



Koersdocument
Cocon Wonen
2022 - 2025

Vastgesteld door de directeur/bestuurder 3 maart 2022

Goedkeuring RvT: 21 maart 2022

Inhoudsopgave:

Inleiding	pag. 3
1. Missie en visie	pag. 5
2. Betaalbaarheid	pag. 6
3. Beschikbaarheid	pag. 7
4. Duurzaamheid	pag. 8
5. Onze huurders:	
Tevredenheid, leefbaarheid en invloed	pag. 10
6. Extra services	pag. 12
7. De organisatie Cocon Wonen	pag. 13
8. Samenwerken voor een beter resultaat	pag. 16
9. Financiën op orde	pag. 19

Bijlagen:

1. Onze woongebouwen	pag. 21
2. Trends omgeving	pag. 23
3. SWOT Cocon Wonen	pag. 25
4. Organogram per 1-1-2022	pag. 26
5. Input gemeente Soest	pag. 27
6. Samenvatting doelen koersplan 2022-2025	pag. 28

Inleiding

In 2022 heeft Cocon Wonen haar nieuwe koersdocument opgesteld. Dit document is tot stand gekomen nadat de Raad van Toezicht, het kernteam, collega's van Cocon Wonen, de Huurdersorganisatie en de leden van de Bewonerscommissies input hebben geleverd. De gemeente Soest heeft een presentatie gehouden over de trends in wonen en wat zij zien als rol voor Cocon Wonen.

Het document sluit aan bij de externe ontwikkelingen in Nederland en in Soest en Soesterberg.

De Woningmarkt in midden Nederland is overspannen, zo ook in Soest.

De vergrijzing in de gemeente neemt sterk toe.

De gemeente Soest heeft daarom in het huidige collegeprogramma de ambitie om het aantal seniorenwoningen in het huur segment uit te breiden met 200.

Cocon Wonen neemt met de nieuwbouw op het Orlando-terrein zo'n 50 stuks voor haar rekening.

Door woningen toe te voegen, komt doorstroming op de woningmarkt tot stand, waardoor andere doelgroepen (zoals jongeren) iets meer kans op een woning maken.

Naast beschikbaarheid is betaalbaarheid voor bewoners van belang.

Cocon Wonen richt zich in sterke mate op betaalbare woningen in het sociale segment, maar voor een deel ook in het zogenaamde midden-huur segment.

In augustus 2021 is het nieuwe wereldwijde klimaatrapport verschenen.

Ook in de zomer van 2021 hebben we gezien dat in Nederland extreme weersomstandigheden toenemen. Cocon Wonen voelt zich verantwoordelijk om haar steentje bij te dragen aan CO2-reductie en conformeert zich aan de doelstellingen van het Nederlandse klimaatakkoord. Doel is dat al onze woongebouwen CO2 neutraal zijn in 2050. En dat er in 2030 al een forse reductie van CO2 uitstoot heeft plaats gevonden.

Leefbare woningen in woongebouwen voor "oudere jongeren" of "jonge ouderen", dat is waar Cocon Wonen zich op richt. Met extra services, door ons en samenwerkingspartners geleverd, zodat ouderen prettig kunnen wonen in een veilige woonomgeving.

Samenwerking met bewoners, huurdersvertegenwoordigers en belanghouders is cruciaal. Alleen dan kunnen we het mogelijk maken:

Samen betaalbaar en prettig zelfstandig wonen mogelijk maken voor senioren in Soest en Soesterberg.

Ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op het koersplan:

- In januari 2022 is het kabinet Rutte IV aangetreden. De ambitie is om de problemen op de woningmarkt aan te pakken. Een positief voornemen is om de verhuurderheffing af te schaffen, om zo meer nieuwbouw en snellere verduurzaming mogelijk te maken;

- Eind februari 2022 is Rusland Oekraïne binnengevallen. Hierdoor is er voor het eerst in lange tijd oorlog in Europa. Energieprijzen schieten omhoog, langjarige hoge inflatie en hogere rente dreigt.

