	3,45% - 14,09%
Woongelegenheden uitpanden	3,18% - 6,84%	2,35% - 9,02%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	6,00% - 13,50%	8,61% - 34,51%
Parkeergelegenheden	4,75% - 10,25%	3,41% - 9,04%
Intramuraal zorgvastgoed	6,25% - 10,00%	3,98% - 15,89%

Impact vrijheidsgraden op marktwaarde

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde - basisvariant			
	2.029.107	61.245	2.090.352
- Effect markthuur	809-	7-	816-
- Effect leegwaarde	10.708	172	10.880
- Effect disconteringsvoet	80.687-	1.870-	82.557-
- Effect exit yield	52.058-	1.632-	53.690-
Marktwaarde - full variant	1.906.261	57.908	1.964.169

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 waarderings-complex 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 2024).

Parameters woongelegenheden

	2025	2026	2027	2028	vanaf 2029
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardestijging Zuid-Holland	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud bij doorexploiteren per VHE in €					
Eengezinswoningen	1.504 - 2.327	1.504 - 2.327	1.504 - 2.327	1.504 - 2.327	1.504 - 2.327
Meergezinswoningen	1.303 - 2.426	1.303 - 2.426	1.303 - 2.426	1.303 - 2.426	1.303 - 2.426
Studenteneenheid zelfstandig	1.292 - 2.444	1.292 - 2.444	1.292 - 2.444	1.292 - 2.444	1.292 - 2.444
Studenteneenheid	424 - 1.843	424 - 1.843	424 - 1.843	424 - 1.843	424 - 1.843
Zorgeenheid extramuraal	1.243 - 2.481	1.243 - 2.481	1.243 - 2.481	1.243 - 2.481	1.243 - 2.481
Instandhoudingsonderhoud bij uitponden per VHE in €					
Eengezinswoningen	854 - 1.223	854 - 1.223	854 - 1.223	854 - 1.223	854 - 1.223
Meergezinswoningen	755 - 1.405	755 - 1.405	755 - 1.405	755 - 1.405	755 - 1.405
Beheerkosten per vhe in €:					
Eengezinswoningen	542	542	542	542	542
Meergezinswoningen	532	532	532	532	532
Studenteneenheid	501	501	501	501	501
Zorgeenheid extramuraal	490	490	490	490	490
Belasting/heffingen (% WOZ):					
Gemeentelijke OZB	0,0875%- 0,1280%	0,0875%- 0,1280%	0,0875%- 0,1280%	0,0875%- 0,1280%	0,0875%- 0,1280%
Verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%

	2025	2026	2027	2028	vanaf 2029
Huurindex woningen					
Gereguleerde woningen laagsegment	6,60%	3,70%	3,20%	2,50%	2,50%
Gereguleerde woningen middensegment	7,60%	4,20%	3,70%	3,00%	3,00%
Geliberaliseerde woningen	4,60%	4,20%	3,70%	3,00%	2,00%
Huurderving (% huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans	4% - 28%	4% - 28%	4% - 28%	4% - 28%	4% - 28%
Verkoopkosten (% leegwaarde)	1,000%	1,000%	1,000%	1,000%	1,000%

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

	2025	2026	2027	2028	vanaf 2029
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO in €					
BOG	7,33	7,33	7,33	7,33	7,33
MOG	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91
ZOG	11,84	11,84	11,84	11,84	11,84
Mutatieonderhoud per m2 BVO in €					
BOG	12,29	12,29	12,29	12,29	12,29
MOG	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89
ZOG	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89
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)	0,2378%- 0,6711%	0,2378%- 0,6711%	0,2378%- 0,6711%	0,2378%- 0,6711%	0,2378%- 0,6711%
Verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%

Parameters parkeerplaatsen

	2025	2026	2027	2028	vanaf 2029
Instandhoudingsonderhoud per jaar per vhe in €:					
Parkeerplaats	67,67	67,67	67,67	67,67	67,67
Garagebox	227,82	227,82	227,82	227,82	27,82
Beheerkosten p/j per vhe in €:					
Parkeerplaats	33,83	33,83	33,83	33,83	33,83
Garagebox	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24
Belastingen, verzekeringen, zakelijke lasten (% WOZ)	0,230%	0,230%	0,230%	0,230%	0,230%

Schattingen

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

Effecten op marktwaarde (x € 1.000)

Parameter	Jaarrekening	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde	Effect %
Prijsinflatie	2,0%-3,2%	0,5% hoger	13.490	0,68%
		0,5% lager	-12.702	-0,64%
Disconteringsvoet (doorexploiteren / uitponden)	5,50%-12,0%	1,0% hoger	-151.759	-7,70%
		1,0% lager	171.346	8,70%
Leegwaardestijging	2,00%	1,0% hoger	9.731	0,49%
		1,0% lager	-9.730	-0,49%
Mutatiekans	4,0% - 28,0%	1,0% hoger	74.161	3,76%
		1,0% lager	-82.646	-4,20%

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 aansluit op het beleid van Mozaïek Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De beleidswaarde betreft de actuele waarde van de zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Mozaïek Wonen. Voor het beoordelingskader en het borgingsproces van WSW vormt de beleidswaarde de onderliggende waarde voor het berekenen van financiële ratio's, zoals solvabiliteit en Loan to Value.

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

Om tot de beleidswaarde van het woningenbezit te komen zijn 5 stappen ondernomen, 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
- Stap 5 toepassen sociale disconteringsvoet

Bij stap 1 beschikbaarheid wordt aangenomen dat Mozaïek Wonen haar bezit niet zal uitponden bij mutatie, maar langdurig zal doorexploiteren met een minimale looptijd van 60 jaar. 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 onderhoudsuitgaven die uit het onderhoudsbeleid van Mozaïek Wonen volgen. Deze onderhoudsuitgaven zijn verhoogd met de toegerekende organisatiekosten, die opgenomen zijn in de functionele resultatenrekening. In stap 4 wordt 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. In stap 5 wordt de sociale disconteringsvoet toegepast.

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde per 31-12-2024

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde in verhuurde staat	1.906.261	57.908	1.964.169
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-156.861	-4.125	-160.986
Betaalbaarheid (huren)	-551.748	-3.597	-555.345
Kwaliteit (onderhoud)	-588.888	-8.242	-597.130
Beheer (kosten)	-54.952	-1.493	-56.445
Disconteringsvoet	209.804	6.327	216.131
Subtotaal afslagen	-1.142.645	-11.130	-1.153.775
Beleidswaarde	763.616	46.778	810.394

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

	Ultimo 2024	Ultimo 2023
Streefhuur	€ 693	€ 667
Onderhoudsuitgaven	€ 3.630	€ 2.965
Beheerlasten	€ 1.076	€ 1.072
Disconteringsvoet DAEB huurwoningen	4,17%	5,98%
Disconteringsvoet niet-DAEB huurwoningen	4,70%	
Disconteringsvoet overig bezit	4,3%-12,0%	

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

Parameter	Mogelijke afwijking	Effect beleids-waarde (x € 1.000)	Effect beleids-waarde in %
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-79.015	-9,75%
	0,5% lager	92.643	11,43%
Streefhuur	€ 25 hoger	61.234	7,56%
Beheer- en onderhoudsnorm	€ 100 hoger	-87.609	-10,81%

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 2024 bedraagt € 2,94 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.

Verstrekte 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 hypotheek-verklaring). Het WSW heeft het recht van eerste hypotheek op het bezit van Mozaïek Wonen. Er zijn geen hypothecaire zekerheden aan andere partijen afgegeven.

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	DAEB vastgoed verkocht onder voorwaarden	Niet-DAEB vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- / vervaardigingsprijs	1.866	1.511	3.377
Cumulatieve herwaarderingen	5.880	829	6.710
Boekwaarde per 1 januari 2024	7.747	2.340	10.087
Herclassificaties naar vastgoed in exploitatie	-223	0	-223
Herwaarderingen	655	204	859
Subtotaal mutaties	432	204	636
Cumulatieve verkrijgings- / vervaardigingsprijs	1.837	1.511	3.348
Cumulatieve herwaardering	6.341	1.033	7.374
Boekwaarde 31 december 2024	8.178	2.544	10.723

Hieronder is het verloop over 2024 weergegeven van het aantal woningen dat verkocht is onder voorwaarden:

	DAEB vastgoed verkocht onder voorwaarden	Niet-DAEB vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal
Aantal woningen verkocht onder voorwaarden 1 januari 2024	35	8	43
Herclassificatie naar vastgoed in exploitatie na terugkoop	-1	0	-1
Aantal woningen verkocht onder voorwaarden 31 december 2024	34	8	42

Onder verkopen onder voorwaarden (VOV) is de waarde van 42 woningen opgenomen (2023: 43 woningen), die onder voorwaarden van Koopgarant, aan derden zijn verkocht. Mozaïek Wonen heeft voor deze woningen een terugkoopplicht. De waarde is gebaseerd op de marktwaaarde vrij van verhuur, verminderd met het overeengekomen kortingspercentage. De marktwaaarde wordt jaarlijks aangepast met de "prijsindex bestaande koopwoningen" (bron: Kadaster en CBS).

