

Stichting Cocon Wonen Soest

Jaarverslag 2020

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 bewonersparticipatie	pag. 9
7. Verslag Raad van Toezicht	pag. 10

Bijlagen:

1. Samenstelling Raad van Toezicht, medewerkers en leden medezeggenschap	pag. 12
2. Verhuur, woningtoewijzing en bewonerspopulatie	pag. 14
3. Overzicht belangrijkste onderhoudswerkzaamheden	pag. 16
4. Jaarresultaat versus begroting	pag. 17

2020: Verder bouwen aan de toekomst

Het Coronavirus heeft op alle fronten invloed gehad op de werkzaamheden van Cocon Wonen in 2020.

Zo konden een deel van de suggesties uit het in 2019 uitgevoerde klanttevredenheidsonderzoek (KTO) niet met bewoners worden besproken en uitgevoerd.

Ook de het traject van renovatie en verduurzaming van Honsbergen heeft vanwege Corona vertraging opgelopen; pas eind 2020 zijn de meeste opleverklachten verholpen. De planontwikkeling voor de nieuwbouw van De Drie Eiken in Soesterberg is stopgezet omdat bewonersparticipatie niet mogelijk is gebleken.

Goed nieuws is wel dat ondanks Corona voor De Vijverhof en het naastgelegen Orlandoterrein de mogelijkheden om 50 seniorenwoningen te realiseren verder zijn onderzocht. Met de gemeente Soest wordt gewerkt aan een koopovereenkomst waarbij Cocon Wonen de grond en het Orlandogebouw overneemt, teneinde de genoemde woningen te realiseren. Een wenkend perspectief dat in 2021 en volgende jaren geconcretiseerd zal kunnen worden.

Cocon Wonen heeft -na overleg met de bewonerscommissies en de huurdersorganisatie- een groot aantal maatregelen genomen om de verdere verspreiding van het virus tegen te gaan.

- De kantoorbezetting is tot het minimale teruggebracht, medewerkers werken zoveel mogelijk thuis.
- Algemene bewonersvergaderingen zijn niet doorgegaan.
- Bewoners worden per email, brief, via de publicatieborden of telefonisch op de hoogte gehouden van de laatste ontwikkelingen.
- In elk woongebouw zijn automatische contactloze handdispensers geplaatst.
- De bewoners worden geadviseerd om ook in de woongebouwen mondkapjes te dragen.
- Alle medewerkers dragen een mondkapje in de gebouwen.

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 gelukkig weinig bewoners besmet zijn met het virus.

Zelf ben ik per 1 mei 2021 door de RvT aangesteld als nieuwe directeur-bestuurder. Per die datum heb ik Theo Wennekes opgevolgd.

Ondanks dat ik zelf geen bijdrage heb geleverd aan de resultaten van Cocon in 2020, ben ik trots op wat Theo en de medewerkers in moeilijke omstandigheden hebben gepresteerd. Dank daarvoor!

Ook wil ik alle huurdersvertegenwoordigers en vrijwilligers bedanken voor hun inzet in 2020!

Dick Mol, directeur-bestuurder.

1. Inleiding

In dit jaarverslag 2020 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.

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 550 verhuureenheden een kleine lean and 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 31-12-2020 wordt verwezen naar bijlage 1.

Bestuur

Cocon Wonen wordt bestuurd door een bestuur, 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 31-12-2020, 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 31-12-2020 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 een huisartsenpraktijk.
- 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 worden regelmatig trainingen, gericht op persoonlijke ontwikkeling en het versterken van de onderlinge samenwerking, gevolgd. Vanwege Corona heeft er in 2020 een verschuiving plaatsgevonden van fysieke naar digitale scholingsmogelijkheden.

Functionerings- en beoordelingsgesprekken zijn wel op de gebruikelijke wijze gevoerd.

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 huisvester voor senioren 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 2020 zijn er als gevolg van mutaties 62 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 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. betreuenswaardig dat de gemeente Soest door subsidievermindering fors gaat bezuinigen op de huisvestingskosten van de SWOS en daarmee op de drie ontmoetingscentra. Met het bestuur en de directie van de SWOS wordt gezocht naar mogelijkheden om te bezuinigen op de drie ontmoetingscentra. Hierbij wordt gedacht aan onderhuur, aan het verhuren van ruimtes aan andere relevante partijen en aan ruimtewisselingen.

