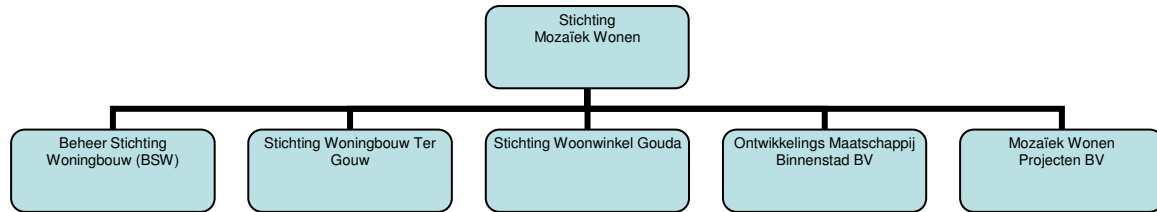


## Verbindingen

In de loop van 2009 participeerde Mozaïek Wonen in vijf rechtspersonen. Dit zijn:



Het materiële belang met betrekking tot deze verbindingen is gering. De Mozaïek Wonen Projecten BV en Stichting Mozaïek Wonen presenteren in Deel 2 van dit Jaarbericht 2008 een geconsolideerde jaarrekening.

### **1) Beheer Stichting Woningbouw (BSW)**

In deze stichting bracht Mozaïek Wonen het beheer van woningen voor derden onder. De werkzaamheden van de BSW werden uitgevoerd door medewerkers van Mozaïek Wonen. Mozaïek wonen benoemt bestuursleden. BSW heeft haar activiteiten per 1 januari 2009 beëindigd. Mozaïek Wonen beraadt zich over opheffing van BSW.

### **2) Stichting Woningbouw Ter Gouw**

Deze stichting heeft als doel werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting. Mozaïek Wonen benoemt de leden van het uit drie personen bestaande bestuur. Het vermogen (± € 49.000) kan worden aangewend voor volkshuisvestelijke doelen. Deze stichting leidde in 2009, evenals in voorgaand jaar, een "slapend" bestaan. We zijn voornemens deze stichting in 2010 op te heffen.

### **3) Stichting Woonwinkel Midden Holland**

Deze stichting heeft tot taak het verzorgen en bevorderen van een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimte in Gouda en in de regio Midden-Holland. De directeuren van Mozaïek Wonen en van Woonpartners Midden-Holland vormen het bestuur van de stichting. De Stichting Woonwinkel voert haar taken uit op basis van mandaat door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gouda. De backoffice activiteiten zijn aan WoningNet uitbesteed; de corporaties oefenen de publiekstaken uit. Gezien de publiekrechtelijke relatie (afgifte vergunningen en urgenties) met de gemeente Gouda wordt de stichting in stand gehouden.

### **4) Ontwikkelingsmaatschappij Binnenstad Gouda B.V.**

In 2008 hebben de gemeente Gouda en Mozaïek Wonen een besloten vennootschap opgericht: Ontwikkelingsmaatschappij Binnenstad Gouda BV. In de Goudse binnenstad kampen enkele straten met verloederding, structurele leegstand en onveiligheid. Vanuit marktpartijen zijn wel initiatieven genomen voor herontwikkeling, maar deze kwamen slechts incidenteel tot uitvoering. Vandaar dit initiatief van de gemeente en Mozaïek Wonen. Andere redenen zijn:

- het bundelen van deskundigheid en ervaring;
- een meer integrale aanpak van problemen (fysiek, sociaal en economisch);
- het gezamenlijk investeren in de stad door publieke en private partijen;
- bundeling van financiële kracht om dit soort ingrepen te kunnen uitvoeren.

Zowel Stichting Mozaïek Wonen als de gemeente Gouda zijn aandeelhouder, ieder voor 50%. Beide partijen hebben met € 10.000 bijgedragen aan het startkapitaal van de BV. Deze actie realiseert een "prestatieafpraak" over het wonen in Gouda voor de periode 2006-2010. In 2008 is een uitgebreide inventarisatie uitgevoerd naar de knelpunten en de mogelijkheden van de panden en het gebied. Dat

heeft geleid tot een aanschrijvingsactie door de gemeente en tot planontwikkeling voor een flink deel van het gebied rond Cappenerhof.

In de loop van 2009 heeft deze BV twee keer een aandelenemissie gerealiseerd. In beide gevallen zijn 1 miljoen aandelen à € 1 afgenomen door Mozaïek Wonen en door de gemeente Gouda. Beide aandeelhouders bezitten nu dus 1 miljoen aandelen. Deze emissies waren nodig om de uitvoering van enkele concrete saneringspannen in de Binnenstad uit te kunnen voeren. De Ontwikkelingsmaatschappij kocht 10 à 15 panden. Daarvoor worden renovatie plannen ontwikkeld. Na uitvoering daarvan worden de panden weer verkocht.