In 2024 is een woning, Elzenhof 9, teruggekocht uit de Koopgarantregeling. In verband met deze terugkoop heeft een herclassificatie plaatsgevonden van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar de vastgoed in exploitatie voor € 252.750. Op basis van de RJ-645.217 is deze waarde gebaseerd op de terugkoopwaarde op het moment van de wijziging van het gebruik minus het koopgarantpercentage.

2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

	DAEB vastgoed in ontwikkeling	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- / vervaardigingsprijs	50.764	1.318	52.082
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-26.014	-990	-27.004
Boekwaarde per 1 januari 2024	24.750	328	25.078
Investeringen	46.294	2.242	48.536
Onttrekking van investeringen aan de voorziening	944	240	1.184
Oplevering nieuwbouw - vervaardigingsprijs	-38.493	0	-38.493
Oplevering nieuwbouw - waardeverandering	7.573	0	7.573
Afwaardering van projectkosten	-181	0	-181
Subtotaal waardemutaties	16.137	2.482	18.619
Boekwaarde 31 december			
Cumulatieve verkrijgings- / vervaardigingsprijs	58.565	3.560	62.125
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-17.678	-750	-18.428
Boekwaarde 31 december 2024	40.887	2.810	43.698

2024

2023

3. Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Cumulatieve verkrijgingprijzen	13.193	12.906
Cumulatieve afschrijvingen	-8.189	-7.842
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-1.857	-1.865
Boekwaarde 1 januari	3.148	3.199
<u>Mutaties boekjaar:</u>		
Investeringen in kantoor	0	49
Investeringen in inventaris	50	1
Investeringen in hardware	345	237
Afschrijvingen	-371	-347
Overige waardeveranderingen en terugnemings daarvan	290	8
Totaal mutaties	314	-51
Cumulatieve verkrijgingprijzen	13.588	13.193
Cumulatieve afschrijvingen	-8.560	-8.189
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-1.567	-1.857
Boekwaarde per 31 december	3.462	3.148

Voor de waardering van onze eigen kantoorpanden vindt jaarlijks een impairmenttoets plaats. Ultimo 2024 bedraagt de getaxeerde marktwaarde van beide panden voor het door ons zelf in gebruik zijnde deel € 2,43 miljoen. De historische kostprijs verminderd met afschrijvingen bedraagt ultimo 2024 € 2,17 miljoen. In verband met de gestegen marktwaarde is in 2024 € 0,3 miljoen aan, in voorgaande jaren genomen, waardeverminderingen teruggenomen.

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

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

4. Financiële vaste activa

2024

2023

De financiële vaste activa zijn als volgt opgebouwd:

Latente belastingvorderingen	1.005	1.082
Overige	312	360
Totaal per 31 december	1.317	1.443

4.1 Latente belastingvorderingen

Latentie waardering geldleningen o/g	469	491
Latentie waardering landelijke leningruil Vestia	0	0
Latentie op fiscaal afschrijvingspotentieel	536	591
Totaal per 31 december	1.005	1.082

Verloopstaat latente belastingvorderingen:

Stand 1 januari	1.082	1.306
Mutaties in het boekjaar:		
Mutatie fiscaal verrekenbaar verlies	0	0
Mutatie waardering geldleningen o/g	-22	-16
Mutatie waardering landelijke leningruil Vestia	0	0
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel vastgoedportefeuille	-55	-208
	-77	-224
Totaal per 31 december	1.005	1.082

De fiscale positie bij jaarrekening 2024 is getoetst door onze belastingadviseur en verwerkt in deze jaarrekening. De definitieve aangifte, die volgt naar verwachting in 2026, kan afwijken van de inschattingen bij jaarrekening 2024.

De latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij de discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De netto rente bestaat uit de gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen (2,98%) onder aftrek van het nominale belastingtarief.

De latentie op geldleningen vloeit voort uit het resterende agio/disagio van de individuele leningen. Ultimo 2024 bedraagt de contante waarde van deze latentie € 469.000 (nominaal: € 636.000). De gemiddelde looptijd bedraagt 11,5 jaar.

De latentie op het afschrijvingspotentieel wordt gevormd voor het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de fiscale boekwaarde. Ultimo 2024 bedraagt de contante waarde van deze latentie € 536.000 (nominaal € 649.000). De gemiddelde looptijd bedraagt 7,7 jaar.

De fiscale waarde van ons vastgoed is € 518,1 miljoen lager dan de balanswaarde. Bij het toepasselijke tarief van 25,8% bedraagt de latentie nominaal € 133,7 miljoen. Omdat deze latentie na afloop van de levensduur van het vastgoed wordt doorgeschoven naar het nieuw te ontwikkelen vastgoed, is de contante waarde van deze latentie nihil, door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling.

	2024	2023
4.2 Overige vorderingen		
Stand 1 januari	360	412
Mutaties boekjaar		
Bij: investeringen	0	0
Af: jaarlijkse doorbelasting aan huurders	-48	-52
Totaal per 31 december	312	360

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

B. VLOTTENDE ACTIVA

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop - DAEB	4.317	250
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop - niet-DAEB	1.505	395
Voorraad teruggekochte woningen VOV	0	349
Totaal per 31 december	5.822	994

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

	DAEB	niet-DAEB	VOV
Boekwaarde 1 januari 2024	250	395	349
Mutaties boekjaar:			
Aankopen/investering	0	0	0
Verkopen	-250	-395	-349
Herclassificaties van vastgoed in exploitatie	2.151	890	0
Herclassificaties naar vastgoed in exploitatie	0	0	0
Herclassificatie van vastgoed verkocht onder voorwaarden	0	0	0
Herclassificatie naar vastgoed verkocht onder voorwaarden	0	0	0
Waardemutaties	2.166	615	0
Totaal per 31 december 2024	4.317	1.505	0

In de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop zijn eind 2024 15 woningen, waarvan 13 niet-DAEB, opgenomen (2023: 2 eenheden waarvan 1 niet-DAEB), die op balansdatum actief worden aangeboden op de koopmarkt, dan wel zijn verkocht onder voorbehoud. De verwachte verkoopopbrengst bedraagt € 5.822.000.

2024	2023
------	------

6. Vorderingen

Huurdebiteuren	610	492
Gemeenten	176	79
Belastingen en premies sociale verzekering	1.509	232
Overige vorderingen	361	168
Overlopende activa	770	425
Totaal vorderingen per 31 december	3.425	1.396

6.1 Huurdebiteuren

De vorderingen op huurdebiteuren zijn als volgt te specificeren:

Huurachterstanden:		
- Zittende huurders	920	763
- Vertrokken huurders	288	244
	1.208	1.007
Af: voorziening wegens oninbaarheid		
- Zittende huurders	-362	-327
- Vertrokken huurders	-236	-187
	-598	-514
Totaal per 31 december	610	492

2024	2023
------	------

Het verloop van de huurachterstanden naar ouderdom is als volgt:

1 maand	272	213
2 maanden	64	63
3 maanden	74	57
4 maanden en ouder	797	674
Totaal per 31 december	1.208	1.007

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

Stand 1 januari	514	463
Afgeboekte oninbare posten	-32	-54
Dotatie ten laste van de exploitatie	115	105
Totaal per 31 december	598	514

6.2 Overheid

Vorderingen op gemeente	176	79
Totaal per 31 december	176	79

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Te vorderen Vennootschapsbelasting	1.509	232
Te vorderen BTW en premies	0	0
Totaal per 31 december	1.509	232

6.4 Overige vorderingen

Vorderingen collega corporaties	58	0
Debiteuren inzake eindafrekeningen etc.	222	156
Af: voorziening dubieuze overige vorderingen	-145	-117
Diversen	225	129
Totaal per 31 december	361	168

2024	2023
------	------

6.5 Overlopende activa

Vooruitbetaalde rente	1	10
Vooruitbetaalde facturen	518	0
Diversen	252	416
Totaal per 31 december	770	425

7. Liquide middelen

Liquide middelen	9.640	10.025
Totaal per 31 december	9.640	10.025

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

8. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

Herwaarderingsreserve	1.225.190	1.092.971
Overige reserves	347.284	353.518
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-8.626	-8.036
Totaal eigen vermogen	1.563.848	1.438.453

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 2024 € 1.225,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsbegrepen (2023: € 1.092,9) miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs op complexniveau.

Indien niet de marktwaarde in verhuurde staat maar de beleidswaarde de grondslag voor waardering vormde, daalt het eigen totale eigen vermogen ultimo 2024 van € 1.563,8 miljoen naar € 410,1 miljoen. Voor een toelichting voor de verschillen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen in paragraaf 2.1 van de jaarrekening. Voor een toelichting voor de verschillen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen in paragraaf 2.1 op pagina 71 - 79 van de jaarrekening.

