Stichting Cocon Wonen Soest

Jaarverslag 2021

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

Inhoudsopgave:

	Voorwoord	pag. 3
1.	Inleiding jaarverslag	pag. 4
2.	Missie en visie	pag. 4
3.	Organisatiestructuur	pag. 5
4.	Kernactiviteiten	pag. 6
5.	Gevoerd beleid en resultaten	pag. 7
6.	Invloed van huurders en bewonersparticipatie	pag. 11
7.	Verslag Raad van Toezicht	pag. 12

Bijlagen:

1.	Samenstelling Raad van Toezicht, leden bewonerscommissies en Huurders Organisatie	pag. 16
2.	Verhuur, woningtoewijzing en bewonerspopulatie	pag. 19
3.	Overzicht belangrijkste onderhoudswerkzaamheden	pag. 21
4.	De balans per 31 december	pag. 22
5.	Jaarresultaat versus begroting	pag. 23
6.	Meerjarenbegroting t/m 2031	pag. 24

Voorwoord:
2021 Plannen maken voor de toekomst

Het Coronavirus heeft op alle fronten invloed gehad op de werkzaamheden van Cocon Wonen in 2021.
Zo is ons kantoor een groot deel van het jaar gesloten geweest voor bezoekers. Heel vervelend, maar gelukkig is onze dienstverlening, deels vanuit huis, aan onze bewoners gewoon doorgegaan.
Ook de bewonerscommissies hebben geen bijeenkomsten met bewoners kunnen houden. Alleen een bijeenkomst met de bewoners van De Drie Eiken heeft plaatsgevonden in november.

In 2021 hebben we samen met huurdersvertegenwoordigers, personeel en RvT-leden, gewerkt aan een nieuw koersplan voor de jaren 2022 tot en met 2025.
Het plan is in maart 2022 formeel vastgesteld en door de RvT goedgekeurd.

Cocon Wonen blijft zelfstandig, maar wil wel nadrukkelijker samen werken met huurdersvertegenwoordigers, de gemeente Soest, collega woningcorporaties en andere partijen. Ondanks dat wij een specialistische seniorenhuisvestingsstichting zijn, voelen wij betrokkenheid bij bredere volkshuisvestelijke taken.
Wij zijn geen toegelaten instelling en vallen niet onder het regime van de Woonautoriteit. Dat neemt niet weg dat wij veel regels die voor corporaties gelden volgen. Wij voelen de verantwoordelijkheid om open en transparant te zijn over ons handelen.

Met betrekking tot vastgoedplannen is er veel gebeurd in 2021:

- We hebben het Orlandoterrein aangekocht en werken aan een nieuwbouwplan met zo'n 50 woningen in het sociaal en middenhuursegment;
- We hebben een onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheden van renovatie i.p.v. sloop/nieuwbouw van De Drie Eiken (we hebben besloten voor renovatie te gaan, zeer naar de wens van de Bewonerscommissie en bewoners van de Drie Eiken).

In september hebben we ons 50-jarig jubileum gevierd. Met alle collega's zijn we langs onze bewoners gegaan. Zij hebben als attentie een vel postzegels gehad met daarop een foto van hun woongebouw. Dat met livemuziek. Onze bewoners hebben dat zeer gewaardeerd.

Zelf ben ik per 1 mei 2021 door de RvT aangesteld als nieuwe directeur-bestuurder.
In dit jaarverslag kunt u lezen dat er veel gedaan is in 2021. Daarom wil ik speciaal alle huurdersvertegenwoordigers, vrijwilligers, de Raad van Toezicht en de collega's van Cocon Wonen bedanken voor hun inzet in 2021!

Dick Mol, directeur-bestuurder.

1. Inleiding

In dit jaarverslag 2021 wordt ingegaan op de missie en visie van Cocon Wonen, de structuur, de personele bezetting, invloed van bewoners en de kernactiviteiten.

Verder 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 2021 en latere jaren.

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

In de bijlagen treft u informatie aan over de financiën 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 bewoners, belanghouders en andere geïnteresseerden zo volledig mogelijk te informeren over de activiteiten van Cocon Wonen.

2. Missie en visie

Cocon Wonen is een sociaal bevlogen non-profit organisatie die in de gemeente Soest woonruimte verhuurt aan senioren. Dit in een veilige omgeving, waarbij Cocon Wonen, samen met andere partners, diensten aanbiedt die helpen om zelfstandig wonen tot op hoge leeftijd mogelijk te maken. Dit is niet iets dat vanzelf gaat. Daarom is samenwerken met bewoners, huurdersvertegenwoordigers en belanghouders, de sleutel tot succes.

