

Stichting Cocon Wonen Soest

Jaarverslag 2019

Klarinet 39A,
3766 GH SOEST
www.coconwonen.nl
KvK 41188219

Inhoudsopgave:

1. Inleiding	pag. 4
2. Doelstelling, missie en visie	pag. 4
3. Structuur	pag. 5
4. Kernactiviteiten	pag. 5
5. Gevoerde beleid en resultaten	pag. 7
6. Medezeggenschap en participatie	pag. 10
7. Verslag Raad van Toezicht	pag. 11

Bijlagen:

1. Samenstelling Raad van Toezicht, medewerkers en leden medezeggenschap	pag. 12
2. Verhuur, woningtoewijzing en bewonerspopulatie	pag. 15
3. Overzicht belangrijkste onderhoudswerkzaamheden	pag. 17
4. Jaarresultaat versus begroting	pag. 18
5. Samenvattend en geactualiseerd overzicht beleidsvoornemens 2017- 2023	pag. 19

2019: Verder bouwen aan de toekomst

Uit het in 2019 uitgevoerde klanttevredenheidsonderzoek (KTO) blijkt dat een overgrote meerderheid van de bewoners zeer tevreden is over het wonen in onze woongebouwen. Een mooi resultaat waar medewerkers, leden van de bewonerscommissies en de Raad van Toezicht trots op zijn!

Voor het woongebouw Honsbergen is het traject van renovatie en verduurzaming grotendeels afgerond. Omdat de renovatie heeft plaatsgevonden in bewoonde staat, is er veel aandacht besteed aan overleg met en opvang van bewoners.

De ervaringen met bewonersparticipatie bij de renovatie van Honsbergen zijn goed bruikbaar bij de komende nieuwbouw van De Drie Eiken. Ook hier worden plannen ontwikkeld in nauw overleg met de bewoners(commissie).

Voor De Vijverhof en het naastgelegen Orlandoterrein zijn er reële mogelijkheden om 50 seniorenwoningen te realiseren, waardoor het tekort aan dit type woningen in Soest grotendeels wordt oplost. Een wenkend perspectief dat in 2020 en volgende jaren geconcretiseerd zal kunnen worden.

Vooruitblik

Het voorspoedig ten uitvoer kunnen brengen van onze plannen is mede afhankelijk van de ontwikkelingen als gevolg van het coronavirus. Cocon Wonen heeft vanwege het virus de kantoorbezetting tot het minimale teruggebracht. Het kantoor is niet geopend voor publiek en het fysieke contact met bewoners is beperkt en aan RIVM richtlijnen gebonden. Medewerkers werken zoveel mogelijk thuis en alle fysieke bijeenkomsten met bewoners en anderen zijn tot nader order opgeschort. Bewoners worden per email, brief of telefonisch op de hoogte gehouden van de laatste ontwikkelingen. De impact van het coronavirus is tot op dit moment beperkt; de verhuur van woningen en bedrijfsruimtes en het benodigde onderhoud aan de gebouwen gaat thans redelijk onbelemmerd door. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor Cocon Wonen, voor zover het zich nu laat aanzien, beperkt van omvang. Ook bewoners houden zich goed aan de richtlijnen en de indruk bestaat dat als gevolg daarvan tot nu toe weinig bewoners besmet zijn met het virus.

Eenieder heeft de afgelopen periode bijgedragen aan het niet verder verspreiden van het coronavirus. Daarvoor op deze plaats mijn hartelijke dank!

Theo Wennekes, directeur-bestuurder.

1. Inleiding

In dit jaarverslag 2019 wordt allereerst ingegaan op de doelstelling, missie en visie van de stichting Cocon Wonen, de structuur, de personele bezetting, de medezeggenschap en de kernactiviteiten.

Vervolgens worden de belangrijkste elementen beschreven van het gevoerde beleid en de resultaten daarvan tijdens het verslagjaar. Ook wordt stilgestaan bij de gevolgen van het gevoerde beleid en bij de externe invloeden op de koers voor 2020 en latere jaren.

Daarna wordt het functioneren van de Raad van Toezicht (RvT) en de invulling van de medezeggenschap bij Cocon Wonen verwoord.

Het geheel wordt afgesloten met een hoofdstuk over de financiën en het financiële beleid van Cocon Wonen.

Een overzicht van de leden van de RvT, medewerkers, leden van de Bewonerscommissies en de Huurdersorganisatie alsmede diverse overzichten van de belangrijkste kengetallen, zijn opgenomen in de bijlagen. Tevens is opgenomen een samenvattend en geactualiseerd overzicht van de belangrijkste beleidsvoornemens voor de komende jaren.