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 2020 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 2020 hebben 19 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.

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 2020 is het LTHP geactualiseerd.

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de belangrijkste onderhoudswerkzaamheden in 2020.

5.5 Financieel beleid

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

- het verbeteren van de cashflow om uitgaven i.v.m. de geplande nieuwbouw en de financiering hiervan mogelijk te maken;
- 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.

Cocon Wonen heeft in 2020 de financiële risico's voor de komende jaren in beeld gebracht. 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 -onder normale omstandigheden- 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. Vanwege corona zijn alle bewonersvergaderingen in 2020 geschrapt.

In 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 vervolggesprekken zijn ingezet om per woongebouw in 2020 en volgende jaren 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

Dat dit jaar anders is geworden dan gedacht is een understatement. Corona heeft ook binnen Cocon Wonen haar sporen achtergelaten. Gelukkig is door pro-actief optreden door directeur-bestuurder en medewerkers heel veel persoonlijk leed ons bespaard gebleven. Het goed naleven van richtlijnen en aanwijzingen door de bewoners zelf heeft hieraan uiteraard ook bijgedragen, Chapeau.

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. De bedoeling was de campagne dit jaar te gaan uitrollen, maar dat is opgeschort tot 3^e kwartaal 2021 als de festiviteiten rond het 50-jarig bestaan van Cocon Wonen hopelijk wel kunnen doorgaan.

De Raad van Toezicht is in 2020 slechts eenmaal fysiek bij elkaar geweest. De overige vier vergadering hebben via Zoom plaatsgevonden. Dat werkt efficiënt. Omdat we maar vijf keer bij elkaar komen mis je het spontane van een 'normale' vergadering. Uiteraard zijn er ook Zoom commissievergaderingen geweest. De voorzitter van de Raad van Toezicht en de directeur bestuurder hebben nog wel af en toe face-to-face overlegd. De uitvoerige managementrapportages zorgden ervoor dat we meer dan voldoende geïnformeerd zijn gebleven over hetgeen er leeft en gebeurt binnen de organisatie.

Tijdens de vergaderingen hebben de toekomstige projecten van Cocon Wonen een prominente rol op de agenda gehad. De gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de Gemeente Soest hebben geleid tot een koopovereenkomst voor Orlandogebouw en -terrein dat in het voorjaar van 2021 getekend kan worden.

De ontwikkelingen m.b.t. De Drie Eiken zijn vooralsnog niet verder uitgewerkt vanwege gebrek aan uitwisselingsmogelijkheden met de bewoners.

De uitbreiding van het gezondheidscentrum in De Heybergh is medio dit jaar gerealiseerd.

Dit jaar is er binnen de Raad van Toezicht ook veel aandacht besteed aan de opvolging van de directeur bestuurder, Theo Wennekes. Zijn contract zou op 31-12-2020 aflopen en hij had aangegeven andere activiteiten te willen gaan ontplooien. Omdat we al in de zomer het searchtraject hadden opgestart, werd in november met het overdrachtstraject begonnen. Vanwege persoonlijke omstandigheden, heeft de opvolger op het allerlaatste moment helaas afgehaakt. De andere kandidaten waren inmiddels afgezegd.

Gelukkig wilde Theo Wennekes zijn contract nog verlengen, waarvoor dank. We zijn daarop direct begonnen met een nieuwe search en hebben deze in het voorjaar van 2021 succesvol afgerond. Tijdens de RvT-vergadering van 29 maart 2021 heeft de RvT het besluit genomen om Dick Mol per 1 mei 2021 voor de periode van 4 jaar te benoemen tot directeur-bestuurder van Cocon Wonen.

Dank ook aan de leden van de Huurdersorganisatie en het Kernteam die, samen met de leden van de Raad van Toezicht, veel tijd hebben gestoken in dit gehele (dubbele) proces.

De RvT bedankt Theo Wennekes voor zijn inzet en wenst Dick Mol veel succes.

Binnen de Raad van Toezicht zijn er geen mutaties geweest in 2020.