Het is op dit moment lastig in te schatten wat de gevolgen hiervan op de koers van Cocon Wonen zullen zijn.

Tot slot wil ik alle mensen en partijen die meegewerkt hebben aan de totstandkoming van ons nieuwe koersplan hartelijk bedanken.

Soest, 21 maart 2022

Dick Mol, directeur/bestuurder

1. 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.

2. Betaalbaarheid

Cocon Wonen richt zich primair op senioren die qua inkomenspositie vallen onder de grens van de huurtoeslag. Omdat betaalbaar wonen voor hen in Soest moeilijk is, rekt Cocon Wonen de inkomens iets op.

De maximale inkomensgrens zal € 38.000,- bedragen (prijspeil 2021).

Bij toewijzing is de leeftijdsgrens voor sociale huurwoningen minimaal 65 jaar.

Omdat de vraag naar senioren huurwoningen in het middensegment toeneemt, en het aanbod woningen beperkt is, richt Cocon Wonen zich secundair op de groep met een inkomen tussen de € 38.000,- en € 60.000,- (prijspeil 2021).

De leeftijdsgrens bij de middenhuur woningen is ook minimaal 65 jaar. Mochten woningen in dit segment niet verhuurd kunnen worden, dan hanteren we in tweede instantie een grens van 55+.

Na realisatie van het nieuwe Orlando is de verhouding sociaal-middenhuur 90%-10%.

Cocon Wonen heeft vanuit financieel perspectief nauwelijks de mogelijkheid om het percentage middenhuur wat op te rekken in het bestaande sociale segment.

Bij de nieuwbouw Orlando liggen daar wel kansen voor de toekomst.

Voor het sociale segment sluiten we qua maximaal vermogen aan bij de grenzen voor huurtoeslag (€ 31.340 voor eenpersoonshuishoudens en voor meerpersoons huishoudens € 62.680, prijspeil 2021.)

Voor het middenhuur-segment hanteren we een vermogensgrens van maximaal 2 ton. Waarbij wij erkennen dat controle hierop lastig is

Individuele situaties kunnen bij uitzondering aanleiding geven om van grenzen af te wijken.

Doelen betaalbaarheid:

- **Sociaal segment tot € 38.000 inkomen en toewijzing minimaal 65 jaar;**
- **Middenhuur segment inkomen tussen de € 38.000,- en € 60.000,- , leeftijd minimaal 65 jaar;**
- **Verhouding sociaal – middenhuur 90%-10%.**

3. Beschikbaarheid

In 2019 is er een ambitieus huisvestingsplan tot stand gekomen. In dit Lange Termijn Huisvestings Plan (LTHP) wordt ervan uitgegaan dat de gebouwen Honsbergen, De Heybergh en De Vijverhof nog een groot aantal jaren zullen worden geëxploiteerd. Voor De Drie Eiken was het idee om het gebouw te slopen en op dezelfde plek een nieuw woongebouw te realiseren.

In 2020 is besloten om het Orlandogebouw, naast De Vijverhof, aan te kopen, vervolgens te slopen en nieuwbouw te realiseren. Doel is om ongeveer 50 appartementen in het sociale en middenhuur segment te bouwen. Cocon Wonen vult op deze manier een kwart van het tekort (200 woningen) in de gemeente Soest in. Andere partijen, waaronder de collega corporaties (de Alliantie, Portaal en Woonzorg Nederland), moeten de rest van het tekort voor hun rekening nemen.

Financieel is deze combinatie, nieuwbouw Orlando en sloop/nieuwbouw De Drie Eiken, te omvangrijk voor de polsstok van Cocon Wonen. De loan to value ratio komt uit boven de 100%, daar waar voor corporaties 85% het maximum is. Ook moet Cocon Wonen op leningen ongeveer 1,5% meer rente betalen, omdat zij geen toegelaten instelling is, en dus geen gebruik kan maken van de faciliteiten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Mogelijk dat Cocon Wonen beide nieuwbouwprojecten gefinancierd kan krijgen, maar dan is er wel een aanzienlijk renterisico in de toekomst, bij een hogere rente op leningen.