Onze missie:
Samen betaalbaar en prettig zelfstandig wonen mogelijk maken voor senioren in Soest en Soesterberg

Dit doen we vanuit de visie dat:

- Cocon Wonen “op aarde is” om een bijdrage te leveren aan het opheffen van een tekort aan seniorenwoningen in de gemeente Soest (volgens de woonvisie 2025 van de gemeente is het tekort 200 seniorenwoningen in het sociale en midden-huur segment);
- Cocon Wonen een bijdrage wil leveren aan het betaalbaar houden van het wonen (die door de krapte op de woningmarkt en de sterk gestegen prijzen, sterk onder druk staat);
- Cocon Wonen naast woonruimte, woningen aan wil bieden in een beschermde, beschutte en veilige omgeving, met services die het leven makkelijker maken;
- Cocon Wonen klimaatverandering erkent en haar bijdrage wil leveren om effecten daarvan tegen te gaan. Dat noopt tot actie. Dat gaat verder dan energie

(duurzaam en aardgasvrij), maar gaat ook om een aangenaam binnen- en buiten-woonklimaat. CO2-reductie is essentieel;
- Samenwerking met andere partijen noodzakelijk is om onze doelen te realiseren. Samen bereiken we meer!
- Cocon Wonen een nichespeler is in de gemeente Soest. De Alliantie en Portaal zijn spelers die het hele speelveld bestrijken;
- Cocon Wonen vindt dat mensen voorop staan, niet het systeem.

3. Organisatiestructuur

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 en is zij formeel werkgever van de directeur-bestuurder.
De raad bestaat uit ten minste vijf en ten hoogste zeven personen.
Voor de samenstelling en de onderlinge taakverdeling van de RvT per 31-12-2021 wordt verwezen naar bijlage 1.

Bestuur
Cocon Wonen wordt bestuurd door het 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. Ieder woongebouw heeft een eigen huismeester. In totaal werken 11 medewerkers parttime voor Cocon Wonen.
Het beheer en de exploitatie van een groot deel van de Heybergh zijn eveneens de verantwoordelijkheid van Cocon Wonen.

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 bewoners naar de verhuurder ten aanzien van organisatiebreed beleid. Voor de samenstelling en onderlinge taakverdeling van de bewonerscommissies en de HO per 31-12-2021 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 thuis te functioneren. Elke woning is voorzien van personenalarmering en voor elk gebouw is een huismeester beschikbaar.

Het woongebouw **Honsbergen** omvat:
- 225 woningen,
- Ontmoetingscentrum Klaarwater (verhuurd aan de SWOS),
- fysiotherapie praktijk Honsbergen,
- kapsalon X-Style,
- kantoor van Silverein,
- 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 een 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 Silverein.

5. Gevoerd beleid en resultaten

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

5.1 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, als niet toegelaten instelling, niet altijd alle wettelijke regelgeving van toepassing.
Cocon Wonen blijft als kerntaak houden het aanbieden van goede en betaalbare huisvesting in de gemeente Soest voor senioren.
Hierbij wordt beoogd het huidige peil van zorg en service te handhaven of te verbeteren.

In 2021 is een nieuwe huisvestingsverordening van kracht. Sociale huurwoningen in Soest werden verdeeld via loting. Dit is aangepast. 80 % van de sociale huurwoningen wordt verdeeld op grond van inschrijfduur en 20 % op basis van loting.
Ook is de leeftijdsgrens voor seniorenwoningen verhoogd naar 65 jaar.

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 2021 zijn er als gevolg van mutaties 55 woningen verhuurd.
Het overzicht van verhuur en woningtoewijzing is opgenomen in bijlage 2.
De woningen tot aan de sociale huurgrens hebben per 1 juli 2021 geen huurverhoging gehad. Op verzoek van de 2^{e} kamer is vanwege Corona geen huurverhoging doorgevoerd.
Onze woningen boven de huurgrens zijn verhoogd met inflatie plus één procent (1,4% + 1% = 2,4%) conform de toegestane huurverhoging.

In 2021 heeft Cocon Wonen in verband met de wet éénmalige huurverlaging een enquête gehouden om te bepalen of bewoners in aanmerking zouden kunnen komen voor huurverlaging. Cocon Wonen was niet verplicht om als niet toegelaten instelling éénmalige huurverlaging door te voeren.

Cocon Wonen heeft echter wel beleid hierop ontwikkeld. In plaats van de eerste huurtoeslaggrens hanteert zij de tweede huurtoeslaggrens voor éénmalige huurverlaging.

Dit geldt voor bewoners met een inkomen tot:

- Eén persoon, AOW: € 23.650,=
- Meerdere personen: € 32.075,=

De Huurders Organisatie heeft positief geadviseerd ten aanzien van het beleid van Cocon Wonen ten aanzien van éénmalige huurverlaging.

5.2 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 woongebouw e.d.
Veel van de diensten worden aangeboden in samenwerking met andere instellingen en organisaties, zoals Silverein en de Stichting Welzijn Ouderen Soest (SWOS).

Met de SWOS heeft Cocon Wonen gesproken over beperking van de huisvestingslasten door ruimte in te leveren. Dit omdat de SWOS geconfronteerd is met bezuinigingen van de Gemeente Soest op haar subsidie.
Voor de recreatieruimte in Honsbergen heeft dit geleid tot een ruil tussen SWOS en de fysiopraktijk (realisatie in 2022), afspraken over de verbouwing, een nieuw 5-jarig huurcontract (per 1 januari 2022).
Met betrekking tot de recreatieruimte van de Vijverhof was het de wens van de oude directie van de SWOS om het podium en de ruimtes boven in te leveren.
De nieuwe directie van de SWOS kijkt daar anders tegenaan. Vooralsnog blijven zij de ruimtes huren conform het tot in 2024 doorlopende contract.
De huur van de recreatieruimte van de SWOS in De Drie Eiken is opgezegd in verband met mogelijke sloop van het gebouw. Zoals al aangegeven zal het complex echter niet gesloopt worden maar gerenoveerd. In 2022 zal een nieuw langjarig contract met de SWOS afgesloten worden.

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

5.3 Beschikbaarheid

In het collegeprogramma van de gemeente Soest is er een tekort aan seniorenwoningen voorzien tot 2025 van 200 appartementen. Door de nieuwbouwplannen van Cocon Wonen op het Orlandoterrein vullen we een kwart van het voorziene tekort in. Cocon wonen wil 27 sociale huurappartementen bouwen met 3 kamers en 22 middenhuur appartementen (ook met 3 kamers).
Het tekort aan seniorenwoningen stijgt na 2025 echter verder door.

Doordat Cocon Wonen de woningen in De Drie Eiken gaat renoveren, legt dat geen beslag op de bestaande voorraad woningen voor tijdelijke huisvesting.
Ook scheelt renovatie t.o.v. sloop/nieuwbouw ongeveer 2 ton in financiering per woning. Doordat het kabinet Rutte IV voornemens is om de verhuurderheffing af te schaffen per 2023, ontstaat er bij Cocon Wonen wel ruimte voor extra nieuwbouw voor een woongebouw ter grootte van Orlando. Het verwerven van grond voor zo'n project zal een uitdaging zijn.

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 2021 voortgezet. Er zijn verschillende varianten DMO ontwikkeld, afhankelijk van de staat van de woning en de woningplattegrond. Uitgangpunt bij het DMO is dat de woningkwaliteit wordt verbeterd en de levensloopbestendigheid van de woningen wordt vergroot. In 2021 hebben ongeveer 30 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.

In het nieuwe koersplan van Cocon Wonen is, zoals eerder gemeld, uitgegaan van renovatie van De Drie Eiken. De plannen zullen in 2023 verder uitgewerkt worden. Uitvoering van de renovatie zal in 2024 & 2025 plaatsvinden.
Honsbergen is al eerder gerenoveerd. Op dat moment zijn niet de CV- & warmwater-ketels en de luchtbehandelingskasten vervangen. Dat zullen we in 2022 alsnog doen.

In 2027 is een renovatie van de Vijverhof gepland. In 2022, 2023 en 2024 vervangen we de daken en zullen we zonnepanelen plaatsen om zo de duurzaamheid van het woongebouw te verbeteren. De daken voldoen dan qua isolatie aan de standaard om richting co2 neutraal te gaan.

Wel is in 2021 gebleken dat de technische meerjarenbegroting van onvoldoende kwaliteit was. Daarom is een nulmeting uitgevoerd voor alle woongebouwen en een nieuwe technische meerjarenbegroting gemaakt.

Alle nieuwbouw-, renovatie- en grootonderhoudsplannen zijn verwerkt in de financiële meerjarenbegroting.

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de belangrijkste onderhoudswerkzaamheden in 2021.

5.5 Financieel beleid

In de periode van het nieuwe koersplan 2022-2025 en de jaren daarna zal Cocon Wonen fors investeren in haar bestaande woongebouwen en in nieuwbouw.
Om financieel gezond te blijven stelt Cocon Wonen de volgende doelen:

- De verhouding tussen de waarde van het bezit en de omvang van de leningenportefeuille (Loan to Value) bedraagt maximaal 85%;
- Aanvaardbaar renterisico op de lange termijn;
- het uitvoeren van alle noodzakelijke investeringen in de voorraad teneinde de verhuur op langere termijn te waarborgen.

Cocon Wonen heeft haar ambities doorgerekend in haar financiële meerjarenbegroting. Investeringen in nieuwbouw (Orlando), renovatie en verduurzaming van de Vijverhof en De Drie Eiken en planmatig onderhoud.
Ondanks forse investeringen tot en met 2027 blijven we financieel gezond.

In bijlage 4 is opgenomen de balans per 31/12/21
In bijlage 5 is opgenomen overzicht jaarresultaat 2021 versus de begroting.
In bijlage 6 de meerjarenbegroting tot en met 2031.