Met deze verslaglegging wordt beoogd onze klanten, stakeholders en overige belanghebbenden zo volledig mogelijk te informeren over de activiteiten van Cocon Wonen.

2. Doelstelling, missie en visie

Cocon Wonen is een sociaal betrokken organisatie die op not-for-profit basis in de regio Soest woonruimte verhuurt, met hieraan gelieerde ondersteunende diensten en voorzieningen.

De organisatie is primair gericht op 50+ senioren, maar waar mogelijk ook op anderen voor zover dit bijdraagt aan een goed woonklimaat.

Het is onze visie dat Cocon Wonen ook in de komende jaren een vooraanstaande rol vervult bij het huisvesten van senioren en anderen die opteren voor een beschutte woonomgeving, in Soest.

Mede door de vergrijzing, de maatschappelijke ontwikkeling en het groeiend aantal eenpersoonshuishoudens is er behoefte aan een organisatie die niet alleen woonruimte verhuurt, maar ook ondersteunende (zorg)diensten faciliteert.

De stichting (opgericht in 1971) is met circa 530 verhuureenheden een kleine lean en mean georganiseerde, toekomstgerichte woningcorporatie en de grootste gespecialiseerde seniorenhuisvester in Soest.

3. Structuur

De organisatiestructuur van Cocon Wonen is als volgt:

Raad van Toezicht

De belangrijkste taak van de Raad van Toezicht is het, met inachtneming van de statutaire bevoegdheden, toezicht houden op het beleid van het bestuur (de directeur–bestuurder). Daarnaast staat de RvT de directeur-bestuurder met advies terzijde. De raad bestaat uit ten minste vijf en ten hoogste zeven personen. Voor de samenstelling en de onderlinge taakverdeling van de RvT per 31-12-2019 wordt verwezen naar bijlage 1.

Bestuur

Cocon Wonen wordt bestuurd door een bestuur, te weten de Directeur-bestuurder.

Personeelsleden

Voor het beheer en de exploitatie van de drie woongebouwen Honsbergen, De Vijverhof en De Drie Eiken, zijn de medewerkers van Cocon Wonen verantwoordelijk. Het beheer en de exploitatie van een groot deel van de Heybergh zijn eveneens de verantwoordelijkheid van Cocon Wonen.

De samenstelling van het personeelsbestand per 31-12-2019, de onderlinge taakverdeling en ureninzet is opgenomen in bijlage 1.

Bewonerscommissies en Huurdersorganisatie

De Bewonerscommissies van Honsbergen, De Vijverhof en De Drie Eiken, hebben als belangrijkste taak het behartigen van de belangen van bewoners van de locatie-gebonden huurwoningen.

Dit gebeurt in het periodieke overleg van de Bewonerscommissie met de Directeur-bestuurder van Cocon Wonen.

De Bewonerscommissies participeren door middel van een vertegenwoordiging per commissie ook in de Huurdersorganisatie (HO). De HO heeft als belangrijkste taak op te treden als vertegenwoordiger en belangenbehartiger van alle huurders naar de verhuurder. Voor de samenstelling en onderlinge taakverdeling van de bewonerscommissies en de HO per 31-12-2019 wordt verwezen naar bijlage 1.

4. Kernactiviteiten

Het onroerend goed van Cocon Wonen bestaat uit de (woon)gebouwen Honsbergen, De Vijverhof, De Drie Eiken en (deels) De Heybergh.

Alle gebouwen zijn centraal gelegen en beschikken over een infrastructuur die het voor bewoners mogelijk maakt zo lang mogelijk zelfstandig te functioneren. Elke woning is voorzien van personenalarmering en voor elk gebouw is een

huismeester beschikbaar.

Het woongebouw **Honsbergen** omvat:

- 225 woningen,
- Ontmoetingscentrum Klarwater (verhuurd aan de SWOS),
- fysiotherapie praktijk Honsbergen,
- kapsalon X-Style,
- kantoor van Lyvore,
- bibliotheek voor bewoners,
- vergaderruimte / spreekkamer,
- kantoor voor de huismeester,
- wasserette,
- hobbyruimte,
- logeerwoning voor gasten van bewoners,
- peuterspeelzaal,
- pedicureruimte,
- fietsenstallingen en parkeerplaatsen voor scootmobielen.