Inmiddels is vanuit een second opinion, uitgevoerd door Het Bouw Bureau, gebleken dat renovatie wel degelijk een goede optie is. Hierbij kunnen ook de brandveiligheidspunten opgelost worden. Daarom kiest Cocon Wonen nu voor renovatie van De Drie Eiken in plaats van sloop. Dit sluit aan bij de wens van de Bewonerscommissie en de bewoners. Na renovatie van De Drie Eiken zal de levensduur met een jaar of twintig verlengd worden, en sloop/nieuwbouw alsnog voor 2050 plaatsvinden. Dit omdat CO2 neutraal maken van De Drie Eiken niet realistisch is.

Om de financiële positie te verbeteren, is het mogelijk om De Heybergh aan De Alliantie te verkopen. Deze optie zal onderzocht worden.

Voor de beschikbaarheid in het sociale segment brengt verkoop geen verandering met zich mee (tenzij de services afnemen). Alleen de eigenaar van het vastgoed zal dan anders zijn.

Zie bijlage 1 voor een overzicht van de woongebouwen van Cocon Wonen.

Doelen beschikbaarheid:

- ***Toevoegen circa 50 sociale en middenhuur appartementen op het Orlandoterrein. Gereed 2023;***
- ***Onderzoek verkoop De Heybergh aan De Alliantie.***

4. Duurzaamheid

Het VN-klimaatrapport van augustus 2021 geeft aan dat de opwarming van de aarde fors toe neemt. Met als gevolg stijging van de zeespiegel en steeds extremer weer.

De ambities van de EU zijn eerder in 2021 fors naar boven bijgesteld.

In Nederland heeft het kabinet Rutte III klimaattafels georganiseerd. De woningcorporaties zijn door haar brancheorganisatie Aedes vertegenwoordigd aan de tafel van de gebouwde omgeving.

Het kabinet Rutte IV (aangetreden op 10 januari '22) scherpt de klimaatambities van Nederland verder aan.

Cocon Wonen erkent klimaatverandering en rekt het tot haar taak om uiteindelijk in 2050 CO₂ neutrale woongebouwen te hebben en al eerder aardgasvrije woongebouwen.

Het woongebouw Honsbergen is in 2018 stevig aangepakt.

Renovatie van De Vijverhof staat in de periode na dit koersplan gepland (2027). Bij de vervanging van de dakbedekking in 2022 en 2023 wordt vast voorgesorteerd op de renovatie. De isolatiewaarde zal fors hoger worden, en zonnepanelen worden geplaatst.

Door renovatie zal De Drie Eiken energiezuiniger en duurzamer worden. De inzet hierbij is vooral gericht op beperking van energieverbruik.

Na renovatie hanteren we als uitgangspunt voor de verduurzaming de tabel van Aedes/De Woonbond. Daarin is per labelsprong een huurstijging geformuleerd. Iets meer huur en besparing op energielasten zorgt voor huurders dat de woonlasten hetzelfde blijven of beperkt dalen. Daarbij wordt wel rekening gehouden met beschikbaarheidsgrenzen.

Sloop kan dan ruimschoots voor 2050 plaatsvinden (op z'n vroegst in 2045), zodat er een nieuw CO₂ neutraal gebouw gerealiseerd kan worden.

Ten aanzien van de nieuwbouw op het Orlandoterrein hanteert Cocon Wonen strengere eisen. Het nieuwe gebouw moet CO₂ neutraal zijn, materiaal zo veel mogelijk seculair en de footprint van de nieuwbouw qua CO₂ zo laag mogelijk. Daarnaast moet het groen op het terrein versterkt worden.

De energietransitie heeft ook te maken met gedrag van mensen.

Vraag is hoe huurders energiezuiniger kunnen wonen en Cocon Wonen haar eigen footprint kan verkleinen.

Hiervoor dienen verdere plannen gemaakt te worden.