5.6 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 2021 een verschuiving plaatsgevonden van fysieke naar digitale scholingsmogelijkheden. Medewerkers hebben bij Kjenning digitaal opleidingen gevolgd.
Functionerings- en beoordelingsgesprekken zijn wel op de gebruikelijke wijze gevoerd.
Per 1 maart 2021 heeft Cocon Wonen een nieuwe manager vastgoed, per 1 mei een nieuwe directeur-bestuurder, en per 1 november 2021 heeft De Drie Eiken een nieuwe huismeester gekregen. De oude huismeester is per 1 december 2021 met pensioen gegaan, maar blijft nog wel voor gemiddeld één dag per week in dienst voor de uitvoering van het tuinonderhoud.

6 Invloed van huurders 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 bespreken. Tevens worden periodiek bewonersbulletins uitgegeven over actuele zaken. Vanwege corona zijn alle bewonersvergaderingen in 2021 op één na (de najaarsvergadering van De Drie Eiken) geschrapt.
Wel hebben we samen met de bewonerscommissies in november een speciale nieuwsbrief voor de bewoners gemaakt in plaats van de najaarsbijeenkomsten.
Net zoals onze bewonerscommissies betreuren we het dat er geen fysieke bijeenkomsten konden plaatsvinden. We hopen dat dat in 2022 wel weer het geval zal zijn.

In 2019 zijn alle bewoners middels een enquête gevraagd naar hun woonbeleving. In dit, door een onafhankelijk marketingbureau uitgevoerde, Bewoners Tevredenheids-Onderzoek (BTO) 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.

In 2021 hebben we de volgende acties ondernomen die voortkwamen als verbeteracties uit het BTO:

- Informatievoorziening; meer tussentijdse informatie over voortgang werkzaamheden, meer algemene nieuwsbrieven
- Vernieuwing website incl. klantportaal opgestart (oplevering 2022)
- Rookmelders in alle woongebouwen geplaatst (gereed april 2022)
- Start evaluatie schoonmaakprogramma woongebouwen
- Plan bestemming wasserette in Honsbergen exclusief voor bewoners (gereed 2022)
- Realisatie centrale scootmobielstalling in Honsbergen en (beperkt) in De Vijverhof
- Parkeerdruk rondom De Vijverhof meegenomen bij planontwikkeling Orlando
- Hobbyruimte De Vijverhof opgeruimd
- Uitbreiding openingstijden De Ontmoeting in De Vijverhof
- Gematigde huurverhoging
- DMO aanbieden bij bewoning van 20 jaar of langer
- Honsbergen; fietsenstalling openen met druppel
- De Drie Eiken; betere isolatie op verzoek
- Bewonerscommissies organiseren welkom/informatiebijeenkomsten voor nieuwe bewoners

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 proactief 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 campagne is in 2021 uitgerold

De raad als toezichthouder/adviseur
De Raad van Toezicht heeft in 2021 deels fysiek vergaderd en deels via teams (in totaal 4 keer).
Niet ideaal natuurlijk, maar gezien de coronamaatregelen niet meer dan logisch.

In 2021 zijn in de raad de volgende onderwerpen besproken (G=goedgekeurd, B= besproken):

- Het jaarverslag en de jaarrekening 2020 (G);
- De begroting 2022 en meerjarenbegroting t/m 2031 (G);
- De managementletter en het accountantsverslag van BDO (B);
- De procuratieregeling (G);
- Omvang werkorganisatie (G);
- De aankoop van het Orlandoterrein (B);
- De mogelijke verkoop van de ruimtes in de Vijverhof aan de Fysio (B);
- De contracten met SWOS (B);
- De ruil van ruimtes tussen de Fysio en SWOS in Honsbergen (B);
- De statuten (B);
- De aanstelling van een nieuwe directeur-bestuurder (G);
- Periodieke rapportages (B)
- Rapport onderzoek renovatie De Drie Eiken (B);
- Rapport ventilatie en brandveiligheid Honsbergen (B)
- Afhandeling uitbreiding gezondheidscentrum Heyberg (B).

Naast de reguliere vergaderingen hebben de volgende bijeenkomsten plaatsgevonden:

- In september heeft er een discussiebijeenkomst plaatsgevonden met de bestuurder over de koers van Cocon Wonen. Voorafgaand aan de discussie hebben twee ambtenaren van de gemeente Soest gesproken over de woonvisie van de gemeente en wat zij verwachten van Cocon Wonen. Bij dit vooroverleg waren ook de kernteamleden van Cocon Wonen aanwezig;
- Vergaderingen van de Financiële Commissie (2 RvT-leden, de manager bedrijfsvoering en de bestuurder);
- Vergaderingen van de Technische Commissie (2 RvT-leden, de manager vastgoed en de bestuurder).