2024	2023
------	------

8.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

Stand 1 januari	1.151.873	1.342.221
Aanpassing vergelijkend cijfers	194.619-	-44.918
Aanpassing uit hoofde van fusie	135.717	0
Stand 1 januari (gecorrigeerd)	1.092.971	1.297.303
Mutaties boekjaar:		
Mutatie als gevolg van daling marktwaarde	0	-194.619
Mutatie als gevolg van stijging marktwaarde	134.061	0
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	-1.842	-9.713
Totaal herwaardering voor resultaatverdeling	1.225.190	1.092.971

Voor de toelichting op de aanpassing van de vergelijkende cijfers verwijzen wij u naar pagina 55 onder "Aanpassing vergelijkende cijfers".

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

DAEB vastgoed in exploitatie	1.193.186	1.066.244
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	20.237	19.460
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	4.393	400
Vastgoed VOV DAEB	6.341	5.880
Vastgoed VOV niet-DAEB	1.033	829
Vastgoed VOV bestemd voor verkoop	0	158
Totaal herwaardering voor resultaatverdeling	1.225.190	1.092.971

8.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand 1 januari	353.518	352.348
Mutaties boekjaar:		
Verdeling jaarresultaat voorgaand boekjaar	-8.076	-8.579
Mutatie wettelijke reserve	0	35
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	1.842	9.713
Totaal overige reserves voor resultaatverdeling	347.284	353.518

2024	2023
------	------

8.3 Resultaat na belasting boekjaar

Het verloop van het resultaat na belasting boekjaar is als volgt:

Stand 1 januari	-202.557	-53.593
Aanpassing vergelijkende cijfers	194.619	44.918
Aanpassing uit hoofde van fusie	-98	0
Stand 1 januari (gecorrigeerd)	-8.036	-8.675
Mutaties boekjaar:		
Resultaat boekjaar	125.435	-202.655
Bestemming herwaarderingsreserve boekjaar	-134.061	194.619
Resultaatverdeling	8.036	8.675
Totaal resultaat na belasting boekjaar	-8.626	-8.036

Het jaarresultaat over 2022 ad € 53,4 miljoen is in de vergelijkende cijfers verwerkt onder de herwaarderingsreserve (aanpassing vergelijkend cijfers) en de overige reserve (verdeling jaarresultaat voorgaand boekjaar).

Voorstel tot bestemming van het resultaat over boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad € 125.435.000 als volgt te bestemmen: € 134.061.000 te doteren aan de herwaarderingsreserve en € 8.626.000 te onttrekken aan de overige reserves. De resultaatbestemming over boekjaar 2024 ad € 8.626.000 is niet in de jaarrekening verwerkt.

Het jaarresultaat over 2023 is in lijn met het voorstel uit jaarrekening 2023 voor € 194.619.000 onttrokken aan de herwaarderingsreserve in 2023 en voor € 8.076.000 onttrokken aan de overige reserves in 2024.

2024	2023
------	------

8.4 Wettelijke reserve

Het verloop van de wettelijke reserves is als volgt:

Stand 1 januari	0	35
Mutaties boekjaar:		
Mutatie wettelijke reserve	0	-35
Totaal overige reserves voor resultaatverdeling	0	0

9. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.881	14.084
Voorziening latente belastingverplichting	0	0
Overige voorzieningen	179	174
Totaal voorzieningen	10.060	14.258

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	Toekomstige investerings nieuwbouw	Toekomstige investerings bestaand bezit	Totaal
Stand 1 januari 2024	9.443	4.640	14.084
Dotatie / vrijval	-1.362	3.306	1.944
Onttrekkingen - investeringen	1.185	-7.592	-6.407
Oprenting en verandering disconteringsvoet	261	0	261
Totaal per 31 december 2024	9.526	355	9.881

In 2024 heeft een dotatie plaatsgevonden voor het onrendabele deel van het projecten Jaren 50 wijk en Zoutmansweg € 2,03 miljoen. Voor de overige projecten heeft een bijstelling plaatsgevonden voor het verschil tussen de verwachte investering en de geactualiseerde marktwaardetaxaties. Dit heeft geleid tot een vrijval van € 3,4 miljoen door de hogere getaxeerde marktwaarde en lagere verwachte investering. Voor deze projecten is in 2024 € 1,2 miljoen vrijgevallen ten gunste van de voorziening

Voor bestaand bezit wordt een voorziening gevormd voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde van deze investering. Voor het onrendabele deel van deze investeringen is in 2024 € 3,3 miljoen gedoteerd aan de voorziening, waarvan € 2,5 miljoen betrekking heeft op de ingrijpende verbouwing aan 60 woningen van het complex Volmolenhof. In 2024 is € 7,6 miljoen onttrokken aan de voorziening.

2024	2023
------	------

9.2 Overige voorzieningen

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

Stand per 1 januari	174	187
Mutaties boekjaar		
Dotatie	21	18
Vrijval	0	0
Onttrekkingen	-15	-31
Oprenting en verandering disconteringsvoet	-1	0
Totaal per 31 december	179	174

De verplichting uitgestelde jubilea is gewaardeerd tegen de contante waarde, waarbij de discontering plaatsvindt tegen de gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen. De nominale waarde van deze verplichting bedraagt ultimo 2024 € 225.000

10. Langlopende schulden

Schulden aan banken	420.036	376.198
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.843	9.353
Totaal per 31 december	429.879	385.551

2024

2023

10.1 Schulden aan banken

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

Stand per 1 januari	376.198	349.252
Mutaties in het boekjaar:		
Nieuwe leningen	64.700	40.500
Leningruil Vestia	0	0
Aflossingen (naar kortlopend)	-19.740	-13.062
Vervroegde aflossing	-1.000	-371
Agio op landelijke leningruil Vestia	-122	-121
Totaal per 31 december	420.036	376.198

Specificatie van de schuldrestant en gemiddelde rentevoet ultimo boekjaar:

	2024				2023	
	Looptijd 1-5j	Looptijd > 5j	Schuldrest	Rentevoet	Schuldrest	Rentevoet
Leningen banken	47.469	367.564	415.033	2,98%	371.073	2,95%
Agio	0	5.003	5.003	4,86%	5.125	4,86%

De totale leningen portefeuille per 31 december 2024 wordt geborgd door het WSW. Mozaïek Wonen heeft in 2024 € 64,7 miljoen aan nieuwe WSW-geborgde lening aangetrokken met een storting in 2024. De aflossingen betreft de aflossingsverplichting voor het komende jaar. Deze verplichting is opgenomen onder de kortlopende schulden. Voor één lening is besloten om deze, op de rente herzieningsdatum, vervroegd af te lossen. De schuldrestant was groot € 1,0 miljoen.

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

Voor de marktwaarde van de leningen verwijzen we naar pagina 98 van de jaarrekening.

2024

2023

10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Boekwaarde op 1 januari	9.353	9.831
Mutaties boekjaar:		
Terugkoop woning(en)	-205	-549
Verkoop woning(en)	0	259
Waardemutatie	695	-188
Totaal per 31 december	9.843	9.353

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

	2024		2023	
	Aantal	Verplichting	Aantal	Verplichting
DAEB	35	7.391	35	7.086
niet-DAEB	8	2.453	9	2.267
Totaal	43	9.843	44	9.353

Mozaïek Wonen heeft voor 43 woningen een terugkoopverplichting op de balans opgenomen (2023: 43 woningen). De terugkoopverplichting wordt jaarlijks aangepast met 50% van de waardeontwikkeling. De waardeontwikkeling is gebaseerd op de "prijsindex bestaande koopwoningen" (bron: Kadaster en CBS).

2024

2023

11. Kortlopende schulden

11.1 Schulden aan overheid

Schulden aan Gemeente	156	99
Totaal per 31 december	156	99

11.2 Schulden aan banken

Aflossingsverplichting leningen volgende boekjaar	19.740	13.062
Lening variabele hoofdsom	750	0
Overig	5	5
Totaal per 31 december	20.495	13.067

De aflossingsverplichting voor het volgende jaar wordt onder de kortlopende schulden verantwoord. Voor 2025 bedraagt de totale contractuele aflossingsverplichting € 19,7 miljoen, waarvan € 18,0 miljoen aan eindaflossingen.

Mozaïek Wonen beschikt over een lening met een variabele hoofdsom van € 12,5 miljoen. Het vaste deel van deze leningen, groot 20%, is verantwoord onder de langlopende schulden. Van het variabele deel van deze leningen, groot € 10,0 miljoen, is ultimo 2024 € 0,75 miljoen opgenomen.

11.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Schulden aan leveranciers	5.908	10.623
Totaal per 31 december	5.908	10.623

2024

2023

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

Omzetbelasting	2.926	4.727
Loonheffing en sociale lasten	418	301
Pensioenpremies	112	0
Vennootschapsbelasting	228	1.619
Totaal per 31 december	3.684	6.647

11.5 Overige schulden

Overige schulden	13	12
Totaal per 31 december	13	12

11.6 Overlopende passiva

Niet vervallen rente	5.676	4.693
Vooruit ontvangen huren	782	726
Te ontvangen facturen	688	492
Te verrekenen service- en stookkosten	612	1.120
Aanspraken verlofdagen	327	313
Diverse transitorische posten	127	104
Totaal per 31 december	8.212	7.447

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 2024 heeft dit risico zich niet voorgedaan. We hebben wel ervaren dat de geldmakelaars geen offerte hebben uitgebracht omdat zij geen tegenpartij konden vinden. De positieve banksaldi zijn belegd op de spaarrekeningen bij de Rabobank. Ook daar heeft risico zich niet voorgedaan. Van derivaten is geen sprake.

Beschikbaarheidsrisico

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

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

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

Hierbij hanteert Mozaïek Wonen de volgende uitgangspunten:

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

Kredietrisico

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

Voor Mozaïek Wonen is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor is een voorziening getroffen. Ultimo 2024 heeft Mozaïek Wonen een vordering op huurdebiteuren van € 1,2 miljoen (2023: € 1,0 miljoen). Hierop is een voorziening wegens oninbaarheid getroffen van € 0,6 miljoen (2023: € 0,5 miljoen). De overige vorderingen op de huurdebiteuren bedragen op balansdatum € 0,5 miljoen (2023: 0,3 miljoen) waarvoor een voorziening is getroffen van € 0,1 miljoen (2023: 0,1 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 twee leningen met variabele hoofdsom ter beschikking. Deze lening kent een vast deel van 20% (€ 1,5 miljoen) en een variabel deel van 80% (€ 6 miljoen). Eind 2024 is van het variabele deel van de lening € 0,75 miljoen opgenomen.

Kredietfaciliteiten Mozaïek Wonen (x € 1.000)

Bank	Soort	Hoofdsom	Variabel deel	Tarief
NWB	Lening Variabele Hoofdsom (LVH)	5.000	4.000	1M-Euribor +0,44%
BNG	Lening Variabele Hoofdsom (LVH)	2.500	2.000	1M-Euribor +0,05%

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Tabel: Gelaagde aanpak beheersen financierings- en renterisico's

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

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

Uitgangspunt bij renterisicomanagement is het in de tijd spreiden van eind aflossingen en renteaanpassingen ("risico spreiden = risico mijden") en het voorkomen van te grote pieken in het risicoprofiel. Mozaïek Wonen hecht er vanuit 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.

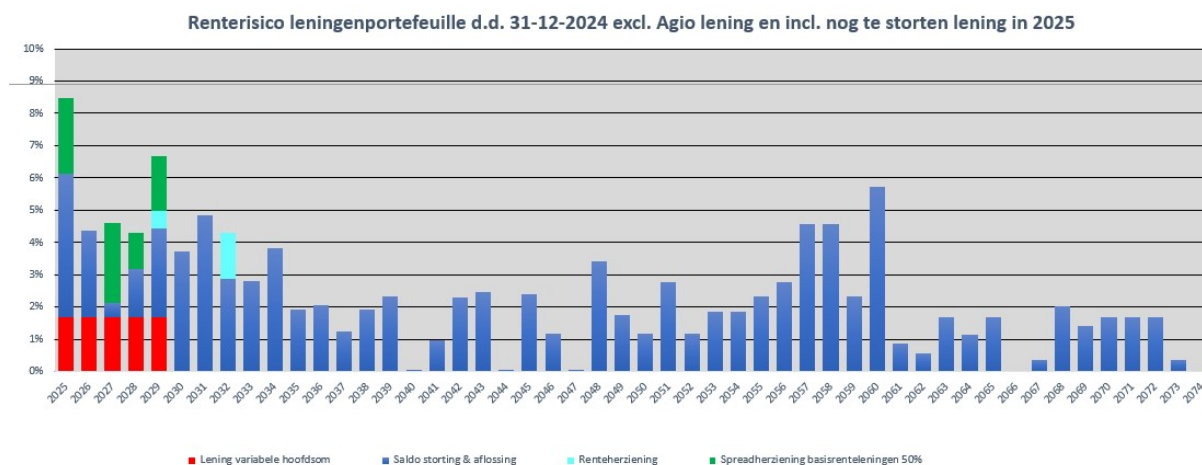
Bij besluiten voor het aangaan van leningen wordt rekening gehouden met de opbouw van de leningenportefeuille. Mozaïek Wonen streeft naar een evenwichtige opbouw van portefeuille van leningen (in combinatie met eventuele beleggingen) door (onder andere) spreiding van vervalddata rente en aflossing, renteherzienings-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

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

In de aangepaste richtlijnen heeft het WSW tevens bepaald dat bij het aantrekken van nieuwe geborgde leningen niet meer dan 40% van de leningen een looptijd mag hebben van langer dan 30 jaar. Eind 2024 heeft 39% van onze geborgde leningen een looptijd langer dan 30 jaar.

De onderstaande grafiek toont dat het renterisico voor Mozaïek Wonen ultimo 2024, waarbij de risico in alle jaren ruim onder de gehanteerde norm van 15% blijft.

Grafiek renterisico leningenportefeuille 31-12-2024



Ultimo 2024 heeft Mozaïek Wonen een overeenkomst van geldlening afgesloten waarbij de storting na 31 december 2024 zal plaatsvinden met de volgende modaliteiten:

Geldgever	Stortingsdatum	Looptijd	Hoofdsom in €	Rente %
Bank Nederlandse Gemeenten	26 februari 2025	30 jaar	10.000.000	2,822%

Kasstroomrisico's leningen banken

Voor de schulden aan banken loopt Mozaïek Wonen tot een bedrag van € 440,5 miljoen (2023: € 389,2 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 € 438,0 miljoen vastrentend en € 2,5 miljoen is gefinancierd tegen Euribor. In de vervalkalender van de leningen is de aflossingsverplichting voor het volgend jaar inbegrepen groot € 20,5 miljoen (2023: € 13,1 miljoen). Deze aflossingsverplichting is op de balans opgenomen onder de kortlopende schulden aan banken. Het agio als gevolg van de landelijke leningruil Vestia is hierin niet verwerkt.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Mozaïek Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, als gevolg van veranderingen in de marktrente ofwel een kasstroomrisico. Ultimo 2024 heeft Mozaïek Wonen dit risico op de hierboven genoemde kredietfaciliteiten tot een totaalbedrag van € 10 miljoen. Eind 2024 is van het variabele deel van de lening € 0,75 miljoen opgenomen.

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

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

Vervalkalender van de leningenportefeuille van banken (x € 1.000) excl. opgenomen deel variabele hoofdsom

Jaar	Reguliere aflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies	Aanpassing opslag basisrenteleningen
2025	1.740	18.000		20.750
2026	1.793	10.000		0
2027	1.847	0		22.000
2028	1.599	5.000		10.000
2029	1.646	10.500	2500	15.000
2030	1.199	15.250		
2031	1.242	20.300		
2032	1.287	11.500	-6333	
2033	936	11.455		
2034	974	16.000		
2035	1.014	7.500		
2036	462	8.593		
2037	479	5.000		
2038	265	8.231		
2039	124	10.148		
2040	131	0		
2041	137	4.200		
2042	145	10.000		
2043	152	10.750		
2044	160	0		
2045	169	10.500		

Vervolg Vervalkalender van de leningenportefeuille van banken (x € 1.000)

Jaar	Reguliere aflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies	Aanpassing opslag basisrenteleningen
2046	178	5.000		
2047	187	0		
2048	197	15.000		
2049	207	7.500		
2050	218	5.000		
2051	229	12.000		
2052	241	5.000		
2053	254	8.000		
2054	267	8.000		
2055	281	10.000		
2056	296	12.000		
2057	312	20.000		
2058	328	20.000		
2059	345	10.000		
2060	363	25.000		
2061	383	3.454		
2062	404	2.000		
2063	0	7.500		
2064	0	5.000		
2065	0	7.500		
2066	0	0		
2067	0	1.500		
2068	0	9.000		
2069	0	6.200		
2070	0	7.500		
2071	0	7.500		
2072	0	7.500		
2073	0	1.500		
Totaal	22.191	421.581	-3.833	67.750

Rentevoet leningen banken met resterende looptijden

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

Rentevoet leningen van banken (x € 1.000) incl. opgenomen deel variabele hoofdsom

Looptijd	< 3%	3% - 4%	4% - 5%	Totaal
2025 - 2029	34.127	2.500	10.842	47.469
2030 - 2034	31.050	24.327	22.600	77.977
2035 - 2039	40.604	0	8.093	48.697
2040 - 2044	0	10.750	14.200	24.950
2045 - 2049	20.500	2.500	15.000	38.000
2050 - 2054	32.000	16.000	0	48.000
2055 - 2059	0	42.000	20.000	62.000
2060 - 2064	14.275	32.500	3.455	50.230
2065 - 2069	24.200	0	0	24.200
2070 - 2074	24.000	0	0	24.000
Totaal	220.756	130.577	94.190	445.523

De effectieve rentevoet van de leningen van banken bedraagt gemiddeld 2,98% (2023: 2,87%).

