

# Mozaiek Wonen doet het goed!

Woningcorporaties zijn verplicht zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitatie is een belangrijk instrument om het maatschappelijk presteren van een corporatie te beoordelen en te verbeteren, waarbij het concrete doel is inzichtelijk te maken of de corporatie volgens haar belanghouders de juiste dingen doet en of zij deze dingen ook goed doet. In 2010 heeft Mozaiek Wonen zich voor het eerst laten visiteren. Tussen oktober 2014 en maart 2015 heeft Mozaiek Wonen zich voor de tweede maal laten visiteren.

## **Een 7, een meer dan goed resultaat!**

We zijn uitermate tevreden met het cijfer dat onze belanghouders ons geven. In de periode 2010 t/m 2013 is door ons heel veel geïnvesteerd in nieuwbouw, onderhoud en kwaliteitsverbeteringen in de bestaande woningvoorraad. De keerzijde van de medaille is, dat de leningportefeuille in enkele jaren met ruim 80 miljoen euro toenam tot circa 345 miljoen euro. De bijbehorende rentelast van ruim 14 miljoen euro in relatie tot een omzet van 50 miljoen euro per jaar is fors. Daarnaast werd in 2012 de verhuurdersheffing ingevoerd, waardoor Mozaiek Wonen jaarlijks 6 – 7 miljoen euro aan extra heffing moest gaan betalen. Dit samen maakte het noodzakelijk hard in te grijpen in voorgenomen investeringen en als gevolg daarvan de prestatieafspraken met gemeenten open te breken.

Hiertoe is in 2013 een heroriëntatie uitgevoerd op de positie en taken van Mozaiek Wonen, dit met het oog op de borging van de volkshuisvestelijke- en financiële continuïteit en het op termijn terugwinnen van ons investerend vermogen. Keuzes zijn gemaakt voor nieuw beleid en een andere - sobere en doelmatige – bedrijfsvoering. Met het huidige ondernemingsplan “Mozaiek Wonen, Krachtig naar 2018” wordt gekoerst op volkshuisvestelijke continuïteit, waarbij we als corporatie midden in de samenleving staan en lokaal nauw verbonden zijn met onze huurders en maatschappelijke omgeving. Hierbij richt Mozaiek Wonen zich op haar kerntaak, namelijk: “Het bieden van goede en betaalbare huisvesting aan mensen – van jong tot zeer oud – met een smalle beurs en aan mensen die voor hun huisvesting bijzondere aandacht en zorg nodig hebben”.

Begin 2014 hebben we ook intern de nodige veranderingen doorgevoerd, waardoor we de komende jaren substantieel (22%) besparen op onze personeels- en bedrijfskosten. De nieuwe organisatiestructuur en krimpende personele formatie leidde er toe dat we van circa 20 medewerkers afscheid hebben moeten nemen.

In de huidige methodiek van visiteren staat een 7 voor ruim voldoende, hetgeen betekent, dat de corporatie – binnen de mogelijkheden die zij heeft - doet wat is voorgenomen en wat de opgave vereist.

Dat onze belanghouders onze prestaties, ondanks het tussentijds bijsturen naar een versoepelde koers, de inzet en prestaties van Mozaiek Wonen waarderen met een 7, zien we dan ook als steun in de rug voor de koers die we zijn ingeslagen. Bovendien versterkt het ons vertrouwen, dat we samen met en voor hen op de goede weg zijn.

## **Visitatie 2010 t/m 2014.**

Mozaiek Wonen kijkt met veel plezier terug op het visitatietraject, niet in de laatste plaats omdat het haar veel inzichten heeft opgeleverd hoe de interne en externe stakeholders naar Mozaiek Wonen kijken en hoe zij de prestaties van Mozaiek Wonen waarderen.

Bewust is gekozen voor een intensief visitatietraject, waarbij door middel van organisatie- en ketendialogen uitvoerig met stakeholders in gesprek is gegaan over de prestaties van Mozaiek Wonen. En over de wijze waarop Mozaiek Wonen haar stakeholders betreft bij haar strategie- en beleidskeuzes. Voor Mozaiek Wonen was de aanwezigheid bij deze organisatie- en ketendialogen zeer verhelderend en inspirerend. Het geeft extra inkleuring aan de opmerkingen en aanbevelingen in het visitatierapport. De organisatie- en ketendialogen, in combinatie met het visitatierapport, bieden ons dan ook meer dan genoeg aanknopingspunten ons doel, om midden in de samenleving te staan

en lokaal nauw verbonden te zijn met onze huurders en maatschappelijke omgeving, verder uit te bouwen.

**Bedrijfsjaarplan 2016 en verder.**

De rode draad van het ondernemingsplan Krachtig naar 2018 van Mozaiek Wonen is sober en doelmatig, waarbij de focus ligt op de primaire en bijzondere doelgroepen, op betaalbare woonlasten (gematigd huurbeleid en verduurzaming), de bestaande voorraad en slechts beperkt nieuwbouw. De financiële polsstok van Mozaiek Wonen laat vooralsnog geen ruimte voor additionele inzet: in het visitatierapport wordt hierover opgemerkt, dat “zeker in het laatste jaar (2014) de inzet van (financiële) middelen van Mozaiek Wonen een heel realistische is geweest”. Wel hebben we in de komende jaren onze voorgenomen investeringen in het verduurzamen van onze woningen verdubbeld. Dit mede omdat we betaalbaarheid van het wonen voor onze huurders belangrijk vinden.

Het visitatierapport biedt ons veel waardevolle informatie en aanbevelingen over hoe onze stakeholders naar ons kijken, hoe ze onze prestaties waarderen en waar het beter kan of moet. Wij zullen deze aanbevelingen zeker ter harte nemen en daar – waar onze beperkte financiële mogelijkheden dit toelaten – meenemen in onze keuzes voor het bedrijfsplan 2016 en verder. Wij zetten in op nog verder versterken van samenwerking met onze belanghouders en door co-creatie meer mogelijk proberen te maken dan we alleen zouden kunnen.

Onze belanghouders bedanken wij voor hun waardevolle bijdrage aan deze visitatie. Het visitatierapport is te vinden op onze website.

Dick Mol  
Directeur bestuurder.

Dik Hermans  
Voorzitter Raad van Commissarissen.