Zelfevaluatie Raad van Toezicht
Jaarlijks houdt de raad van toezicht een zelfevaluatie.
In 2021 zou die zijn op 6 december. Omdat fysiek bijeenkomen toen niet wenselijk en mogelijk was, heeft de zelfevaluatie pas plaats gevonden op 25 februari 2022.
Dit onder externe begeleiding van de heer van Bendegem van Atrivé,

De belangrijkste conclusies waren:

- Cocon Wonen is geen toegelaten instelling conform de Woningwet. De Covernancecode Woningcorporaties is niet van toepassing op Cocon Wonen. De RvT (en het bestuur) vinden het wel belangrijk om te handelen in de geest van de Governancecode;
- De RvT is in algemene zin tevreden over haar eigen functioneren in 2021.Er is sprake van een goede balans met een mix aan competenties en vaardigheden;
- De behoefte is om elkaars kwaliteiten beter te leren kennen, om die dan nog beter uit te kunnen nutten om zo nog beter met elkaar toezicht te kunnen houden;
- Om de strategische dialoog nog beter te kunnen voeren is gezamenlijke kennisontwikkeling van belang;
- Toezicht houden is een serieuze taak. De RvT vindt dat zij nog verder kan professionaliseren in haar rol als toezichthouder en adviseur.

Vervolg/verbeterpunten:

- Het ontwikkelen van een visie op toezicht;
- In verband met het vertrek van de voorzitter en een lid eind 2022, is het noodzakelijk om nieuwe RvT-leden te werven en daarbij na te denken welke kennis en expertise de RvT helpt in het verder professionaliseren;
- Een vervolg discussie te hebben over de Governancecode. Wil Cocon die volledig volgen of niet. In het laatste geval is het van belang om te motiveren waarom op onderdelen de code niet gevolgd wordt.

De raad als werkgever
Dit jaar is er binnen de Raad van Toezicht ook veel aandacht besteed aan de opvolging van de directeur bestuurder, Theo Wennekes. Er heeft een openbare werving plaatsgevonden, waarbij het bureau Public Spirit is ingeschakeld.
Naast de leden van de RvT, hebben vertegenwoordigers van de Huurdersorganisatie en het kernteam gesprekken gevoerd met de kandidaten.
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. De RvT is blij dat zij een ervaren directeur-bestuurder heeft kunnen binnenhalen, om de koers en verdere professionalisering van Cocon Wonen vorm te geven.

In totaal hebben er met de heer Mol twee voortgangsgesprekken plaatsgevonden in 2021, met de voorzitter en vicevoorzitter van de raad. De raad is tevreden over het functioneren van de heer Mol en de voortgang van de koersvorming en de professionalisering van Cocon Wonen.

Beloning directeur-bestuurder 2021 (2020)
Omdat Cocon Wonen geen toegelaten instelling is, valt de bestuurder niet onder de Wet Normering Topinkomens. Cocon Wonen volgt voor haar medewerkers en ook de directeur-bestuurder de CAO Woondiensten (de CAO voor woningcorporaties).
De heer Mol is voor 24 uur per week in dienst van Cocon Wonen.
De heer Wennekes was voor 20 uur in dienst van Cocon Wonen.

Directeur-bestuurder	**Beloning 2021**	**Beloning 2020**
D. Mol		
Dienstverband	1/5 – 31/12	
Omvang dienstverband	0,667	
Bezoldiging		
Beloning	45.080	
Belastbare onkostenvergoeding	197	
Beloning betaalbaar op termijn	4.853	
Totaal bezoldiging	**50.130**	

Directeur-bestuurder	**Beloning 2021**	**Beloning 2020**
Th. Wennekes		
Dienstverband	1/1 – 30/4	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband	0,555	0,555
Bezoldiging		
Beloning	49.077	90.266
Belastbare onkostenvergoeding		
Beloning betaalbaar op termijn	3.027	9.438
Totaal bezoldiging	**52.104**	**99.704**

Nevenfuncties de heer Mol:
- Raad van Toezicht lid Liberein Enschede;
- Directeur Dick Mol Interim & Advies BV (vanuit deze bv is de heer Mol per 1 november 2021 interim Directeur-bestuurder van Woningstichting Putten).

Samenstelling en vergoeding RvT-leden
Zie voor de samenstelling van de Raad van Toezicht bijlage 1.
In 2022 is mevrouw Bruning niet herbenoemd. Dit in verband met drukke werkzaamheden en mogelijk verstrengeling van belangen (RvT-lid en als notaris van Cocon Wonen). Hiermee is helder dat de RvT van Cocon Wonen waarde hecht aan een heldere scheiding van belangen.

Omdat Cocon Wonen geen toegelaten instelling is, vallen de vergoedingen van RvT-leden niet onder de Wet Normering Topinkomens.
Cocon volgt ook niet het beloningsadvies van het VTW (vereniging van toezichthouders van woningcorporaties). De beloning is met € 200,- op maandbasis (en dus € 2.400,- op jaarbasis) veel lager dan toegestaan.

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.

De directie,	Raad van Toezicht,
Namens deze	Namens deze
D. Mol	Drs. J.L.G. (Jan) de Meij
Directeur-bestuurder	Voorzitter

Bijlage 1.

Samenstelling RvT en onderlinge taakverdeling per 31 december 2021.