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 een lening variabele hoofdsom. De rente is gebaseerd op de 1 maands Euribor met een opslag van 0,28 %.
- Mozaïek Wonen heeft hiervan een lening variabele hoofdsom. De rente is gebaseerd op de 1 maands Euribor met een opslag van 0,05 %.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 0,09% en 0,32%.

Reële waarde

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

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

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

Reële waarde (x € 1.000)

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2024	2023	2024	2023
In de balans opgenomen:				
<i>Financiële activa:</i>				
Vorderingen onder de financiële vaste activa	1.317	1.442	1.317	1.442
Vlottende vorderingen	9.248	2.390	9.248	2.390
Liquide middelen	9.640	10.025	9.640	10.025
Totaal financiële activa	20.205	13.857	20.205	13.857
<i>Financiële passiva:</i>				
Langlopende schulden aan banken	429.879	385.551	443.482	417.751
Kortlopende schulden aan banken	20.495	13.067	20.495	13.067
Opgenomen deel lening variabele hoofdsom	750	0	750	0
Overige kortlopende schulden	17.973	24.828	17.973	24.828
Derivaten	0	0	0	0
Totaal financiële passiva	469.097	423.446	482.700	455.646
Niet in de balans opgenomen:				
Niet opgenomen deel lening variabele hoofdsom	10.000	10.000	10.000	10.000
Garantstellingen	0	0	0	0
Totaal niet in de balans opgenomen	10.000	10.000	10.000	10.000

Financiële vaste activa

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

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

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

Langlopende schulden

De reële waarde van de leningen bedraagt € 443,5 miljoen (2023: € 417,8 miljoen). Voor de waardering van de leningen is gebruik gemaakt van de software van Ortec Finance. De yield curve is gebaseerd op de AAA Eurobond als grondslag van de risicovrije rentecurve. De opslag van de risicovrije rentecurve is gebaseerd op de Swap rate. De kasstromen zijn op dagbasis contant gemaakt.

11. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Obligolening Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

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

De lening is groot € 10.943.000 en sluit aan op hetgeen is vereist op basis van het Reglement van Deelneming van WSW. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

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

Prestatieafspraken

Conform de Woningwet maken we prestatieafspraken in de vorm van raamovereenkomsten met huurdersorganisaties en gemeenten, waarin Mozaïek Wonen werkzaam is. De Nationale Prestatieafspraken 2022 zijn de basis voor het lokale huisvestingsbeleid wat van ons verlangd wordt. Daaruit voortvloeiend zijn de onderstaande raamovereenkomsten tot stand gekomen.

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

Twee jaar na ondertekening van de Nationale Prestatieafspraken 2022, zijn die afspraken opnieuw bekeken en waar nodig aangepast. Met meer scherpste in de onderlinge samenwerking, meer wederkerig en beter afdwingbaar. Op 11 december werden de 'herijkte' Nationale Prestatieafspraken 2025-2035, onderdeel van de Woontop december 2024 afspraken, ondertekend.

Verplichtingen

Operationele lease

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

	Gemiddelde einddatum	< 1jaar	1- 5 jaar	> 5 jaar
Kopieermachines en printers	1-2-2026	10.081	2.378	-
Vervoermiddelen	19-9-2029	138.107	97.747	-

Investeringsverplichtingen nieuwbouw en bestaand bezit

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en bestaand bezit voor een totaalbedrag van € 20.339.000 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 2024 zijn voor een aantal onderhoudsprojecten opdrachten verstrekt, waarvan de werkzaamheden in 2024 niet zijn afgerond. Deze werkzaamheden, met een verplichting van € 1,8 miljoen zijn begin 2025 afgerond en gefactureerd.

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Ultimo 2024 heeft Mozaïek Wonen een overeenkomst van geldlening afgesloten waarbij de storting na 31 december 2024 zal plaatsvinden met de volgende modaliteiten:

Geldgever	Stortingsdatum	Looptijd	Hoofdsom in €	Rente %
Bank Nederlandse Gemeenten	26 februari 2025	30 jaar	10.000.000	2,822%

In 2024 zijn geen afspraken gemaakt voor rente of de kredietopslag voor basisrenteleningen die contractueel in 2025 aangepast worden.

Lening variabele hoofdsom

Mozaïek Wonen beschikt over een lening variabele hoofdsom bij de Nederlandse Waterschapsbank, met een totale hoofdsom van € 7,5 miljoen en een variabel opneembaar deel van € 6,0 miljoen, om fluctuaties in de liquiditeitspositie op te vangen en financieringsrisico's te beperken. Eind 2024 is van het variabele deel van de lening € 0,75 miljoen opgenomen.

12. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

13. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

(bedragen x € 1.000)

2024	2023
------	------

3.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	82.369		79.237
Derving wegens leegstand	-628		-518
Derving wegens oninbaarheid van huurvorderingen	-107		-34
Totaal huuropbrengsten	81.633		78.685

3.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengst leveringen en diensten	4.634		4.254
Te verrekenen met de huurders	-285		-1.136
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.349		3.118

3.3 Lasten servicecontracten

Lasten leveringen en diensten	4.348		3.169
Lasten niet-verrekenbare servicekosten	65		24
Toegerekende organisatiekosten	48		37
Totaal lasten servicecontracten	4.461		3.230

3.4 Lasten verhuur- en beheer

Toegerekende organisatiekosten	4.689		4.638
Totaal lasten verhuur en beheer	4.689		4.638

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.

2024	2023
------	------

Netto organisatiekosten, zonder verdeling naar activiteiten

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

Personeelskosten:		
Lonen en salarissen	7.448	6.510
Sociale lasten	1.239	1.072
Pensioenlasten	860	836
Overige personeelskosten	906	703
Inleenkrachten	3.621	3.220
Subtotaal personeelskosten	14.074	12.342
Overige bedrijfskosten:		
Huisvestingskosten	329	318
Bestuurskosten	198	142
Algemene bedrijfskosten	3.362	3.600
Afschrijvingen op kantoor en inventaris	371	377
Subtotaal overige bedrijfskosten	4.260	4.438
Overige bedrijfsopbrengsten:		
Beheer voor derden		0
Doorberekende directe uren nieuwbouwprojecten	-587	-367
Overige	-434	-621
Subtotaal overige bedrijfsopbrengsten	-1.021	-988
Totaal organisatiekosten	17.313	15.792

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 2024", van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Toerekening netto organisatiekosten

Activiteiten inzake:		
Lasten servicecontracten	48	37
Verhuur en beheer	4.689	4.638
Onderhoud	5.913	5.902
Verkoop	70	66
Projectontwikkeling	600	740
Overige organisatiekosten	4.565	3.867
Overige activiteiten	253	0
Leefbaarheid	1.175	542
Totaal organisatiekosten	17.313	15.792

Omvang gemiddelde formatie in fte verdeeld naar activiteiten

De gemiddelde formatie van Mozaïek Wonen bedroeg 123,8 fte in 2024 (2023: 116,1 fte), waarvan 106,3 fte in loondienst (2023: 98,5 fte). In de hierna volgende tabel is de gemiddelde formatie uitgesplitst naar de activiteiten, die in dit functionele model van de winst- en verliesrekening worden onderscheiden.

	2024	2023
Gemiddelde formatie in fte verdeeld naar activiteiten:		
Lasten servicecontracten	1,2	1,1
Verhuur en beheer	40,4	36,5
Projectontwikkeling	6,7	6,1
Onderhoud	42,1	38,8
Verkoop	0,6	0,5
Overige organisatiekosten	21,4	16,2
Overige activiteiten	0,0	11,6
Leefbaarheid	11,5	5,3
Totaal gemiddeld aantal fte	123,8	116,1
Aantal fte's in loondienst	106,3	98,5
Aantal fte's inleenkrachten	17,5	17,6
Totaal gemiddeld aantal fte	123,8	116,1

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.

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een parnte- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomdspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

Ultimo 2024 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van het SPW 130,3% (2023: 131,5%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op 129,0%. Het pensioenfonds beschikt over voldoende vermogen om aan de verplichtingen te voldoen.

Accountantshonoraria

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

Honoraria 2024 (x € 1)

	Deloitte Accountants	Verstegen Accountants en Adviseurs	Totaal netwerk
Controle van de jaarrekening	193.031	21.955	214.986
Andere controleopdrachten	16.910		16.910
Fiscale advieskosten			
Andere niet-controlediensten			
	209.941	21.955	231.896

Honoraria 2023 (x € 1)

	Deloitte Accountants	Verstegen Accountants en Adviseurs	Totaal netwerk
Controle van de jaarrekening	193.627	79.218	272.845
Andere controleopdrachten	9.680	805	10.485
Fiscale advieskosten			-
Andere niet-controlediensten			-
	203.307	80.023	283.330

De kosten van Verstegen Accountants en Adviseurs betreft de afrondende werkzaamheden voor het jaarverlag 2023 van WBS Reeuwijk en de kosten inzake dossieroverdracht naar Deloitte Accountants.