De directie,
Namens deze

Raad van Toezicht,
Namens deze

D. Mol
Directeur-bestuurder

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

Bijlage 1.

Samenstelling RvT en onderlinge taakverdeling per 31 december 2020.

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

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

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

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

De heer P. Mul AA, vicevoorzitter (financiële commissie) aftredend per 20-02-2024*

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

* = eenmaal herbenoembaar.

Samenstelling medewerkersbestand, functies en urenverdeling per 31 december 2020.

Naam	Functie	Uren per week	Lid kernteam
De heer drs. Th.L.M. Wennekes MA	Directeur - Bestuurder	26	X
Mevrouw J.Y.M. Bosselaar	Manager Servicecentrum	32	X
Mevrouw C.A. Mout	Administratief Medewerker Servicecentrum	24	
Mevrouw P.A.M. van Ooijen-Westbroek	Medewerker Secretariaat & Receptie Servicecentrum	26	
Mevrouw E.T. Beijleveld	Medewerker Verhuur & Bewonerszaken	31	X
Mevrouw J. Wilmering	Administratief Medewerker Verhuur	20	
De heer D.J. Woudt	Coördinator Technisch Beheer & Onderhoud	24	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	282	
	Totaal aantal FTE	7,8	

**Samenstelling en onderlinge taakverdeling Bewonerscommissies en
Huurdersorganisatie per 31 december 2020.**

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 F.W. Engberink	(voorzitter)
Mevrouw A. Kramer	(secretaris)
De heer C. Kwak	(penningmeester)
Mevrouw F.J. Brouwer	(sociaal contact)
De heer P. de Jong	

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)
Mevrouw A. Kramer	
De heer F. Engberink	

Bijlage 2

Verhuur en woningtoewijzing

Aantal mutaties per woongebouw vanaf 2016:

	2020	2019	2018	2017	2016
Honsbergen (225 woningen)	19	18	35	30	23
De Vijverhof (155 woningen)	28	13	17	17	13
De Drie Eiken (87 woningen)	15	9	8	7	12
Totaal (467 woningen)	62	40	60	54	48

Honsbergen

Reden voor de 19 mutaties in Honsbergen:

- 9 bewoners overleden (in 2019 was dit cijfer 3).
- 4 bewoners naar een verpleeghuis/zorginstelling (in 2019: 6).
- 6 bewoners zijn verhuisd naar een andere zelfstandige woning, soms in verband met samenwonen, verandering van werkkring, of dichter naar mantelzorgers (2019: 7).

Herkomst nieuwe bewoners: 13 nieuwe bewoners komen uit Soest (10 in 2019), 4 uit de regio (2 in 2019) en 2 van verder (6 in 2019).

De Vijverhof

Reden voor de 28 mutaties in De Vijverhof:

- 13 bewoners overleden (in 2019 was dit cijfer 6).
- 7 bewoners naar een verpleeghuis/zorginstelling (in 2019: 3).
- 8 bewoners zijn verhuisd naar een andere zelfstandige woning, soms naar een goedkopere woning, of dichter naar familie en/of mantelzorgers (2019: 4).

Herkomst nieuwe bewoners: 14 nieuwe bewoners komen uit Soest (in 2019: 5), 7 uit de regio (in 2019: 5) en 7 van verder weg (in 2019: 3).

De Drie Eiken

Reden voor de 15 mutaties in De Drie Eiken:

- 3 bewoners overleden (in 2019 was dit cijfer 4)
- 8 bewoners zijn naar een verpleeghuis/zorginstelling (in 2019: 2).
- 4 personen zijn verhuisd naar een andere zelfstandige woning, soms in verband met samenwonen, soms dichter naar familie en/of mantelzorgers (in 2019: 3).

Herkomst nieuwe bewoners: 8 nieuwe bewoners komen uit Soesterberg (in 2019: 3), 2 uit de regio (in 2019: 5), en 5 van verder weg (in 2019: 1).

Covid-19

In Honsbergen zijn 4 bewoners overleden aan de gevolgen van het coronavirus, en in De Vijverhof is 1 bewoner aan de gevolgen van het virus overleden. Voor zover bekend zijn er in De Drie Eiken geen bewoners overleden aan het virus.