De heer drs. J.L.G. de Meij, voorzitter, aftredend per 20-11-2022
Hoofdfunctie gepensioneerd. Nevenfuncties:Landenmanager Tanzania voor Stichting FEMI (Baarn), lid Commissie Community Service Rotaryclub Leudal.

Mevrouw mr. M. Bruning, (HRM) aftredend per 28-08-2021 (niet herbenoemd).
Hoofdfunctie notaris bij Jager Bokdam De Visser Netwerknotarissen.

De heer drs. C.M. de Jongh, aftredend per 03-12-2022*.
Hoofdfunctie Ruimtelijk Strateeg Gemeente Amersfoort.
Nevenfunctie: geen.

De heer A.P.C.M. van Luijt, (technische commissie) aftredend per 09-12-2023*.
Hoofdfunctie manager Srakeholders Windpark Zeewolde bv.
Nevenfuncties: secretaris Rotaryclub Soest-Baarn, Fondsbestuur Light House Club Nederland.

De heer P. Mul AA, vicevoorzitter (financiële commissie) aftredend per 20-02-2024*.
Hoofdfunctie algemeen directeur en partner van JAN©Accountants en Adviseurs.
Nevenfuncties: voorzitter stichting HLD Socrates, Lid commissie Duurzaamheid van het SRA, voorzitter Rotaryclub Soest/Baarn.

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

* = eenmaal herbenoembaar.

Samenstelling organisatie, functies en urenverdeling per 31 december 2021.

Naam	Functie	Uren per week	Lid kernteam
De heer D. Mol	Directeur - Bestuurder	24	X
Mevrouw J. Bosselaar	Manager Bedrijfsvoering	32	X
Mevrouw C. Mout	Administratief Medewerker Servicecentrum	24	
Mevrouw P. van Ooijen	Medewerker Secretariaat & Receptie Servicecentrum	26	
Mevrouw L. Beijleveld	Manager Wonen	31	X
Mevrouw J. Wilmering	Medewerker Verhuur & Bewonerszaken	20	
De heer R.H. Bruyns	Manager Vastgoed	32	X
De heer M. Van Wees	Huismeester Honsbergen	33	
De heer R. de Rooij	Huismeester Vijverhof	33	
De heer C. Krol	Huismeester De Drie Eiken	24	
De heer A. van Schalm	Tuinman	8	
	Totaal aantal uren	287	
	Totaal aantal FTE	8,0	

Samenstelling en onderlinge taakverdeling Bewonerscommissies en Huurdersorganisatie per 31 december 2021.

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)

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 2017:

	2021	2020	2019	2018	2017
Honsbergen (225 woningen)	32	19	18	35	30
De Vijverhof (155 woningen)	14	28	13	17	17
De Drie Eiken (87 woningen)	9	15	9	8	7
Totaal (467 woningen)	55	62	40	60	54

Honsbergen
Reden voor de 32 mutaties in Honsbergen:
- 10 bewoners overleden (in 2020 was dit cijfer 9).
- 9 bewoners naar een verpleeghuis/zorginstelling (in 2020: 7).
- 13 bewoners zijn verhuisd naar een andere zelfstandige woning, soms in verband met samenwonen, verandering van werkkring, of dichter naar mantelzorgers (2020: 8).

Herkomst nieuwe bewoners: 19 nieuwe bewoners komen uit Soest (13 in 2020), 4 uit de regio (5 in 2020) en 9 van verder (2 in 2020).

De Vijverhof
Reden voor de 14 mutaties in De Vijverhof:
- 7 bewoners overleden (in 2020 was dit cijfer 13).
- 6 bewoners naar een verpleeghuis/zorginstelling (in 2020: 7).
- 1 bewoner is verhuisd naar een andere zelfstandige woning, soms naar een goedkopere woning, of dichter naar familie en/of mantelzorgers (2020: 8).

Herkomst nieuwe bewoners: 10 nieuwe bewoners komen uit Soest (in 2020: 14), 3 uit de regio (in 2020: 7) en 1 van verder weg (in 2020: 0).

De Drie Eiken
Reden voor de 9 mutaties in De Drie Eiken:
- 6 bewoners overleden (in 2020 was dit cijfer 3)
- 1 bewoner is naar een verpleeghuis/zorginstelling (in 2020: 8).
- 2 personen zijn verhuisd naar een andere zelfstandige woning, soms in verband met samenwonen, soms dichter naar familie en/of mantelzorgers (in 2020: 4).

Herkomst nieuwe bewoners: 6 nieuwe bewoners komen uit Soesterberg (in 2020: 8), 2 uit de regio (in 2020: 2), en 1 van verder weg (in 2020: 5).

Aantal bewoners en gemiddelde leeftijd per woongebouw

Honsbergen
Per 31 december 2021 woonden er in Honsbergen 259 bewoners, waarvan 102 mannen en 157 vrouwen.
Totaal aantal echtparen/samenwonend: 39.
De oudste bewoner was 102 jaar en de jongste 51 jaar.
De gemiddelde leeftijd bedroeg 75,1 jaar (2020: 75,2 2019: 74,8 2018: 74,6 2017: 75,3).
Er zijn 23 bewoners jonger dan 60 jaar.