3.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Meldingsonderhoud	6.549	6.272
Mutatieonderhoud	6.026	4.896
Preventief onderhoud	2.505	2.155
Planmatig onderhoud	10.543	13.185
Subtotaal planmatig en niet-planmatige onderhoud	25.623	26.508
Onderhoudsuitgaven in VVE-bijdragen	410	344
Toegerekende organisatiekosten	5.913	5.902
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	31.946	32.754

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	6.298	5.706
Verhuurderheffing	0	0
Opstalverzekeringen	401	434
Erfpacht	9	9
Contributie landelijke federatie	86	81
Huurcommissie bijdrage	49	40
Dotatie overige dubieuze debiteuren	49	33
Huurdersverenigingen	108	87
Beheerkosten in VVE bijdragen	184	162
Dotatie overige voorzieningen	20	18
Diverse bedrijfslasten	258	248
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.462	6.819

2024

2023

3.8 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Verkoopopbrengsten	4.618		9.745
Verkoopkosten	-74		-165
Netto verkoopopbrengst	4.544		9.581
Toegerekende organisatiekosten	-70		-66
Boekwaarde vastgoedportefeuille	-2.997		-9.002
Totaal netto gerealiseerd verkoopresultaat	1.477		513

Hieronder worden achtereenvolgens de netto verkoopresultaten gespecificeerd

Netto gerealiseerd verkoopresultaat bestaand bezit	1.417		553
Netto gerealiseerd verkoopresultaat teruggekochte woningen VOV	60		-40
	1.477		513

Netto gerealiseerd verkoopresultaat bestaand bezit

Opbrengst verkopen DAEB vastgoed	1.402		1.561
Opbrengst verkopen niet-DAEB vastgoed	2.121		1.691
Opbrengst verkopen voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	680		5.945
Totaal opbrengst verkopen bestaand bezit	4.203		9.196
Verkoopkosten	-68		-160
Toegerekende organisatiekosten	-70		-66
Totaal verkoopkosten	-138		-226
Boekwaarde DAEB vastgoed	-764		-1.034
Boekwaarde niet-DAEB vastgoed	-1.239		-1.256
Boekwaarde voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	-645		-6.128
Totaal boekwaarde	-2.648		-8.418
Netto gerealiseerd verkoopresultaat bestaand bezit	1.417		553

In 2024 zijn 11 woningen verkocht (2023: 24 woningen) met een totale verkoopopbrengst van € 4.203.000. Het netto verkoopresultaat over 2024 bedraagt € 1.487.000.

Netto gerealiseerd verkoopresultaat van teruggekochte koopgarantwoningen (VOV)

Opbrengst verkopen van teruggekochte koopgarantwoningen	415		549
Verkoopkosten	-6		-5
Boekwaarde	-349		-584
Netto verkoopresultaat teruggekochte koopgarantwoningen	60		-40

In 2024 is de woning aan de Vogelwikke 4 verkocht.

2024	2023
------	------

3.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen onrendabele investeringen			
Vastgoed in exploitatie	3.147		-7.134
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	-1.203		-6.420
Subtotaal	1.944		-13.554
Afwaardering investeringen projecten oriëntatie-/initiatieffase	588		-79
Waardeveranderingen grond- en ontwikkellocaties	-407		-3.767
Uitplaatsingskosten	149		-115
Subtotaal	330		-3.961
Dekking geactiveerde productie	587		366
Toegerekende organisatiekosten	-1.188		-1.106
Saldo dekking minus toegerekende organisatiekosten	-600		-740
Waardeverandering materiële vaste activa (kantoorpand)	290		8
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.585		-18.246

3.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	104.053		-196.235
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.761		-2.176
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	106.814		-198.412

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

Waardeverandering woningen verkocht onder voorwaarden	-698		-246
Waardeverandering terugkoopverplichting	896		188
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	198		-58

3.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Waardeverandering voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	2.781		319
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering verkoopportefeuille	2.781		319

3.13 Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengsten uit hoofde van werkzaamheden voor derden	20		-7
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	56		56
Opbrengsten uit overige activiteiten	599		455
Totaal opbrengsten overige activiteiten	674		504

2024	2023
------	------

3.14 Kosten overige activiteiten

Toegerekende organisatiekosten	273	-7
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	80	68
Kosten uit overige activiteiten	64	66
Totaal kosten overige activiteiten	416	127

3.15 Overige organisatiekosten

Obligoheffing	125	523
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	64	60
Toegerekende organisatiekosten	4.565	3.867
Totaal overige organisatiekosten	4.754	4.451

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	192	170
Toegerekende organisatiekosten	1.175	542
Totaal leefbaarheid	1.367	712

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

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

3.17 Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa

Waardeverandering van financiële vaste activa	-8	-9
Totaal waardeverandering van financiële vaste activa	-8	-9

3.18 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente op overige financiële vaste activa	17	20
Rente op overige vorderingen	126	125
Rente op uitgezette middelen	254	140
Totaal rentebaten	396	285

2024	2023
------	------

3.19 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente langlopende schulden:		
Rente leningen banken	11.660	10.468
Rente op lening variabele hoofdsom	101	98
Rente op liquide middelen (creditrente)	6	7
Oprenten en aanpassing disconteringsvoet	259	518
Financieringskosten geldleningen	102	138
Totaal rentelasten	12.128	11.230

3.20 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-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.

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

Acute belastinglast	3.816	4.961
Verrekening vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-820	225
Mutatie fiscaal verrekenbaar verlies	0	0
Mutatie waardering geldleningen o/g	22	16
Mutatie waardering leningruil Vestia	0	0
Passieve latente tijdelijke verschillen waardering vastgoed in exploitatie	0	-32
Mutatie latente afschrijvingspotentieel vastgoedportefeuille	55	221
		0
Totaal belastingen	3.073	5.390

Mozaïek Wonen heeft in 2022 en 2023 bezwaar ingediend tegen de aanslagen vennootschapsbelasting over de jaren 2019 en 2020. Mozaïek Wonen is door de belastingdienst in het gelijk gesteld, wat leidt tot een totale teruggave van een vennootschapsbelasting ad circa € 864.000. Deze teruggave is verantwoord onder de noemer "Verrekening vennootschapsbelasting voorgaande jaren".

	2024	2023
<i>Aansluiting bedrijfseconomische fiscaal resultaat:</i>		
Resultaat voor belastingen	128.509	-197.262
Bij:		
- Fiscale toerekening van rente op vastgoed in ontwikkeling	670	488
- Herwaardering vastgoed in exploitatie	0	304
- Fiscale correctie waardeveranderingen	0	215.531
- Niet aftrekbare rente (ATAD)	7.589	5.138
- Oprenten	259	527
- Verhuiskostenvergoeding	149	0
- Overig	0	11
Af:		
- Fiscale correctie resultaat verkoop vastgoed	-1.524	-127
- Fiscale correctie afschrijvingslasten	-912	-860
- Fiscale correctie onderhoudslasten	-11.528	-1.844
- Fiscale vrijval disagio leningen o/g	-107	-107
- Fiscale correctie waardeveranderingen	-107.958	0
- Herwaardering vastgoed in exploitatie	-104	0
- Overig	-2	-533
Fiscaal resultaat	15.041	21.267
Af: verliesverrekening	-194	-1.932
Belastbare winst	14.848	19.336
Belastingbedrag 19%	38	76
Belastingbedrag 25,8%	3.779	4.885
Totaal vennootschapsbelastingverplichting	3.816	4.961
Effectief belastingtarief	2,97%	2,73%

Het fiscaal jaarresultaat over 2024 is bepaald op € 14,8 miljoen. Dit leidt tot een belastingverplichting van € 3,8 miljoen in 2024. Hiervan is al € 3,6 miljoen betaald op basis van de voorlopige aanslag voor de vennootschapsbelasting. De aangifte van de Vennootschapsbelasting wordt in 2025 ingediend. Deze aangifte kan afwijken van de inschatting bij jaarrekening 2024.

Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Mozaïek Wonen. Het voor Mozaïek Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 218.000 voor de periode van 1 januari tot en met 31 december op basis van klasse G zoals bedoeld in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting in verband met vaststelling van de maximale bezoldigingen voor 2024.