Doelen duurzaamheid:

- ***CO2 neutraal bezit in 2050;***
- ***Aardgasvrij in 2045;***
- ***Gezond binnen klimaat van onze woningen;***
- ***Versterken groene woonomgeving bij onze woongebouwen;***
- ***Vervanging dak De Vijverhof, plaatsen zonnepanelen;***
- ***Renoveren De Drie Eiken;***
- ***Nieuwbouw Orlando aardgasvrij, Nul op de meter, groene omgeving;***
- ***Beïnvloeding gedrag huurders (plan 2022, uitvoering vanaf 2023);***
- ***Footprint Cocon Wonen verkleinen (plan 2022, uitvoering vanaf 2023).***

5. Onze huurders: tevredenheid, leefbaarheid en invloed

Cocon Wonen is er voor haar bewoners. Wij vinden het belangrijk dat zij prettig en veilig wonen in onze woningen.

In 2019 heeft Cocon Wonen een bewonerstevredenheidsonderzoek gehouden.

De bewoners van Cocon Wonen waarderen Cocon Wonen met:

Woning en woongebouw: 7,9

Service Cocon Wonen: 7,8

Aanvullende services: 7,7

Bewonerscommissies: 7,5

Gemiddeld: 7,7

In 2020 en 2021 heeft Cocon Wonen de nodige acties geformuleerd t.a.v. klanttevredenheid. Door de coronacrisis zijn die deels wel, en deels niet gerealiseerd.

Voor 2022 is het doel de nog resterende acties alsnog af te ronden.

In 2023 zal een nieuwe meting plaatsvinden. Doel is gemiddeld minimaal een 7,5 en per categorie ook minimaal een 7,5.

Omdat per categorie het minimum een 7,5 is, is naar verwachting het gemiddelde op totaal niveau net iets hoger.

Mocht vanuit meting blijken dat Cocon Wonen in een categorie lager scoort dan een 7,5, dan zal een actieplan worden opgesteld om de tevredenheid te verbeteren.

De verwachting is wel dat door corona de tevredenheid in eerste instantie lager zal zijn dan voor corona. Direct contact met bewoners is er minder geweest en meer via mail of telefoon.

Ook hebben wij met een deel van de bewoners discussies gehad over de coronamaatregelen, waardoor ook diegenen mogelijk lager scoren.

Cocon Wonen verwacht dat als we onze dienstverlening weer fysiek kunnen aanbieden aan bewoners, en bewonersbijeenkomsten kunnen plaatsvinden, de tevredenheid zal herstellen richting het oude niveau.

Het is geen doel op zich om de tevredenheid verder te verhogen. Zo zijn bijvoorbeeld investeringen in digitale dienstverlening (te) fors voor een kleine corporatie zoals Cocon Wonen dat is. Uitbreiding van kantooropeningsuren en beschikbaarheid van huismeesters is vanwege de financiële positie van Cocon Wonen niet aan de orde.

Wel is het een optie om samen te werken met één of meerdere collega corporaties, maar dat is een strategische keuze (zie hoofdstuk 8 Samenwerking).

Wonen in een prettige en veilige omgeving vinden wij belangrijk voor onze bewoners. Daarom hebben onze woongebouwen allerlei faciliteiten en services (van huismeester tot bibliotheek, logeerruimten en een wasserette). Door een (afgesloten) centrale toegang en de aanwezigheid van een huismeester, ervaren onze bewoners een veilig gevoel.

Invloed van bewoners op onze koers en dienstverlening vinden wij belangrijk. Bewoners zijn dé ervaringsdeskundigen over hoe ze het wonen in onze woongebouwen ervaren.

Met de Huurders Organisatie (HO) praten wij over de koers en het beleid van Cocon Wonen. De HO kan Cocon Wonen gevraagd en ongevraagd adviseren.

Daarnaast hebben onze drie woongebouwen Honsbergen, De Vijverhof en De Drie Eiken, ieder een eigen Bewoners Commissie (BC).

Zij vertegenwoordigen de bewoners van het woongebouw en adviseren ons t.a.v. zaken die met het woongebouw en onze dienstverlening te maken hebben.