#### **5) Mozaïek Wonen Projecten B.V.**

Op 21 december 2007 heeft Stichting Mozaïek Wonen een besloten vennootschap opgericht, genoemd: Mozaïek Wonen Projecten B.V. (met als extra handelsnaam: MWP). Doel van deze B.V. is o.a. het exploiteren van vastgoed. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000; het geplaatst kapitaal is € 18.000 en dat is volgestort bij oprichting. Het gaat om een 100%-dochter, dat wil zeggen dat Stichting Mozaïek Wonen de enige oprichter en de enige aandeelhouder is. Ook is Stichting Mozaïek Wonen de bestuurder ("bestuurder" is bij een BV hetzelfde als "directie"). Er is geen aparte Raad van Commissarissen in de B.V. Aangezien de directie van Stichting Mozaïek Wonen majeure besluiten die in de vennootschap worden genomen eerst voorlegt aan de Raad van Commissarissen van de stichting is indirect toezicht gewaarborgd.

Op 31 december 2007 volgde de eerste transactie met deze B.V.: Stichting Mozaïek Wonen droeg de economische eigendom van 264 te slopen woningen over aan Mozaïek Wonen Projecten B.V. Deze woningen maken deel uit van herontwikkelingsprojecten: het Rode Dorp en Snoystraat/Westerkade (Gouda), respectievelijk Noordrand en Vromade (Bodegraven).

#### **Economische overdrachten ter afwikkeling van VSO 1**

Begin 2009 is er een nasleep geweest als gevolg van VSO 1. In het kader van vennootschapsbelasting had de MWP in het jaar 2007 tegenover Stichting Mozaïek Wonen en tegenover de Belastingdienst verklaard de rechten en verplichtingen te aanvaarden die voortvloeien uit de op 27 maart 2007 gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 1) tussen Stichting Mozaïek Wonen en de Belastingdienst ter beëindiging van de onzekerheid als gevolg van de wijziging van artikel 5 lid 1 onderdeel d van de Wet op de vennootschapsbelasting per 1 januari 2006. Van belang is dat de stichting daarbij had gekozen voor "model 1". Op grond van VSO 1 en de keuze voor model 1 was Stichting Mozaïek Wonen verplicht om uiterlijk op 31 december 2008 de eigendom van vastgoed dat leidt tot belaste activiteiten over te dragen dan wel te leveren aan een dochtervennootschap. In overeenstemming met VSO 1 diende belaste activiteiten in model I vanaf 1 januari 2006 fiscaal worden uitgevoerd voor rekening en risico van een dochtervennootschap. Tot eind 2008 was onduidelijk of de fiscus een daadwerkelijke overdracht noodzakelijk vond, maar toen duidelijk werd dat het inderdaad noodzakelijk was werden overeenkomsten gesloten tussen de vennootschap en de stichting tot economische overdrachten per 1 januari 2006 van Stichting Mozaïek Wonen aan de MWP en enkele terugoverdrachten van de vennootschap aan de stichting per 1 januari 2008. Tevens werden overeenkomsten gesloten tussen de stichting tot het overdragen van verplichtingen aan de vennootschap voortvloeiend uit commerciële diensten, projectontwikkeling en financiering. In februari 2009 bleek een kleine correctie nodig, waarvoor een aanvullende overeenkomst werd gesloten.

Op 18 mei 2009 is een beschrijving van de situatie per 1 januari 2006 vastgesteld door de directie van de MWP als gevolg van artikel 204c Boek 2 BW (Nachgründung) betreffende de verwerving van de onroerende zaken zoals hierboven vermeld. Op 3 juni 2009 is hiervoor een goedkeurende accountantsverklaring zoals bedoeld is in artikel 204c lid 3b BW afgegeven door Deloitte Accountants B.V. Op 30 juni 2009 heeft de Algemene Vergadering van Aandeelhouders hieraan goedkeuring verleend, waarna de stukken zijn gedeponneerd bij het Handelsregister van de KvK te Rotterdam.

#### **VSO 2**

In januari 2009 is VSO 2 gepubliceerd door Aedes en de Belastingdienst. VSO 2 is een nieuwe vaststellingsovereenkomst omtrent een aantal fiscale vraagstukken op het gebied van vennootschapsbelasting, als vervolg op VSO 1. Stichting Mozaïek Wonen en de Belastingdienst gingen in april 2009 VSO 2 aan. De MWP verklaarde daarbij (bijlage bij VSO 2) tegenover Stichting

Mozaïek Wonen en tegenover de Belastingdienst de rechten en verplichtingen te aanvaarden die voortvloeien uit VSO 2.