Bezoldiging topfunctionarissen

De directeur-bestuurder is ingeschaald conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Met de directeur-bestuurder maakten wij geen afspraken over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria. Voor de bezoldiging van directeur-bestuurder van Mozaïek Wonen kwam in 2024 een bedrag van € 171.878 (2023: € 164.586) ten laste van de woningcorporatie. De bezoldigingen van de directeur-bestuurder omvat:

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

De fusie per 31 december 2024 betekent voor de WNT dat zowel de topfunctionarissen van Mozaïek Wonen als van Woningbouwstichting Reeuwijk vermeld moeten worden. De bezoldigingsmaxima zijn gebaseerd op de situatie voor de fusie. De opgave voor de WNT is als volgt (in euro's):

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking tot en met de 12^e maand van de functievervulling

Gegevens 2024 – bedragen x € 1	B. van Hoesel Bestuurder a.i. WBS Reeuwijk	A.M. ter Steege Directeur-bestuurder Mozaïek Wonen
Functiegegevens		
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/10	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	n.v.t.	1,0
Dienstbetrekking?	Nee	Ja
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	10	n.v.t.
Omvang dienstverband in uren	780	n.v.t.
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja	n.v.t.
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 0	€ 149.305
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 22.573
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	€ 140.400	€ 0
<i>Subtotaal</i>	€ 140.400	€ 171.878
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 172.380	€ 218.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 140.400	€ 171.878
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023 - bedragen x € 1	B. van Hoesel Bestuurder a.i. WBS Reeuwijk	A.M. ter Steege Directeur-bestuurder Mozaïek Wonen
Functiegegevens		
Aanvang en einde functievervulling in 2023	22/11 - 31-12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	n.v.t.	1,0
Dienstbetrekking?	Nee	Ja
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	2	n.v.t.
Omvang dienstverband in uren	90	n.v.t.
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja	n.v.t.
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 0	€ 143.533
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 21.053
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	€ 16.200	€ 0
<i>Subtotaal</i>	€ 16.200	€ 164.586
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 19.080	€ 209.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 16.200	€ 164.586
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.

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

Gegevens 2024 – bedragen x € 1	B. van Hoesel Bestuurder a.i. WBS Reeuwijk
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2024 (in dienst tot)	1/11 - 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	2
Omvang dienstverband in %	24,6%
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging	
Totaal bezoldiging in kader van WNT	€ 5.367
<i>Subtotaal</i>	€ 5.367
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 5.367
Bezoldiging	€ 5.367

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking, die in 2024 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2024 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT. De maximum norm voor de voorzitter bedraagt 15% van € 218.000, zijnde € 32.700. De maximum norm voor andere leden van de RvC bedraagt 10% van € 218.000, zijnde € 21.800.

Mozaïek Wonen hanteert voor de bepaling van de beloningen de richtlijnen van de VTW, welke lager liggen dan de maximale WNT-norm. De bezoldiging is niet gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is eveneens niet gekoppeld aan de prestaties van Mozaïek Wonen. Voor de bezoldiging van het toezichthoudende orgaan van Mozaïek Wonen kwam in 2024 een bedrag van € 129.637 (2023: € 124.468) ten laste van de woningcorporatie.

Gegevens 2024 - bedragen x € 1			
Functiegegevens	J.G.M. Groenendijk Voorzitter	M.W.G. van Diggelen Lid	L.W.M.M. Beljaars Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 23.544	€ 15.696	€ 15.696
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 32.700	€ 21.800	€ 21.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 23.544	€ 15.696	€ 15.696
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023 - bedragen x € 1			
Functiegegevens	J.G.M. Groenendijk Voorzitter	M.W.G. van Diggelen Lid	L.W.M.M. Beljaars Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 22.572	€ 15.048	€ 15.048
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 31.350	€ 20.900	€ 20.900

Gegevens 2024 - bedragen x € 1			
Functiegegevens	Y. Koster-Dreese Lid	A.D. Kemper Lid	P.C. de Jong Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 15.696	€ 15.696	€ 15.696
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.800	€ 21.800	€ 21.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 15.696	€ 15.696	€ 15.696
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023 - bedragen x € 1			
Functiegegevens	Y. Koster-Dreese Lid	A.D. Kemper Lid	P.C. de Jong Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 15.048	€ 15.048	€ 15.048
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900

Gegevens 2024 - bedragen x € 1			
Functiegegevens	T. van Craaikamp Voorzitter	L. de Boer Voorzitter	M. den Ouden Vice-voorzitter
Aanvang en einde functieervulling in 2024	01/01 – 09/05	15/05 – 31-12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 4.228	€ 7.513	€ 7.936
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 6.607	€ 11.739	€ 12.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 4.228	€ 7.513	€ 7.936
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023 - bedragen x € 1			
Functiegegevens	T. van Craaikamp Voorzitter		M. den Ouden Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2023	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 11.424		€ 7.616
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 17.850		€ 11.900
Gegevens 2024 - bedragen x € 1			
Functiegegevens	J.J.M. Remmelzwaan Lid		
Aanvang en einde functieervulling in 2024	01/01 - 31/12		
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 7.936		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 12.400		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		
Bezoldiging	€ 7.936		
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.		
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		
Gegevens 2023 - bedragen x € 1			
Functiegegevens	J.J.M. Remmelzwaan Lid		
Aanvang en einde functieervulling in 2023	01/01 - 31/12		
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 7.616		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 11.900		

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.

Bezit Mozaïek Wonen naar DAEB en niet-DAEB per 31-12-2024

	2024 DAEB	2024 niet-DAEB	2024 Totaal
Aantal (ongewogen) verhuureenheden in exploitatie:			
- zelfstandige woningen	10.605	427	11.032
- intramurale zorgwoningen	291		291
- onzelfstandige woningen	11		11
- standplaatsen / woonwagens	10		10
- garages / bergingen		228	228
- bedrijfsruimten		21	21
- maatschappelijk vastgoed	39		39
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	10.956	676	11.632
Erfpachtgronden		20	20
- vastgoed bestemd voor verkoop - woningen	2	13	15
- vastgoed bestemd voor verkoop - VOV			0
- vastgoed bestemd voor verkoop - niet-woning			0
- vastgoed bestemd voor sloop - woningen			0
Totaal aantal eenheden in eigendom	10.958	709	11.667
Woningen verkocht onder koopgarant	34	8	42

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

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

Kostentoerekening en verdeelsleutels

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

Vastgoed in exploitatie

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

Vastgoed in ontwikkeling

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

Verkoop onder Voorwaarden

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

Leningen

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

Interne startlening

Mozaïek Wonen heeft een interne startlening verstrekt aan de niet-DAEB tak, met een hoofdsom van € 18,5 miljoen tegen 3% rente, met een looptijd van 10 jaar, lineaire aflossing. Daarnaast heeft Mozaïek Wonen een tweede interne startlening verstrekt aan de niet-DAEB tak, met een hoofdsom van € 4,8 miljoen tegen 2,3% 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.

Viottende activa - passiva

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

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

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

Balans DAEB, per 31 december 2024

ACTIVA	(x € 1.000) 31-12-2024	(x € 1.000) 31-12-2023
A. VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.906.261	1.767.446
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.179	7.747
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	40.887	24.750
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.955.327	1.799.943
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.462	3.136
Totaal van materiële vaste activa	3.462	3.136
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	64.568	58.810
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.356	4.619
Latente belastingvorderingen	895	911
Overige vorderingen	312	360
Totaal van financiële vaste activa	68.131	64.700
Totaal van vaste activa	2.026.920	1.867.779
B. VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.317	250
Totaal van voorraden	4.317	250
Vorderingen		
Huurdebiteuren	591	480
Overheid	175	78
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.453	226
Overige vorderingen	351	164
Overlopende activa	752	417
Totaal van vorderingen	3.322	1.365
Liquide middelen	4.958	4.084
Totaal van vlottende activa	12.597	5.699
TOTAAL ACTIVA	2.039.518	1.873.478

PASSIVA	(x € 1.000) 31-12-2024	(x € 1.000) 31-12-2023
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	1.225.190	1.092.971
Overige reserves	347.284	353.518
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-8.626	-8.036
		0
Totaal van eigen vermogen	1.563.848	1.438.453
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	9.881	14.084
Latente belastingverplichtingen	0	0
Overige voorzieningen	179	174
Totaal van voorzieningen	10.060	14.258
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	420.035	376.197
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.391	7.087
Totaal van langlopende schulden	427.426	383.284
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	156	96
Schulden aan banken	20.495	13.067
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.850	10.437
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	3.576	6.523
Overige schulden	13	33
Overlopende passiva	8.094	7.327
Totaal van kortlopende schulden	38.184	37.483
TOTAAL PASSIVA	2.039.518	1.873.478

Balans niet-DAEB, per 31 december 2024

ACTIVA	(x € 1.000) 31-12-2024	(x € 1.000) 31-12-2023
A. VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	57.908	56.537
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.544	2.340
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.810	328
Totaal van vastgoedbeleggingen	63.262	59.205
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	12
Totaal van materiële vaste activa	0	12
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	110	172
Overige vorderingen	0	0
Totaal van financiële vaste activa	110	172
Totaal van vaste activa	63.372	59.389
B. VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.505	744
Totaal van voorraden	1.505	744
Vorderingen		
Huurdebiteuren	19	13
Overheid	1	1
Belastingen en premies sociale verzekeringen	56	6
Overige vorderingen	5	4
Overlopende activa	22	8
Totaal van vorderingen	103	32
Liquide middelen	4.682	5.942
Totaal van vlottende activa	6.290	6.718
TOTAAL ACTIVA	69.662	66.107