Meedenken door overige bewoners (buiten de formele vertegenwoordiging) vinden wij ook belangrijk. Zo kunnen mensen meedenken over de nieuwbouw Orlando (vanuit de wijk en De Vijverhof), en bijvoorbeeld bij renovatie. (Klankbordgroepen).

Doelen bewonerstevredenheid:

- ***Minimaal een 7,5 gemiddeld en per categorie minimaal 7,5;***
- ***HO en BC's nog meer aan de voorkant betrekken bij beleid;***
- ***Meedenken bewoners bij planontwikkeling en uitvoering.***

6. Extra services

Cocon Wonen wil zich niet alleen profileren als verhuurder van woningen en bedrijfsruimtes. Het onderscheid zit naast de klantgerichtheid en persoonlijke benadering, in de aanvullende diensten die worden geleverd en/of gefaciliteerd. Daarbij werken wij samen met diverse partijen, die ieder vanuit hun kerncompetentie diensten leveren.

Hierbij is de volgende onderverdeling te maken:

1. Diensten die een integraal onderdeel vormen van ons woonaanbod. Dit betreft o.a. de huismeester, camerabeveiliging, personenalarmering, plekken voor ontmoeting en een afgesloten ruimte voor fietsen e.d. Hiervoor betaalt elke bewoner een bedrag in de huur/servicekosten.
2. Diensten waarvoor individueel moet worden betaald.
 - Niet zorg-gerelateerd. Bijvoorbeeld verblijf in logeerruimten, gebruik van oplaadpunten voor elektrische fietsen en scootmobielen, deelname aan De Sociëteit Honsbergen.
 - Zorg-gerelateerd. Deze worden geleverd door een instelling in de gezondheidszorg/maatschappelijke dienstverlening, Welzijnsorganisaties.

Zorg- en welzijnsdiensten worden door Silverein, Beweging 3.0 en de Stichting Welzijn Ouderen Soest (SWOS) geleverd.

Een pluspunt van onze woongebouwen is ook dat dienstverlening vanuit de zorg “om de hoek” is. Huisartsenzorg en fysiotherapeuten leveren dienstverlening aan senioren waardoor het gevoel van gezondheid, geborgenheid en veiligheid toe neemt.

Cocon Wonen verhuurt dan ook ruimtes aan partijen die deze dienstverlening verzorgen en zal dat in de toekomst ook blijven doen.

Samen met bewoners en partners willen we bekijken of diensten aangepast of uitgebreid moeten worden.

Doelen t.a.v. extra services:

- ***Diensten als onderdeel van huur en servicekosten continueren;***
- ***Keuzepakketten handhaven, t.z.t. evalueren met partners en bewoners, indien nodig aanpassen of uitbreiden.***

7. De organisatie Cocon Wonen

De naam Cocon Wonen die de organisatie voert is van deze tijd en geeft uitdrukking aan onze kernwaarden als “veilig en vertrouwd”, “persoonlijk”, “bereikbaar” en “beschermd”.

Omdat naamsbekendheid nog te wensen overliet, is in 2021 een campagne gevoerd om de naam in Soest en Soesterberg onder de aandacht te brengen.

Cocon Wonen, dé stichting voor seniorenhuisvesting voor “de oudere jongeren” of de “jongere ouderen”.

De website moet nog worden vernieuwd. Dat is tevens het moment om de url te veranderen in www.coconwonen.nl.

Onze kernwaarden (veilig en vertrouwd, persoonlijk, bereikbaar en beschermd) sluiten aan bij wat senioren zoeken als ze voor Cocon Wonen kiezen.

We zijn nog niet altijd zichtbaar. Daarom kunnen wij ons meer laten zien in de traditionele media (Soester Courant, Gooi- en Eemlander). Via free-publicity kunnen we kansen benutten om Cocon Wonen onder de aandacht te brengen. Bijvoorbeeld door momenten bij de sloop en nieuwbouw van Orlando te benutten, maar ook bij de dag van de ouderen, dag van het huren etc.

Op social media zijn we totaal onzichtbaar. Dat terwijl een groot deel van onze doelgroep bijvoorbeeld op Facebook actief is.