Het woongebouw **De Vijverhof** omvat:

- 155 woningen,
- Ontmoetingscentrum De Klarinet (verhuurd aan de SWOS),
- huiskamer / bibliotheek voor bewoners,
- spreekkamer,
- kantoor voor de huismeester,
- wasserette,
- hobbyruimte,
- vergaderruimte,
- 2 logeerkamers voor gasten van bewoners,
- pedicureruimte,
- fysiotherapie praktijk,
- kantoor Cocon Wonen,
- parkeerkelder voor circa 50 auto's en circa 14 motoren,
- fietsenstallingen en parkeerplaatsen voor scootmobielen.

Het woongebouw **De Drie Eiken** omvat:

- 87 woningen,
- Ontmoetingscentrum De Drie Eiken (verhuurd aan de SWOS),
- kantoor voor de huismeester,
- vergaderruimte / spreekkamer,
- fietsenstallingen en parkeerplaatsen scootmobielen.

Het gebouw **De Heybergh** is in eigendom van Cocon Wonen en De Alliantie (zij vormen samen de Vereniging van Eigenaren) en omvat:

- 13 woningen (eigendom van De Alliantie),
- gezondheidscentrum (eigendom Cocon Wonen), verhuurd aan een praktijk voor fysiotherapie en de GGD.
- verpleeghuis (eigendom Cocon Wonen), verhuurd aan Lyvore.

5. Gevoerde beleid en resultaten.

De belangrijkste elementen van het gevoerde beleid zijn als volgt samen te vatten.

5.1 Personeel en organisatie

Om de medewerkers te faciliteren bij het adequaat ten uitvoer brengen van de geformuleerde doelstellingen werden in 2019 de trainingen, gericht op persoonlijke ontwikkeling en het versterken van de onderlinge samenwerking, voortgezet. Tevens is het eerder ontwikkelde functionerings- en beoordelingssysteem volledig ingevoerd.

Tot slot is er -met het oog op meerjarige duurzame inzetbaarheid- voor elke medewerker een concreet Persoonlijk Ontwikkelingsplan (POP) opgesteld en zoveel mogelijk uitgevoerd.

Teneinde de bedrijfsvoering efficiënter in te richten en op een hoger plan te brengen is het project “verbetering bedrijfsvoering” in 2019 voortgezet. Een van de onderdelen van het verbeterplan is het omvormen van de afdeling administratie naar een servicecentrum voor betere dienstverlening aan de externe klant en als ondersteuning aan de primaire werkprocessen. Een en ander heeft onder andere geresulteerd in sterk verbeterde managementrapportages.

De functie van Bewonersadviseur is omgevormd naar de functie van Medewerker Bewonerszaken en gecombineerd met de functie van Medewerker Verhuur. In verband hiermee is de benodigde administratieve ondersteuning uitgebreid.

5.2 Verhuurbeleid

De afgelopen jaren zijn er diverse (wettelijke) wijzigingen doorgevoerd bij de toewijzing van woningen, de woningwaardering, de toegestane huurverhogingen, de warmtewet, de toerekening van servicekosten en de woningwet.

Voor Cocon Wonen is het, als niet toegelaten instelling, niet altijd eenvoudig om te bepalen welke wetten en regelingen wel en niet van toepassing zijn.

Belangrijk is om op deze plaats te markeren dat Cocon Wonen een specifieke senioren-huisvester is, die blijft inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen.

Tevens blijft Cocon Wonen oog houden voor de kerntaak van de volkshuisvesting: het aanbieden van goede en betaalbare huisvesting in de gemeente Soest.

Hierbij wordt beoogd het huidige peil van zorg en service te handhaven of te verbeteren.

De verwachting voor de komende jaren is dat door Cocon Wonen, net als bij andere sociale verhuurders, behoedzaam zal moeten worden omgegaan met huurverhogingen

in relatie tot de exploitatiekosten van de organisatie. “Scherp aan de wind blijven zeilen” is hierbij een gegeven, omwille van blijvende betaalbaarheid van de woningen.

In 2019 zijn er als gevolg van mutaties 40 woningen verhuurd.

Het overzicht van verhuur en woningtoewijzing is opgenomen in bijlage 2.

5.3 Zorg en Welzijn

Op het gebied van Zorg en Welzijn wordt de afgelopen jaren door de overheid een grote nadruk gelegd op meer zelfstandigheid en toenemende maatschappelijke participatie van (onder andere) senioren. Mede hierdoor zijn verzorgingsplaatsen afgebouwd. Door gemeenten wordt kritisch gekeken wat hulpbehoevende senioren nog zelf kunnen (al dan niet met hulp van mantelzorg) alvorens vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) bij te springen met betaalde hulp- en dienstverlening. Cocon Wonen heeft de afgelopen jaren ingespeeld op deze ontwikkelingen door een breed pakket diensten aan te bieden om genoemde zelfstandigheid en maatschappelijke participatie te ondersteunen.

