



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0232
Mozaïek Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 219
2800 AE Gouda

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Datum 9 november 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

9 november 2023

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage vindt u een algemene beschrijving van onze aanpak en tevens treft u daar een overzicht aan van de documentatie die ik voor dit onderzoek gebruikt heb.

Ons Kenmerk

H674661

Conclusie

Op basis van het verrichtte onderzoek is de risico inschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.

Wat betreft het voorzien in de volkshuisvestelijke opgave zie ik voor Mozaïek Wonen wel een aantal aandachtspunten. Hieronder licht ik dat toe.

Governance - Besturing

Dit jaar bent u samen met interne en externe stakeholders aan de slag gegaan met een nieuw ondernemingsplan. Tevens levert het recente visitatierapport hiervoor input. Verbetering van de sociale structuren van wijken wordt een belangrijke doelstelling in dit ondernemingsplan. U heeft voor Mozaïek Wonen vier kernwaarden benoemd: verbindend, betrouwbaar, eigenaarschap en lef (= initiatief tonen). Kernwaarden die Mozaïek belangrijk vindt omdat zij meer verbinding wil zoeken met belanghebbenden en ketenpartners en zorg- en welzijnsinstellingen. Naar verwachting vergt de uitvoering van het ondernemingsplan ook aanpassingen in de organisatie. Dit gaat u de komende periode in samenspraak met de organisatie verder uitwerken. Belangrijk aandachtspunt is een organisatieomslag naar meer strategisch werken. Hiermee heeft Mozaïek naast de maatschappelijke ook een interne opgave, wat extra inspanning van de organisatie vergt. Via de jaarlijkse beoordeling blijf ik deze ontwikkeling met interesse volgen.

Governance – Volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw besteedt in haar toezicht daarom meer aandacht aan transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk gebonden vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren.

U heeft stevige ambities op het gebied van nieuwbouw en duurzaamheid. Wat

betreft de bestaande voorraad bent u er al in geslaagd het aantal woningen met een E, F of G energielabel naar een laag niveau (3% van de woningvoorraad) terug te brengen. De onderhoudsuitgaven zijn met gemiddeld 27% gestegen ten opzichte van de dPi2021. Dit komt naast reguliere indexatie onder andere door de versnelling van uw duurzaamheidsplan en de beleidsmatige keuze om de cycli van vervanging van keukens en badkamers te verkorten.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Wat betreft de realisatiegraad van de geplande nieuwbouwproductie bleef deze de afgelopen jaren sterk achter (lag op 28%). Volgens het visitatierapport van 23 maart 2023 zijn de investeringen vaak achtergebleven door vertragingen aan gemeentelijke zijde of complexiteit op RO-gebied. Voor de huidige ingerekende ambitie voor de jaren 2023 t/m 2025 zijn de projecten (voor bijna 700 woningen) in een vergevorderd stadium, waarbij de locaties bekend zijn en er voor een groot deel ook al financiële verplichtingen zijn aangegaan.

Datum
9 november 2023

Ons Kenmerk
H674661

Ondanks de stevige ambities blijft de financiële positie van Mozaïek Wonen volgens de dPi2022 gezond.

Voor de jaren t/m 2025 lijkt er daarmee sprake van een realistische begroting. Ik vraag uw aandacht voor het tijdig verwerven van mogelijkheden voor de geplande uitbreiding van het woningaanbod na 2025.

Tot slot

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw Raad van Commissarissen en uw stakeholders over de inhoud ervan te informeren. Om transparant te zijn plaatst de Aw deze toezichtbrief op de website.

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

COORDINEREND INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we de financiële continuïteit van uw corporatie.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

Datum
9 november 2023

Ons Kenmerk
H674661

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). U ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

Risicogerichte aanpak

De planning en uitvoering van het onderzoek is gebaseerd op een risicobenadering. Daarbij is het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren.

Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek.

Als sprake is van een verhoogd risico, zal daar in deze brief nader op worden ingegaan. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgfafspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

Resultaten vergelijken

De Aw heeft het [opendata-dashboard](#) uitgebreid met nieuwe onderwerpen. De data voor het dashboard komt uit de jaarlijkse prognose- en verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) die woningcorporaties aanleveren bij de Aw. In het dashboard kan u per onderdeel een vergelijking maken met de woningmarktregio, corporaties onderling, grootteklasse en afgezet tegen het gemiddelde van Nederland. Hierdoor is het mogelijk om verdiepende analyses uit te voeren.

Gebruikte informatie

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw
- Gesprek met bestuurder op 24 oktober 2023