Op 30 juni 2009 vond de Algemene Vergadering van aandeelhouders plaats waarin het Jaarverslag en de Jaarrekening 2008 zijn behandeld. Nadat een goedkeurende accountantsverklaring op 13 juli is verkregen heeft de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de jaarstukken vastgesteld op 20 juli 2009. De stukken zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel te Rotterdam.

#### ***Terugoverdracht van al het vastgoed uit de vennootschap***

Per 31 december 2009 vond door middel van een notariële akte de economische (terug)overdracht plaats van de resterende 171 woningen van de MWP naar Stichting Mozaïek Wonen. De aanleiding was dat de projectontwikkeling voor de woningen aan de Westerkade / Snoystraat in een stroomversnelling was gekomen, waardoor het wenselijk werd de 88 woningen aan de Westerkade / Snoystraat terug over te dragen naar de stichting. Vanaf maart 2008 hadden de MWP en Stichting Mozaïek Wonen zich steeds op het standpunt gesteld dat de woningen vanuit de B.V. in principe worden terugovergedragen naar de stichting voorafgaand aan de realisatie van de projectontwikkeling, vanuit overwegingen van organisatorische en/of fiscale aard. De stichting en de vennootschap vonden het raadzaam behalve de woningen aan de Westerkade /Snoystraat ook alle overige woningen ook uit de MWP te halen, aangezien het weinig efficiënt is een klein aantal in de vennootschap te laten gelet op de administratieve handelingen die dat vergt. Het ging om 18 woningen aan de Waterhoen 2-36 (project Vromade) en 65 woningen aan de Koninginneweg (project Noordrand).

De gemeente en het ministerie van VROM zijn schriftelijk geïnformeerd over de economische terugoverdracht. Vanaf 1 januari 2010 verricht de MWP geen activiteiten meer.

#### ***Beheerovereenkomst***

In het verslagjaar zijn twee wijzigingen aangebracht in de beheerovereenkomst die op 6 februari 2008 was aangegaan voor het door de stichting beheren van het vastgoed van de MWP. Op 12 maart 2009 kwamen partijen een lagere beheervergoeding overeen vanwege de economische terugoverdrachten van panden/percelen in het project Rode Dorp en Noordrand. Per 31 december 2009 werd de beheerovereenkomst opnieuw aangepast, vanwege de terugoverdracht van alle overige vastgoed uit de MWP naar de stichting.

## **Intentieverklaringen/samenwerkingsverbanden**

### ***ROMH***

Mozaïek Wonen was lid van de vereniging Regionaal Overlegorgaan van woningcorporaties in Midden-Holland (ROMH). Eén van de directieleden was secretaris, later vereffenaar: het ROMH besloot in 2006 tot opheffing. Dit besluit is in 2007 geëffectueerd. Vereffening is in 2009 voltooid.

### ***Pact van Savelberg en Convenant Levensloopbestendig Gouda***

Zoals hoofdstuk 5 reeds beschreef, ondertekende Mozaïek Wonen het Pact van Savelberg en Convenant levensloopbestendig Gouda. Het doel is te komen tot een levensloopbestendige regio Midden-Holland op basis van prestatieafspraken op het vlak van wonen, zorg en welzijn.

### ***Mozaïek Wonen / VierstroomZorgring***

Op 4 september 2006 kwamen Vierstroom en Mozaïek Wonen een samenwerkingsovereenkomst overeen. Doel daarvan is het ontwikkelen van innovatieve woon/zorg-concepten - in het bijzonder levensloopbestendige woningen, kleinschalige woonvormen en eerstelijnsvoorzieningen - opdat bewoners van de regio zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

### ***Mozaïek Wonen / Driestar educatief***

Op 31 januari 2007 ondertekenden Mozaïek Wonen en hogeschool Driestar educatief een samenwerkingsovereenkomst. Doel van deze samenwerking is het komen tot optimale studentenhuysvesting in Gouda. De bestaande studentenhuysvesting voor ruim 100 studenten van Driestar educatief is gedateerd en aan vernieuwing toe. Driestar educatief en Mozaïek Wonen willen samenwerken aan optimalisering. Driestar educatief huysvest al vele jaren studenten uit het hele land. Deze studenten volgen op hogeschool Driestar educatief de lerarenopleiding voor basis- en voortgezet onderwijs.