Denk hierbij aan personenalarmering, logeermogelijkheden, sociaal culturele activiteiten, bibliotheek, de huismeesters per wooncomplex e.d.

Veel van de diensten worden aangeboden in nauwe samenwerking met andere instellingen en organisaties, zoals Lyvore en de Stichting Welzijn Ouderen Soest (SWOS).

Gezien de toenemende vergrijzing in Soest is het o.i. betreurenswaardig dat de gemeente Soest door subsidievermindering fors gaat bezuinigen op de huisvestingskosten van de SWOS en daarmee op de drie ontmoetingscentra. Dit is contrair met de verwachting dat de onderlinge samenwerking de komende jaren verder zal moeten worden uitgebreid en geïntensiveerd, om daarmee tegemoet te komen aan de toenemende vraag naar zorgverlening en welzijnsactiviteiten. Niet uit te sluiten is dat een of meer ontmoetingscentra een andere bestemming zal gaan krijgen.

In bijlage 2 zijn gegevens opgenomen over de samenstelling en leeftijdsopbouw van de bewonerspopulatie van Honsbergen, De Vijverhof en De Drie Eiken.

5.4 Onderhoud en duurzaamheid

Niet alleen bij vraagstukken van Zorg en Welzijn wil Cocon Wonen inhaken op maatschappelijke ontwikkelingen. Ook technisch en ruimtelijk zijn er voorzieningen getroffen om het aangenaam langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Te denken is aan parkeerplaatsen met oplaadpunten voor scootmobielen en E-bikes, woningaanpassingen, aansprekende kunst op de gangen e.d.

Naast het reguliere onderhoud aan de gebouwen is het zogenaamde Dynamisch Mutatie Onderhoud (DMO) ook in 2019 voortgezet. Er zijn verschillende varianten DMO ontwikkeld, afhankelijk van de staat van de woning en de woningplattegrond. Uitgangspunt bij het DMO is dat de woningkwaliteit wordt verbeterd en de levensloopbestendigheid van de woningen wordt vergroot. In 2019 hebben 10 woningen een gehele of gedeeltelijke DMO ondergaan.

Nieuwe bewoners hebben de keus om bijvoorbeeld een uitgebreidere keuken te laten plaatsen en om (na toestemming van Cocon Wonen) zelf zaken aan te brengen in de woning. Met de renovatie van Honsbergen zijn er substantiële stappen gezet met de verduurzaming van dit woongebouw. De maatregelen hebben geleid tot een grote energie labelsprong: 86% van de woningen heeft nu een A label, 14% een B label en 1 woning een C label.

Teneinde meer sturing te kunnen geven aan het traject van onderhoud en verduurzaming is er een Lange Termijn Huisvestingsplan (LTHP) opgesteld. Dit LTHP is bedoeld als referentiekader voor het gewenste onderhoud en verbetering van Honsbergen, De Vijverhof, De Drie Eiken en De Heybergh. Uitgaande van de vermoedelijke “einde levensduur” is voor de periode 2017 tot uiterlijk 2022 per jaar opgenomen welke aanpassingen en (mutatie) onderhoud wenselijk zijn, al dan niet deel uitmakend van het Meer Jaren Onderhoud Plan (MJOP). In 2019 is het LTHP geactualiseerd.

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de belangrijkste onderhoudswerkzaamheden in 2019.

5.5 Financieel beleid

Het te voeren financieel beleid zal de komende jaren mede worden bepaald door:

- jaarlijks creëren van een zodanige cash-flow dat de vreemd vermogen positie substantieel afneemt;
- het uitvoeren van alle noodzakelijke investeringen in de voorraad teneinde de verhuur op langere termijn te waarborgen;
- regelmatig monitoren van de wensen van onze huidige en toekomstige huurders.

Kernelementen in het financieel beleid zijn de verhuurbaarheid van het bezit, de demografische ontwikkelingen in het werkgebied en de financiële mogelijkheden van Cocon Wonen.

Jaarlijks wordt bij het vaststellen van de begroting een geactualiseerde financiële Meer Jaren Prognose (MJP) opgesteld.

De financiële MJP is opgesteld van 2019 tot en met 2023.

Cocon Wonen is voornemens om in 2020 nadrukkelijk de risico's voor de komende jaren in beeld te brengen. Wij vinden het belangrijk om de risico's (bijvoorbeeld bij nieuwbouw en verduurzaming) te kennen die onze doelstellingen kunnen bedreigen, teneinde hierop te kunnen anticiperen en te handelen.

In bijlage 4 is opgenomen het jaaroverzicht versus de begroting.

6. Medezeggenschap en bewonersparticipatie

Veel van de hiervoor beschreven onderwerpen zijn besproken met de betreffende Bewonerscommissie of met de Huurders Organisatie (HO).

De Bewonerscommissies organiseren twee keer per jaar (goed bezochte) bewonersvergaderingen om informatie uit te wisselen en het gevoerde beleid te laten toetsen. Tevens worden periodiek bewonersbulletins uitgegeven over actuele zaken.

Een lid van de Raad van Toezicht is benoemd op voordracht van de Huurdersorganisatie. Tot 30 september was dit mw. Fieke Smit, die op eigen verzoek is afgetreden vanwege het aanvaarden van de functie van voorzitter van de Bewonerscommissie van Honsbergen. Deze functie was vacant vanwege het vertrek van Rob Jansen naar een nieuwe woonomgeving. Fieke is in de Raad van Toezicht opgevolgd door de hr. Ad van Luijt.

Naast betrokkenheid op het beleid van Cocon Wonen door de Bewonerscommissies en de HO zijn bewoners ook betrokken bij concrete dienstverlening aan medebewoners. Zo zijn bijvoorbeeld diverse bewoners van De Vijverhof opgeleid om het beweegtoestel voor senioren "YALP" te kunnen gebruiken. Onder leiding van deze bewoners maken andere bewoners gebruik van Yalp. Ook worden de logeerkamers en de bibliotheek door de bewoners zelf beheerd. Senioren helpen senioren is hier het motto.

In het voorjaar van 2019 zijn alle bewoners middels een enquête gevraagd naar hun woonbeleving. In dit, door een onafhankelijk marketingbureau uitgevoerde, Klant Tevredenheids Onderzoek (KTO) werd ingegaan op de woning, het woongebouw en de dienstverlening door Cocon Wonen. Ook aspecten zoals veiligheid en het thuis voelen kregen aandacht. Het onderzoek meet de huidige tevredenheid, maar ook de wensen en verwachtingen voor de toekomst.

De respons op het onderzoek was hoog: De Vijverhof 71%, Honsbergen 56 % en De Drie Eiken 89 %. De tevredenheid van bewoners was eveneens hoog. De belangrijkste pluspunten die genoemd worden door bewoners zijn: men voelt zich thuis, je kunt desgewenst elkaar gemakkelijk ontmoeten, er is een gevoel van veiligheid door gesloten toegangsdeuren en overdekte galerijen, de locatie wordt als mooi en rustig ervaren en de aanwezigheid van een huismeester wordt als groot pluspunt genoemd.

In vervolg op het onderzoek hebben er gespreksrondes plaatsgevonden met diverse bewoners per woongebouw, onder leiding van een externe en onafhankelijke voorzitter. De resultaten van het onderzoek en de vervolgesprekken worden ingezet om per woongebouw vanaf 2020 concrete verbeteracties in gang te zetten en om naderhand het effect van deze acties te evalueren. Hiermee beoogt Cocon Wonen de woonbeleving te verhogen naar een gemiddeld rapportcijfer van tenminste een 8 voor alle aspecten van de dienstverlening.

7. Verslag Raad van Toezicht

Trots, dat is een gevoel dat overheerst bij onze club, Cocon Wonen. Vanwege het mooie rapportcijfer dat wij hebben gekregen van onze klanten, de bewoners. Een acht! Dit bleek uit het klanttevredenheidsonderzoek dat in het voorjaar is uitgevoerd. Ons klantgerichte beleid, waarin de huismeesters een centrale rol spelen, werpt zijn vruchten af. Maar ook trots omdat de andere acties die zijn opgenomen in ons koersdocument grotendeels zijn geïmplementeerd. Maar dat betekent niet dat we nu achterover kunnen leunen. Er zijn nog zoveel mooie plannen de komende jaren.

Cocon Wonen; voor jongere ouderen. Cocon Wonen; voor oudere jongeren. Deze pay-off, die wisselend kan worden ingezet, is het resultaat van een discussie met ons reclamebureau. Hiermee gaan we de komende jaren onze communicatie meer gezicht geven. De eerste voorstellen zijn gedaan. Uitvoering volgt in 2020.

De Raad van Toezicht heeft in 2019 naast de vijf reguliere vergaderingen een evaluatiesessie in ongedwongen sfeer gehouden. Doel; elkaar beter leren kennen en weten wat we aan elkaar kunnen hebben. Uiteraard zijn er commissievergaderingen geweest. Tussen de (voorzitter van de) Raad van Toezicht en de directeur-bestuurder is regelmatig en open overlegd.

De gedegen managementrapportages maken dat de vergaderingen van de Raad van Toezicht soepel verlopen en er ruimte is voor meer beleidsmatige discussies.

In 2019 hebben we een nieuw lid van de Raad van Toezicht mogen verwelkomen; de heer Ad van Luijt. Hij volgt Jan Bodewes op, die ons na ruim 9 jaar heeft verlaten. Tevens neemt Ad van Luijt de functie van voorgedragen liaison met de Huurdersorganisatie over van Fieke Smit, die ons eveneens dit jaar heeft verlaten. De Raad van Toezicht gaat daarmee terug van zeven naar zes leden.

Het project Honsbergen is met een aantal festiviteiten in het voorjaar 2019 naar volle tevredenheid van onszelf, maar vooral van de bewoners afgesloten. Zij hebben de niet te vermijden overlast zonder al te veel problemen doorstaan.

Eind van dit jaar zijn we begonnen met de uitbreiding van het gezondheidscentrum in De Heybergh. Dit wordt medio 2020 opgeleverd.

Op basis van de schetsen uit 2018 voor vijftig nieuwe senioren woningen op het Orlando terrein, zijn veelbelovende gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de Gemeente Soest. Naar verwachting kan in 2020 e.e.a. geconcretiseerd worden. De eerste verkenningen voor De Drie Eiken hebben opgeleverd dat renovatie economisch onverantwoord is. Er zijn vervolgens schetsen gemaakt voor algehele nieuwbouw. Deze zijn met de bewoners besproken. Uitwerking volgt. Kortom; 2019 een jaar om met voldoening op terug te zien en 2020 een jaar dat (opnieuw) vele mooie uitdagingen gaat bieden.

De directie,
Namens deze

Raad van Toezicht,
Namens deze

Drs. Th.L.M. (Theo) Wennekes MA
Directeur-bestuurder

Drs. J.L.G. (Jan) de Meij
Voorzitter

Bijlage 1.

Samenstelling RvT en onderlinge taakverdeling per 31 december 2019.

De heer drs. J.L.G. de Meij, voorzitter, aftredend per 20-11-2022

Mevrouw mr. M. Bruning, (vertrouwenspersoon medewerkers) aftredend per 28-08-2021*

De heer drs. C.M. de Jongh, aftredend per 03-12-2022*

De heer A. van Luijt, (technische commissie) aftredend per 09-12-2023*

De heer B. Vial AA, (financiële commissie) aftredend per 10-02-2020

De heer drs. ing. A. Weerman, (technische commissie) aftredend per 01-01-2023

* = eenmaal herbenoembaar.

Samenstelling medewerkersbestand, functies en urenverdeling per 31 december 2019.

Naam	functie	Uren per week	Lid kern-team
De heer drs. Th.L.M. Wennekes MA	Directeur - Bestuurder	26	x
Mevrouw J.Y.M. Bosselaar	Manager service centrum	32	x
Mevrouw C. Mout	Administratief Medewerker service centrum	24	
Mevrouw P.A.M. van Ooijen-Westbroek	Medewerker Secretariaat & Receptie service centrum	26	
Mevrouw E.T. Beijleveld	Medewerker Verhuur & Bewonerszaken	31	x
Mevrouw J. Wilmering	Administratief Medewerker Verhuur	20	
De heer D.J. Woudt	Medewerker Technisch Beheer & Onderhoud	32	x
De heer R. de Rooij	Huismeester	33	
De heer M.W.A.L. van Wees	Huismeester	33	
De heer A. van Schalm	Huismeester	33	
	Totaal aantal uren	290	
	Totaal aantal FTE	8.1	

**Samenstelling en onderlinge taakverdeling Bewonerscommissies en
Huurdersorganisatie per 31 december 2019.**

Leden Bewonerscommissie Honsbergen

Mevrouw F. Smit	(voorzitter)
Mevrouw J.B. Sipkema	(penningmeester/notulist)
Mevrouw M.J.F.P. Knebel-de Wit	(sociaal contact)
De heer J.A.M. Huiting	
De heer H.R. van Boeijen	

Leden Bewonerscommissie De Vijverhof

De heer E.J. aan het Rot	(wnd. voorzitter)
Mevrouw A. Kramer	(secretaris)
De heer C. Kwak	(penningmeester)
Mevrouw F.J. Brouwer	(sociaal contact)

Leden Bewonerscommissie De Drie Eiken

De heer J. Compter	(voorzitter/secretaris)
Mevrouw G. Nauta-Jonkman	(penningmeester)
Mevrouw D. Bor	(sociaal contact)
De heer C. Helmes	

Leden Huurdersorganisatie

De heer J. Compter	(voorzitter)
Mevrouw F. Smit	(vicevoorzitter)
Mevrouw J.B. Sipkema	(secretaris/notulist)
De heer E.J. aan het Rot	

Bijlage 2

Verhuur en woningtoewijzing

Aantal mutaties per woongebouw vanaf 2015:

	2019	2018	2017	2016	2015
Honsbergen (225 woningen)	18	35	30	23	29
De Vijverhof (155 woningen)	13	17	17	13	17
De Drie Eiken (87 woningen)	9	8	7	12	4
Totaal (467 woningen)	40	60	54	48	50

Honsbergen

Reden voor de 18 mutaties in Honsbergen:

- 3 bewoners overleden, (in 2018 was dit cijfer 15),
- 6 bewoners naar een verpleeghuis/zorginstelling (in 2018: 8),
- 7 bewoners zijn verhuisd naar een andere zelfstandige woning, soms in verband met samenwonen, verandering van werkkring, of dichterbij mantelzorgers (2018: 5),
- 1 bewoner is binnen het woongebouw verhuisd vanwege een technisch probleem in de woning,
- 1 reden van opzegging is onbekend

Herkomst nieuwe bewoners: 10 nieuwe bewoners komen uit Soest/Soesterberg, (21 in 2018), 2 uit de regio (8 in 2018) en 6 van verder (6 in 2018).

De Vijverhof

Reden voor de 13 mutaties in De Vijverhof:

- 6 bewoners overleden, (in 2018: 7),
- 3 bewoners naar een verpleeghuis/zorginstelling verhuisd (in 2018: 3)
- 4 bewoners/bewoners zijn verhuisd naar een andere zelfstandige woning, vanwege de terugkeer naar de oude omgeving en familie (2) en verhuizing naar een goedkopere woning (2)

Herkomst nieuwe bewoners: 5 nieuwe bewoners komen uit Soest/Soesterberg (in 2018: 11), 5 uit de regio (in 2018: 6) en 3 van verder weg (in 2018: 0).

De Drie Eiken

Reden voor de 9 mutaties in De Drie Eiken:

- 4 bewoners overleden (in 2018: 5),
- 2 bewoners zijn naar een zorginstelling verhuisd (in 2018: 3),
- 3 bewoners verhuisd naar een andere zelfstandige woning, in verband met samenwonen, verandering van werkkring, of dichterbij mantelzorgers.

Herkomst nieuwe bewoners: 3 nieuwe bewoners komen uit Soesterberg/Soest, (3 in 2018), 5 uit de regio (5 in 2018) namelijk Amersfoort, Zeist, Bunschoten en Baarn en 1 van verder weg (0 in 2018)

Aantal bewoners en gemiddelde leeftijd per woongebouw

Honsbergen

Per 31 december 2019 woonden er in Honsbergen 266 bewoners, waarvan 100 mannen en 166 vrouwen.

Totaal aantal echtparen/samenwonend: 43.

De oudste bewoner was 107 jaar en de jongste 50 jaar.

De gemiddelde leeftijd bedroeg 74,8 (2018; 74,6, 2017; 75,3 en in 2016: 75,6 jaar).

De Vijverhof

Per 31 december 2019 woonden er in De Vijverhof 177 bewoners, waarvan 53 mannen en 124 vrouwen.

Totaal aantal echtparen/samenwonend: 20.

De oudste bewoner was 96 jaar en de jongste 49 jaar.

De gemiddelde leeftijd bedroeg 74,4 (2018; 74,7, 2017: 75,8 en in 2016: 75,5 jaar).

De Drie Eiken

Per 31 december 2019 woonden er in De Drie Eiken 99 bewoners, waarvan 37 mannen en 62 vrouwen.

Totaal 12 echtparen/samenwonend.

De oudste bewoner was 98 jaar en de jongste 51 jaar.

De gemiddelde leeftijd bedroeg 77,9 (2018; 78,5, 2017: 79,8 en in 2016: 80,2 jaar).

Bijlage 3

Overzicht belangrijkste onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd in 2019.