Onze zichtbaarheid uitbouwen via:

- Facebook, aanbieden woningen, info over nieuwbouw etc.;
- Door actief te zijn op Twitter en LinkedIn worden kansen benut voor Cocon Wonen.

Verder is het beeld van buiten (de andere corporaties en de gemeente Soest) dat samenwerking en afstemming steeds belangrijker wordt. Daarom is het belangrijk om meer samen te werken met collega corporaties (zie hoofdstuk 8), maar ook de verbinding met de gemeente te versterken. Dit doen wij door:

- Periodiek overleg met de ambtenaar Wonen;
- Periodiek overleg met de wethouder Wonen en Volkshuisvesting;
- Jaarlijks de gemeenteraad uit te nodigen (op locatie).

De gewenste cultuur van Cocon Wonen is te typeren als mensgericht en dus klantgericht. Om de wensen van onze bewoners in beeld te krijgen meten we eens in de 4 jaar de bewonerstevredenheid.

De positie van Cocon Wonen bij belanghouders is nog niet gemeten. Dat gaan we meenemen in het vervolg tevredenheidsonderzoek. Hetzelfde geldt voor de tevredenheid van medewerkers.

Metingen leiden tot resultaten waarbij verbeterpunten met actieplannen worden aangepakt.

Woningcorporaties hebben de afgelopen tien jaar vaak negatief in de publiciteit gestaan (o.a. door schandalen zoals Vestia, de SS-Rotterdam, de Maserati etc.). Stringentere wetgeving is het gevolg geweest (De Woningwet 2015) na een parlementaire enquête.

Ondanks dat Cocon Wonen geen toegelaten instelling is, volgt zij de regels van de Governancecode Woningcorporaties zo goed mogelijk.

Voor een kleine stichting is dat niet altijd makkelijk, maar het volgen van de Governancecode Woningcorporaties is de hoofdregel voor Cocon Wonen. Over een uitzondering op het hanteren van die regels zijn we transparant en verantwoord en we ons op onze website en via ons jaarverslag.

Beloning van de bestuurder en RvT-leden zetten we in ons jaarverslag. En ons jaarverslag staat op de website.

Bij de Raad van Toezicht en het Bestuur is het uitgangspunt dat belangen niet strijdig mogen zijn met die van Cocon Wonen. De schijn tegen hebben is genoeg om een einde te maken aan mogelijke verstrengeling van belangen. In 2022 zal het volgen van de Governancecode worden geïnitieerd en waar nodig en gewenst wordt actie ondernomen.

Medewerkers van Cocon Wonen zijn het visitekaartje naar onze bewoners. Scholing en training is daarom belangrijk. Als kleine organisatie zijn we kwetsbaar. Daarom zorgen we intern voor achtervang met betrekking tot elkaars werkzaamheden. We kunnen niet alle kennis en kunde in huis hebben. Expertise op het gebied van bijvoorbeeld projectontwikkeling, verduurzaming en juridische kennis huren wij in. Daar waar mogelijk maken we gebruik van kennis bij de collega corporaties.

Met de huidige omvang van het personeelsbestand gaan we de toekomst in. Inkrimping is niet mogelijk, gezien de vele doelen in ons koersplan. Ook willen we de bewonerstevredenheid op niveau houden. Mocht verdere beperking van personeelslasten nodig zijn vanuit onze financiële positie, dan is samenwerking met collega corporaties de weg om dat te realiseren.

Zie voor ons organogram bijlage 4.

De huisvesting van ons werkapparaat is verouderd en versnipperd over woongebouw De Vijverhof. De zichtbaarheid voor bewoners en andere bezoekers laat, te wensen over. Dat geldt ook voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het kantoor.

Daarom centreren we ons kantoor in de eventueel leegkomende ruimte boven het ontmoetingscentrum De Klarinet. We onderzoeken waar we kunnen samenwerken met de SWOS kijkend naar bijvoorbeeld de entree/balie/receptie. Voor de ruimtes die hierdoor beschikbaar komen zoeken we, in overleg met de BC De Vijverhof, een nieuwe bestemming.