Aantal bewoners en gemiddelde leeftijd per woongebouw

Honsbergen

Per 31 december 2020 woonden er in Honsbergen 262 bewoners, waarvan 103 mannen en 159 vrouwen.

Totaal aantal echtparen/samenwonend: 42.

De oudste bewoner was 108 jaar en de jongste 50 jaar.

De gemiddelde leeftijd bedroeg 75,2 jaar (2019: 74,8 2018: 74,6 2017: 75,3 en in 2016: 75,6 jaar).

Er zijn 21 bewoners jonger dan 60 jaar.

De Vijverhof

Per 31 december 2020 woonden er in De Vijverhof 180 bewoners, waarvan 60 mannen en 120 vrouwen.

Totaal aantal echtparen/samenwonend: 25.

De oudste bewoner was 97 jaar en de jongste 50 jaar.

De gemiddelde leeftijd bedroeg 71,6 jaar (2019: 74,4 2018: 74,7 2017: 75,8 en in 2016: 75,5 jaar).

Er zijn 23 bewoners jonger dan 60 jaar.

De Drie Eiken

Per 31 december 2020 woonden er in De Drie Eiken 98 bewoners, waarvan 37 mannen en 61 vrouwen.

Totaal 11 echtparen/samenwonend.

De oudste bewoner was 98 jaar en de jongste 50 jaar.

De gemiddelde leeftijd bedroeg 77,9 (2019: 77,9 2018: 78,5 2017: 79,8 en in 2016: 80,2 jaar).

Er zijn 9 bewoners die jonger zijn dan 60 jaar.

Bijlage 3

Overzicht belangrijkste onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd in 2020

De Vijverhof:

- Er zijn 9 appartementen gerenoveerd in het Dynamisch Mutatie Onderhoud (DMO) programma, waarvan 1 in bewoonde staat. De overige mutatiewoningen waren al recent opgeknapt.

Honsbergen:

- Er zijn 10 appartementen gerenoveerd in het DMO-programma.
- De grote renovatie van het complex is in 2020 afgerond.
- De onderstaande onderdelen zijn nog niet door ons afgenomen van de aannemer:
 - Het systeem van de hybride zonnepanelen is aangepast. Wordt voorjaar 2021 getest of het berekende rendement wordt gehaald.
 - Het ventilatiesysteem in de woningen functioneert nog niet optimaal.

De gemeente Soest heeft aanvullende eisen gesteld aan de ventilatie capaciteit in de appartementen, mede in relatie tot de brandveiligheid.

In verband hiermee is door Cocon Wonen opdracht gegeven voor het laten doen van een onderzoek door een externe niet betrokken partij.

De Drie Eiken:

- Er worden geen appartementen meer gerenoveerd, de werkzaamheden bij mutatie beperken zich tot reparatie van tegels en sanitair.
- De ontwikkeling van de nieuwbouw zijn door de corona crisis vertraagd.

De Heybergh:

- De fysiotherapiepraktijk is uitgebreid met een oefenruimte en de oude behandelruimte is gerenoveerd.
- De huisartsenpraktijk is uitgebouwd en als casco++ verhuurd.

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.

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.

Het begrote jaarresultaat 2020 was geraamd op negatief € 315.000,=. Cocon Wonen heeft 2020 afgesloten met een negatief resultaat van € 696.930,=. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de Afschrijvingen op MVA en Overige waardeveranderingen.

In 2019 is de bedrijfswaarde van de Drie Eiken herrekend met een aangepaste levensduur, wat een hogere jaarlijkse afschrijving tot gevolg heeft.

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

Omschrijving	Begroting 2020	Realisatie 2020	Vershil 2020
Huren	4.085	4.094	9
Opbrengsten servicecontracten	776	787	11
Overige bedrijfsopbrengsten	48	54	6
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-1.390	-1.670	-280
Overige waardeveranderingen	0	-122	-122
Lonen en overige werkgeverslasten	-564	-567	-3
Lasten onderhoud	-880	-940	-60
Lasten servicekosten	-709	-749	-40
Overige bedrijfslasten	-658	-633	25
Rentebaten	0	3	3
Rentelasten	-617	-620	-3
Belastingen	-406	-334	72
Totaal	-315	-697	-382