PASSIVA	(x € 1.000) 31-12-2024	(x € 1.000) 31-12-2023
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	22.003	20.460
Overige reserves	39.188	36.473
Resultaat na belastingen van het boekjaar	3.377	1.878
Totaal van eigen vermogen	64.568	58.811
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	0	0
Latente belastingverplichtingen	0	0
Overige voorzieningen	0	0
Totaal van voorzieningen	0	0
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan groepsmaatschappijen (Interne lening)	2.356	4.619
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.453	2.267
Totaal van langlopende schulden	4.809	6.886
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	1	2
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	56	187
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	108	125
Overige schulden	0	1
Overlopende passiva	119	95
Totaal van kortlopende schulden	284	410
TOTAAL PASSIVA	69.662	66.107

Winst- en verliesrekening DAEB over 2024

Functioneel model	Bedragen x € 1.000	
	2024	2023
Huuropbrengsten	78.954	76.067
Opbrengsten servicecontracten	4.343	3.039
Lasten servicecontracten	-4.440	-3.134
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.539	-4.511
Lasten onderhoudsactiviteiten	-31.333	-32.145
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.174	-6.556
<i>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>35.811</i>	<i>32.760</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.618	7.259
Toegerekende organisatiekosten	-29	-53
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.014	-7.035
<i>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>575</i>	<i>171</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.833	-18.523
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	104.053	-196.235
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	180	-48
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	2.166	113
<i>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>103.566</i>	<i>-214.693</i>
Opbrengst overige activiteiten	569	1.722
Kosten overige activiteiten	-357	-1.384
<i>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>212</i>	<i>338</i>
Overige organisatiekosten	-4.612	-4.341
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.367	-708
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa	-8	-9
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	396	281
Rentebaten interne lening	118	183
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.128	-11.211
<i>Totaal van financiële baten en lasten</i>	<i>-11.622</i>	<i>-10.756</i>
Totaal van resultaat voor belastingen	122.562	-197.229
Belastingen	-2.885	-5.220
Resultaat uit deelnemingen	5.758	-205
Totaal van resultaat na belastingen	125.435	-202.655

Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2024

	Bedragen x € 1.000	
	2024	2023
Functioneel model		
Huuropbrengsten	2.679	2.618
Opbrengsten servicecontracten	6	79
Lasten servicecontracten	20-	-96
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	150-	-127
Lasten onderhoudsactiviteiten	613-	-609
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	288-	-264
<i>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	1.614	1.601
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.927	2.646
Toegerekende organisatiekosten	41-	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.983-	-2.291
<i>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	903	343
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	249	368
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.761	-2.378
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	18	190
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	615	116
<i>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	3.643	-1.704
Opbrengst overige activiteiten	106	109
Kosten overige activiteiten	59-	-69
<i>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</i>	47	40
Overige organisatiekosten	143-	-110
Kosten omtrent leefbaarheid	-	-5
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	3
Rentelasten interne lening	118-	-202
<i>Totaal van financiële baten en lasten</i>	118-	-199
Totaal van resultaat voor belastingen	5.947	-34
Belastingen	188-	-171
Totaal van resultaat na belastingen	5.758	-205

Kasstroomoverzicht DAEB over 2024

(Volgens de directe methode)

	Bedragen x € 1.000	
(Volgens de directe methode)	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	78.782	76.038
Vergoedingen	4.023	3.930
Overige bedrijfsontvangsten	300	104
Overheidsontvangsten	0	71
Ontvangen interest	293	207
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	83.398	80.350
Uitgaven		
Erfpacht	-9	-9
Betalingen aan werknemers	-9.047	-8.188
Onderhoudsuitgaven	-26.221	-27.023
Overige bedrijfsuitgaven	-20.577	-16.022
Betaalde interest	-10.840	-10.095
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-188	-589
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-191	-169
Vennootschapsbelasting	-5.471	-2.035
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-72.542	-64.130
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	10.856	16.220
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.333	7.100
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1	259
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	2.334	7.359
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-50.650	-34.858
Verbeteruitgaven	-15.024	-4.875
Aankoop	-238	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-209
Sloopuitgaven	374	-114
Investerings overig	-428	-410
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-65.967	-40.466
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-63.633	-33.107
Financiële vaste activa		
Ontvangen aflossing interne lening	2.263	2.262
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	2.263	2.262
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-61.370	-30.845

Financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	64.700	40.500
Opname lening variabele hoofdsom	750	0
Uitgaand:		
Aflossing geborgde leningen	-14.062	-23.485
Aflossing lening variabele hoofdsom	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	51.388	17.015
Toename (afname) van geldmiddelen	874	2.390
Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.084	1.696
Geldmiddelen aan het eind van de periode	4.957	4.084

Kasstromenoverzicht niet-DAEB over 2024

(Volgens de directe methode)

	Bedragen x € 1.000	
	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	2.666	2.633
Vergoedingen	81	132
Overige bedrijfsontvangsten	60	96
Overheidsontvangsten	0	0
Ontvangen interest	0	1
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<i>2.807</i>	<i>2.862</i>
Uitgaven		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	-276	-179
Onderhoudsuitgaven	-548	-378
Overige bedrijfsuitgaven	-599	-748
Betaalde interest	-118	-185
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-1	-2
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	-1
Vennootschapsbelasting	-193	193
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<i>-1.735</i>	<i>-1.301</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.072	1.561
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.512	2.395
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	415	290
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>2.927</i>	<i>2.685</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-1.898	-742
Verbeteruitgaven	-8	-83
Aankoop	-717	-325
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-340
Sloopuitgaven	-374	0
Investerings overig	0	-33
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>-2.997</i>	<i>-1.525</i>
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-70</i>	<i>1.160</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-70	1.160
Financieringsactiviteiten		
Uitgaand:		
Aflossing interne lening	-2.263	-2.262
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.263	-2.262
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.261	459
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.942	5.481
Geldmiddelen aan het eind van de periode	4.682	5.942

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Mozaïek Wonen is opgesteld en goedgekeurd door het bestuur op 18 juni 2025.

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

Raad van Commissarissen

De jaarrekening van Mozaïek Wonen is vastgesteld door de raad van commissarissen op 18 juni 2025.

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

w.g. A.D. Kemper
Lid

w.g. Y. Koster-Dreese
Lid

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

w.g. E. Erdem
Lid

w.g. M. den Ouden
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



Deloitte Accountants B.V.
Wilhelminakade 1
3072 AP Rotterdam
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
Nederland

Tel: 088 288 2888
www.deloitte.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Mozaïek Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Mozaïek Wonen te Gouda gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Mozaïek Wonen op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2024.
2. De winst-en-verliesrekening over 2024.
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 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24362853. Deloitte Accountants B.V. is een zogenoemde affiliate van Deloitte NSE LLP en maakt onderdeel uit van het internationale netwerk van Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

250654BB85/TMO/1

Deloitte.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 46 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,6 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2024.

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% rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2024 voor rapportering in aanmerking komen.

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 3 van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 2 van het bestuursverslag waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico'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.

Deloitte.

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

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Mozaïek Wonen, zijnde de fusie met woningbouwstichting Reeuwijk.

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

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, de concerncontroller en de raad van commissarissen.

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

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

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

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

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

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

Deloitte.

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

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

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

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

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

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

Controleaanpak continuïteit

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

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

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in de kengetallen van het jaarverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.

Deloitte.

- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

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

De kernpunten van onze controle

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

Kernpunt 1a: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1.964,2 miljoen (2023: € 1.824 miljoen) wat neerkomt op 96,2% van het balanstotaal van Stichting Mozaïek Wonen. Stichting Mozaïek Wonen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 60-61 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke veronderstellingen van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van de in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Mozaïek Wonen. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 71-77, en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd.

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

Deloitte.

Observaties

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

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

Omschrijving

Op pagina 77-78 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Mozaïek Wonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald doormiddel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Stichting Mozaïek Wonen, waarbij tevens een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. In 2024 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. 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 61-62 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 waarden marktwaarde vastgesteld.

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

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

Observaties

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

**Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2024 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

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Kerngegevens Stichting Mozaïek Wonen.
- Kengetallen.
- Bestuursverslag 2024.
- De Overige gegevens.

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

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

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2024) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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



Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT. In dit kader is het bestuur 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 stichting 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 stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Deloitte.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Deloitte.

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, 18 juni 2025

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA



Mozaïek Wonen

Postadres

Postbus 219, 2800 AE Gouda

Hoofdkantoor

Bachstraat 1, 2807 HZ Gouda

T 0182 – 69 29 69

E info@mozaiekwonen.nl

W www.mozaiekwonen.nl

F @MozaiekWonen