Honsbergen:

- Er zijn 9 appartementen gerenoveerd in het Dynamisch Mutatie Onderhoud (DMO) programma.
- De algemene renovatie van het complex is in 2019 voor het overgrote deel afgerond. De onderstaande onderdelen zijn nog niet door ons afgenomen van de aannemer.
 - De hybride zonnepanelen, die leveren nog niet de berekende warmte op.
 - Het ventilatiesysteem in de woningen functioneert nog niet optimaal.
 - De gemeente Soest heeft aanvullende eisen gesteld aan de ventilatie capaciteit in de appartementen.
- De verbouwing van de hal, de nieuwe bibliotheek en het vergroten van de fietsenstalling -meegenomen in het renovatietraject- zijn allen gerealiseerd, tot tevredenheid van de bewoners.

De Vijverhof:

- Er is 1 appartement gerenoveerd in het Dynamisch Mutatie Onderhoud (DMO) programma. De overige mutatie-woningen waren al recent opgeknapt.

De Drie Eiken:

- Er worden geen appartementen meer gerenoveerd vanwege de voorgenomen nieuwbouw van dit woongebouw. De werkzaamheden bij mutaties beperken zich tot reparatie van tegels, sanitair en dergelijke.
- Wel zijn er maatregelen genomen om de tocht en koude val vanuit de voorpui te reduceren.

De Heybergh:

- De fysiotherapie praktijk heeft de wens geuit om uit te breiden met een oefenzaal. De ruimte van de GGD is met ingang van januari 2020 verhuurd aan een huisartsenpraktijk met uitbreidingsplannen. Alle plannen en vergunningen voor deze uitbreiding zijn in 2019 afgerond. De bouw start in januari 2020.

Op alle panden is het logo van Cocon Wonen en de naam van het wooncomplex duidelijk zichtbaar aangebracht.

Bijlage 4

Jaarresultaat versus begroting

De begroting is een beleidsinstrument en geeft de financiële effecten van de beleidskeuzes weer. Jaarlijks wordt er een financiële begroting en een onderhoudsbegroting opgesteld met een horizon van respectievelijk 5 en 10 jaar. Voor zowel de onderhoudsbegroting als de financiële begroting geldt dat het eerste jaar taakstellend is. Het begrote jaarresultaat 2019 was geraamd op positief € 1.027.000,=. Waarbij vermeldt dient te worden dat de afschrijvingen op het vastgoed buiten de begroting 2019 zijn gehouden.

Cocon Wonen waardeert haar vastgoed, onroerende en roerende zaken in exploitatie, op bedrijfswaarde. Met de bedrijfswaarde worden alle toekomstige inkomsten en uitgaven tegen een rentepercentage naar het heden berekend.

Cocon Wonen heeft 2019 afgesloten met een positief resultaat van € 551.000,=. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt, door de post "Belastingen". Overleg met de inspecteur van de belastingdienst heeft uiteindelijk geresulteerd in meer ruimte voor afschrijvingen op ons vastgoed. Hierdoor is er ook voor 2020 ruimte om fiscale winsten te compenseren.

Hieronder een overzicht van de begroting versus de realisatie, de getallen worden gepresenteerd in € 1.000,=.

Omschrijving	Begroting 2019	Realisatie 2019	Vershil 2019
Huren	3.973	4.005	32
Opbrengsten servicecontracten	811	791	-20
Overige bedrijfsopbrengsten	48	48	0
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-23	-1.389	-1.366
Overige waardeveranderingen	0	50	50
Lonen en overige werkgeverslasten	-553	-541	12
Lasten onderhoud	-854	-924	-70
Lasten servicekosten	-725	-706	19
Overige bedrijfslasten	-702	-641	61
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	71	71
Rentebaten	45	53	8
Rentelasten	-679	-676	3
Belastingen	-314	410	724
Totaal	1.027	551	-476

Bijlage 5.

Samenvattend en geactualiseerd overzicht beleidsvoornemens 2017- 2023

	Omschrijving beleidsvoornemens	Wanneer
1	Woongebouw Honsbergen: renovatie en verduurzaming	2017-2020
2	Woongebouw De Drie Eiken: vervangen door nieuwbouw	2019-2023
3	De Heybergh: -mogelijkheid onderzoeken om de 13 woningen van De Alliantie, onderdeel van De Heybergh, over te nemen -uitbreiden gezondheidscentrum	2020 2020
4	Woongebouw De Vijverhof: aanpassen en verduurzamen Tevens: Orlandogebouw, mogelijkheden onderzoeken om te komen tot ontwikkeling van nieuwbouw van / voor seniorenwoningen. Mogelijke realisatie:	2022 2019-2020 2021-2023
5	Uitvoeren klanttevredenheidsonderzoek (KTO): nulmeting over de (gewenste) dienstverleningen aan bewoners, inclusief nazorg en klachtenbehandeling. Op grond hiervan plan van aanpak over de aard en inhoud van het toekomstige servicepakket	2019-2020