De Vijverhof
Per 31 december 2021 woonden er in De Vijverhof 185 bewoners, waarvan 65 mannen en 120 vrouwen.
Totaal aantal echtparen/samenwonend: 31.
De oudste bewoner was 94 jaar en de jongste 51 jaar.
De gemiddelde leeftijd bedroeg 74,2 jaar (2020: 71,6 2019: 74,4 2018: 74,7 2017: 75,8).
Er zijn 21 bewoners jonger dan 60 jaar.

De Drie Eiken
Per 31 december 2021 woonden er in De Drie Eiken 100 bewoners, waarvan 44 mannen en 56 vrouwen.
Totaal 14 echtparen/samenwonend.
De oudste bewoner was 96 jaar en de jongste 51 jaar.
De gemiddelde leeftijd bedroeg 75,6 jaar (2020: 77,9 2019: 77,9 2018: 78,5 2017: 79,8).
Er zijn 13 bewoners die jonger zijn dan 60 jaar.

Bijlage 3

Overzicht onderzoek & onderhoudswerkzaamheden in 2021

Honsbergen - Woongebouw

- Er zijn 21 appartementen gerenoveerd in het DMO-programma;
- De grote renovatie van het woongebouw is in 2021 formeel afgerond;.
- Start inventarisatie en uitvoer achterstallig onderhoud (o.a. betonrot);
- Start onderzoek vervanging cv- en ww-installatie;
- Start onderzoek vervanging luchtbehandelingskasten;
- Start onderzoek verbetering rendement zonnepanelen;
- Start onderzoek ventilatie versus brandveiligheid;
- Start voorbereidingen aanschaf en installatie rookmelders;
- Start voorbereidingen vervanging draadglas.

Honsbergen - Klaarwater

- Start voorbereidingen verbouwing Fysiopraktijk & Ontmoetingsruimte.

De Vijverhof - Woongebouw

- Er zijn 4 appartementen gerenoveerd in het DMO-programma;
- Start inventarisatie en uitvoer achterstallig onderhoud;
- Start voorbereidingen aanschaf en installatie rookmelders.

Orlando

- Start voorbereidingen sloop schoolgebouw.

De Drie Eiken - Woongebouw

- Appartementen worden volgens het DMO-programma deels gerenoveerd. Dit in verband met de komende renovatie;
- Start voorbereidingen aanschaf en installatie rookmelders;
- Start voorbereidingen verbetering hemelwaterafvoer.

De Drie Eiken - Ontmoetingscentrum

- Nieuwe dakbedekking;
- Verbetering hemelwaterafvoer

De Heybergh:

- De hemelwaterafvoer van het gehele gebouw is verbeterd;
- verbouwing van de fysiotherapiepraktijk is formeel opgeleverd;
- De verbouwing van de huisartsenpraktijk is formeel opgeleverd.

Bijlage 4

De balans per 31 december 2021 x € 1.000,=

ACTIVA	2021	PASSIVA	2021
Vaste activa		**Lang vermogen**	
Materiële vaste activa		**Eigen vermogen**	
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	29.874	Overige reserves	1.396
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	957	Resultaat boekjaar	-677
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	44	Herwaarderingsreserve	15.750
Overige vaste activa	20		
		Totaal vermogen	**16.469**
Totaal materiële vaste activa	**30.895**		
		Voorzieningen	
		Voorziening loopbaanontwikkeling	24
		Voorziening storingscompensatie	44
		Overige voorzieningen	31
		Voorziening glasfonds	3
		Totaal voorzieningen	**102**
Vlottende activa		**Langlopende schulden**	
Vorderingen		Leningen kredietinstellingen	18.655
Huurdebiteuren	6	Waarborgsommen	153
Belastingen en premies sociale verzek.	41		
Overige vorderingen	11	Totaal langlopende schulden	**18.808**
Overlopende activa	15		
		Vlottende passiva	
Totaal vorderingen	**73**	**Kortlopende schulden**	
		Schulden aan kredietinstellingen	814
		Schulden aan leveranciers	251
Liquide middelen	**5.750**	Belastingen en premies sociale verzekeringen	3
		Overlopende passiva	271
		Totaal kortlopende schulden	**1.339**
TOTAAL	**36.718**	**TOTAAL**	**36.718**

Bijlage 5

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 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 2021 was geraamd op negatief € 485.000,=. Cocon Wonen heeft 2021 afgesloten met een negatief resultaat van € 677.000,=.

In 2021 is de bedrijfswaarde van De Drie Eiken opnieuw aangepast door voortschrijdende inzichten. De Drie Eiken zal gerenoveerd gaan worden vervolgens is ook de levensduur van dit project verlengd tot 2045.

