



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0232
Stichting 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 3 december 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

[REDACTED]

Geacht bestuur,

Datum

3 december 2024

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

H705185

Ik heb met u gesproken op 28 oktober 2024. De informatie uit dit gesprek is betrokken bij de conclusie.

Conclusie

Op basis van het verrichtte onderzoek is de risico-inschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Hieronder licht ik dat op een onderdeel toe.

Governance – Volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt met de krapte op de woningmarkt onder een vergrootglas. Realistisch begroten en een transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken is daarom van groot belang.

Uw Koersplan 2024-2030 'Samen werken aan sterke wijken' is de uitkomst van een traject dat u in 2023 met uw belanghouders en medewerkers heeft doorlopen. Onderdeel van dit plan is het vergroten van uw woningvoorraad met als doel "een plek voor iedereen".

Aansluitend op de Nationale Prestatieafspraken heeft u met de gemeenten waar u actief bent wederkerige prestatieafspraken gemaakt. Uw meerjarenprognose bevat een stevig investeringsprogramma. Mozaïek is voornemens om in de komende 5 jaren circa 1.150 sociale huurwoningen te realiseren. Daarnaast is sprake van een forse ambitie om verbeteringen door te voeren in het bestaand bezit. Dit programma, voorziet in de komende jaren tot 2028 in een investeringskasstroom van € 428,4 miljoen.

U gaf aan dat er verschillende (landelijke) ontwikkelingen zijn die het bouwtempo vertragen. Er is een capaciteitstekort in de bouwketen, van initiatief tot oplevering. Er is een tekort aan mensen, middelen, tijd en kennis. Om ervoor te zorgen dat processen niet langer duren dan nodig, werkt u samen met gemeente(n) aan lokale versnellingstafels. Met corporaties in de regio Midden-Holland heeft u afspraken gemaakt over de organisatie en structuur van de samenwerking in de regio voor afstemming van inzet, positionering, kennis delen en ontwikkelen.

U ziet dat de regio in beginsel beschikt over voldoende bouwlocaties. De gemeenten met bouwlocaties verwijzen initiatiefnemers ook naar corporaties om een deel voor sociale huur af te (kunnen) nemen. Het daadwerkelijk realiseren van 30% sociale huurwoningen zou bevorderd kunnen worden door corporaties vroegtijdig te betrekken bij plannen, zodat deze qua prijs en kwaliteit passend zijn bij de (betaalbaarheid voor de) doelgroep.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

U gaf aan dat in 2024 voor de derde keer op rij de realisatiegraad van de nieuwbouw laag zal zijn. Alle voor het jaar 2024 geplande woningen zijn weliswaar gerealiseerd, maar de oplevering van een groot project moet uitgesteld worden tot begin 2025 door het tijdelijk uitblijven van aansluiting op energienet. Deze kleine vertraging ligt buiten de invloedssfeer van de corporatie. Ik verwacht dat u in uw jaarverslag transparant verantwoording aflegt over de realisatie van prestatieafspraken en de oorzaken voor het eventueel niet realiseren.

Datum
3 december 2024

Ons Kenmerk
H705185

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 2024

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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
3 december 2024

Ons Kenmerk
H705185

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 vervolgafspraken, 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:

- dPi gegevens 2023
- dVi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Onderzoekresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw