



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

**Alleen per e-mail verzonden**

Datum 2 oktober 2025  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Geachte [REDACTED],

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat woningcorporaties hun kerntaak goed kunnen (blijven) vervullen: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Hiermee draagt de Aw bij aan het vertrouwen van politiek en maatschappij in het stelsel van sociale huur. In dit kader ontvangt u deze toezichtbrief over het onderzoek naar uw corporatie. Basis daarvoor is het Gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op 11 september 2025 had ik samen met mijn collega [REDACTED] een gesprek met u en [REDACTED]. Op basis van de gebruikte documenten, zie bijlage, en het gesprek is mijn indruk dat Mozaïek Wonen actief wil bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave. Daarnaast is de organisatie in ontwikkeling. Ik heb het gesprek ervaren als open en transparant.

**Conclusie**

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. In deze brief licht ik enkele onderdelen toe.

**Vorige beoordeling**

In de vorige toezichtbrief van 3 december 2024 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies.

**TOELICHTING**

**Governance volkshuisvestelijk belang**

Het realisatiepercentage nieuwbouwwoningen over de jaren 2022 tot en met 2024 bedraagt voor uw corporatie 49% en is lager dan het sectorgemiddelde (58%). De lagere realisatiegraad is al meerdere jaren onderwerp van gesprek en dit is ook tot uiting gekomen in de vorige toezichtbrief. In het recente gesprek bevestigt u dat de realisatiegraad te wensen overlaat. In uw meerjarenbegroting 2025 en verder erkent u het belang van een realistische begroting, zo werkt u zoveel mogelijk met concrete projecten of projectlocaties.

Uit uw dPi2024 blijkt dat een aanzienlijk deel van de in 2026 op te leveren woningen nog niet zijn aanbesteed. Gezien de realistische doorlooptijden van projecten is het aannemelijk dat deze woningen niet in 2026 opgeleverd zullen worden en bestaat het risico dat de realisatiegraad over 2026 laag is. Ik benadruk nogmaals het belang van realistisch begroten. Ik verwacht dat u in de meerjarenbegroting 2026 en verder reflecteert op oorzaken van de lage

**Inspectie Leefomgeving en Transport**

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

**Contactpersoon**

[REDACTED]

**Ons Kenmerk**

H775867

realisatiegraad en welke extra maatregelen getroffen zijn om tot een meer realistische begroting te komen.

U onderkent dat de realisatiegraad beter moet. Zowel voor nieuwbouw als ook voor de geplande duurzaamheidsingrepen. U gaf aan in dat licht extra maatregelen te gaan treffen. Daarom beoordeel ik het risico ten aanzien van de governance volkshuisvestelijk belang vooralsnog als laag.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### **Financiële continuïteit en ontwikkeling van de organisatie**

In uw koersplan "Samen werken aan sterke wijken" beschrijft u de richting voor de komende jaren. Belangrijke doelen zijn het vergroten van de beschikbaarheid en de betaalbaarheid. U heeft een forse uitbreidingsopgave in de komende jaren en dit blijkt ook uit de ontwikkeling van de diverse financiële ratio's in 2029. Om bewust en beheerst te investeren wilt u het financieel beleid in het komende jaar herzien. Ter voorbereiding daarop is in de aankomende themasessie met uw Raad van Commissarissen (hierna: RvC) het duurzame verdienmodel in relatie tot de volkshuisvestelijke continuïteit als onderwerp geagendeerd.

**Datum**  
2 oktober 2025


**Ons Kenmerk**  
H775867

Daarnaast heeft u ons ook meegenomen in de ontwikkeling van de organisatie. De organisatie is anders ingericht, zo is de functie van adjunct-directeur vervallen en is er een nieuw managementteam (hierna: MT) gevormd. Er is een leiderschapstraject gestart voor de ontwikkeling van het MT en de rest van het leidinggevend kader. In het verlengde hiervan is het MT gestart om het eigenaarschap van medewerkers te vergroten.

### **Tot slot**

Om transparant te zijn, publiceert de Aw deze toezichtbrief op de website. Deze publicatie voldoet aan de AVG. Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

  
Coördinerend/specialistisch toezichthouder Autoriteit woningcorporaties

# Bijlage toezichtbrief

## **Integraal toezicht**

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en de eisen in de Woningwet.

## **Toezichtbrieven**

Op basis van een risicobenadering bepaalt de Aw jaarlijks voor iedere woningcorporatie of een onderzoek op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW wordt uitgevoerd. Dit onderzoek doet de Aw minimaal 1 keer per 2 jaar. De uitkomsten van de beoordeling maakt de Aw openbaar in de zogeheten toezichtbrief.

In een toezichtbrief kunnen onder andere toezichtafspraken, overige afspraken of interventies staan.

- Toezichtafspraken: Als er een verhoogd risico is op een onderdeel van het beoordelingskader, dan gaat de toezichtbrief daar verder op in. Een toezichtafpraak is een concreet inhoudelijk verzoek aan de corporatie, gericht op het verbeteren van het onderdeel van de corporatieperformance waarvoor een verhoogd risico is vastgesteld. Dit verzoek is omschreven en afgebakend in zowel tijd als concreet op te leveren resultaat.
- Overige afspraken: Bijvoorbeeld aandachtspunten, gevraagde stukken of procesafspraken.
- Interventies: Als de Woningwet wordt overtreden, zal in alle gevallen sprake zijn van een interventie. De schade door de overtreding en de houding van de corporatie bepalen mede de keuze voor de interventie.

## **Gebruikte informatie**

In het onderzoek is de volgende informatie gebruikt:

- dPi gegevens 2024
- dVi gegevens 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Managementletter 2024
- Accountantsverslag 2024
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Koersplan
- Jaarverslag 2024

## **Rechtmatigheidsbrieven**

Alle woningcorporaties krijgen elk jaar vóór 1 december van de Aw een rechtmatigheidsbrief, naar aanleiding van de rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, Wet Normering Topinkomens (WNT) en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
2 oktober 2025

**Ons Kenmerk**  
H775867