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

Omschrijving	**Begroting 2021**	**Realisatie 2021**	**Verschil 2021**
Huren	4.157	4.167	10
Opbrengsten servicecontracten	787	862	75
Overige bedrijfsopbrengsten	51	52	1
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-1.669	-1.791	-122
Lonen en overige werkgeverslasten	-574	-616	-42
Lasten onderhoud	-935	-1.011	-76
Lasten servicekosten	-713	-794	-81
Overige bedrijfslasten	-758	-640	118
Rentebaten	0	0	0
Rentelasten	-575	-581	-6
Belastingen	-256	-325	-69
Totaal	**-485**	**-677**	**-192**

Bijlage 6

Meerjarenbegroting tot en met 2031

Ontwikkeling balansposten x € 1.000,=

		BEGRO-TING	BEGRO-TING	BEGRO-TING	BEGRO-TING	BEGRO-TING	BEGRO-TING	BEGRO-TING	BEGRO-TING	BEGRO-TING	BEGRO-TING
	VASTE ACTIVA	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
5.1	**Materiele vaste activa**										
	Sociaal Vastgoed in exploitatie										
	Onr. en roerende zaken in expl.	33.034	33.034	43.971	43.971	43.971	43.971	43.971	43.971	43.971	43.971
	Onr.en roerende zaken in ontwik.	4.731	10.937	0	0	0	0	0	0	0	0
	Onr. en roerende zaken t.d.v. expl.	245	228	219	210	204	198	190	181	173	164
	Overige goederen	18	13	8	3	25	46	39	34	28	23
	Totaal materiële vaste activa	**38.028**	**44.212**	**44.198**	**44.184**	**44.200**	**44.215**	**44.200**	**44.186**	**44.172**	**44.158**
	Som der vast activa	**38.028**	**44.212**	**44.198**	**44.184**	**44.200**	**44.215**	**44.200**	**44.186**	**44.172**	**44.158**
	VLOTTENDE ACTIVA										
5.3	**Vorderingen**										
	Huurdebiteuren	16	16	16	17	17	17	17	18	18	19
	Belastingen en sociale verzek.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Overige vorderingen	13	13	13	14	14	14	14	15	15	15
	Overlopende activa	17	17	17	18	18	18	19	19	20	20
	Totaal vorderingen	49	49	49	52	52	52	53	55	56	57
5.4	**Liquide middelen**	580	558	614	591	580	549	491	492	460	457
	Totaal vlottende activa	**629**	**607**	**663**	**643**	**632**	**601**	**544**	**547**	**516**	**514**
	TOTAAL	**38.657**	**44.819**	**44.861**	**44.827**	**44.832**	**44.816**	**44.744**	**44.733**	**44.688**	**44.672**

Ontwikkeling balansposten x € 1.000,=

	PASSIVA	BEGRO-TING 2022	BEGRO-TING 2023	BEGRO-TING 2024	BEGRO-TING 2025	BEGRO-TING 2026	BEGRO-TING 2027	BEGRO-TING 2028	BEGRO-TING 2029	BEGRO-TING 2030	BEGRO-TING 2031
5.5	**EIGEN VERMOGEN**										
	Overige reserves	-2.787	-2.590	-3.510	-4.635	-4.402	-5.041	-4.403	-3.829	-3.040	-2.179
	Herwaarderingsreserve:	19.166	19.266	18.569	18.535	19.683	20.067	21.238	22.408	23.576	24.693
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	16.379	16.676	15.059	13.900	15.281	15.026	16.835	18.579	20.536	22.514
5.6	**VOORZIENINGEN**										
	Vz loopbaanontwikkeling	27	30	33	34	36	36	36	36	36	36
	Vz storingscompensatie	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overige voorzieningen	31	31	31	0	0	0	0	0	0	0
	Fonds onderhoud	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Glasfonds	4	6	8	11	13	15	17	19	21	23
	TOTAAL VOORZIENINGEN	185	167	172	145	149	151	153	155	157	159
5.7	**LANGLOPENDE SCHULDEN**										
	Leningen kredietinstellingen	20.268	25.926	27.379	28.402	27.211	27.273	25.391	23.639	21.622	19.528
	Waarborgsommen	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151
	TOTAAL LANGL. SCHULDEN	20.419	26.077	27.530	28.553	27.362	27.424	25.542	23.790	21.773	19.679
5.8	**KORTLOPENDE SCHULDEN**										
	Schulden aan kredietinstellingen	1.213	1.442	1.647	1.777	1.590	1.766	1.767	1.752	1.755	1.845
	Schulden aan leveranciers	242	246	249	253	257	262	267	273	278	284
	Belastingen en pr. sociale verzek.	16	17	17	17	17	18	18	18	19	19
	Overlopende passiva	203	194	187	182	176	169	162	166	170	172
	TOTAAL KORTL. SCHULDEN	1.674	1.899	2.100	2.229	2.040	2.215	2.214	2.209	2.222	2.320
	TOTAAL	**38.657**	**44.819**	**44.861**	**44.827**	**44.832**	**44.816**	**44.744**	**44.733**	**44.688**	**44.672**