Doelen organisatie Cocon Wonen:

- ***Nieuwe website met url www.coconwonen.nl (2022);***
- ***Meer free-publicity in Soester Courant en Gooi- en Eemlander (doorlopend);***
- ***Zichtbaarheid op Social Media verbeteren. Facebook (2023), Twitter (doorlopend);***
- ***Verbinding met gemeente Soest versterken;***
- ***Tevredenheid belanghouders over Cocon Wonen meten (2023);***
- ***Naleving Governancecode Woningcorporaties (2022);***
- ***Kantoor Cocon Wonen verbeteren (2022/2023);***
- ***Leegkomende ruimtes De Vijverhof herbestemmen (2022/2023).***

8. Samenwerking voor een beter resultaat

Het zijn van een herkenbare specialistische speler op het gebied van seniorenhuisvesting in Soest is voor Cocon Wonen een belangrijk punt.

Onze bewoners ervaren Cocon Wonen als een laagdrempelige verhuurder met een eigen gezicht. Ook zijn er intern korte lijnen. Dat waar andere grote corporaties actief in de gemeente Soest vaak langere lijnen hebben en hun hoofdkantoor elders gevestigd is.

Klein is fijn, maar dat kent naast voordelen ook nadelen.

Onze kennis en expertise is niet altijd toereikend, die moeten we soms inhuren. In onze digitale dienstverlening lopen we achter.

Een woningzoekende kan via een link op onze website reageren op woningen bij www.woningneteemvallei.nl

Maar de digitale dienstverlening richting bewoners is beperkt tot het melden van reparatieverzoeken, het downloaden van formulieren en het volgen van nieuwsberichten.

Investerings in digitalisering voor bewoners zijn (te) omvangrijk. Daarom is het goed om te onderzoeken of we onze digitalisering naar bewoners kunnen verbeteren in samenwerking met andere klanten van onze primair systeem leverancier NCCW.

Het zijn van een niet toegelaten instelling heeft voordelen (minder regelgeving, minder administratieve lasten, meer verdienmogelijkheden door niet passend toewijzen etc.). Nadelen zijn er ook. De belangrijkste betreft de duurdere financiering en geen borging vanuit het WSW of de gemeente Soest. Daarnaast is samenwerking met wel toegelaten instellingen lastiger, omdat wij als “derde” beschouwd worden. Dienstverlening voor derden is niet toegestaan voor toegelaten instellingen vanuit de Woningwet.

In dit koersplan kiezen we vooralsnog voor renovatie van De Drie Eiken. Dat komt overeen met de wens van de bewoners en is voor Cocon Wonen financieel behapbaar. Dit leidt ertoe dat wij onze ambities aankunnen. Mochten er redenen zijn om alsnog voor sloop/nieuwbouw van De Drie Eiken te gaan, dan is de vraag of samenwerking noodzakelijk is.

Opties zijn:

- Wel een toegelaten instelling worden, zodat samenwerking makkelijker wordt. Backoffice voordelen zijn dan te behalen. Ook is overname van bezit door andere corporaties makkelijker om zo geld voor investeringen vrij te spelen. Een andere corporatie kan de investering doen terwijl Cocon Wonen de exploitatie doet etc.;

- De meest vergaande vorm van samenwerking is een fusie (en dus een overname van Cocon Wonen door een grotere speler);
- Onze volkshuisvestelijke doelen bijstellen zodanig dat ze financierbaar zijn.

De laatste optie is minder aantrekkelijk. De volkshuisvestelijke doelen staan juist voorop. Daarvoor is Cocon Wonen “op aarde”.

Collega corporaties in de regio zijn:

- Woningbouwvereniging Portaal;
- Woningbouwvereniging De Alliantie;
- Woonzorg Nederland;
- Eemland Wonen;
- Omnia Wonen;
- Woningstichting Leusden.

Fusie is niet noodzakelijk bij de doelen van dit koersplan. Cocon Wonen kiest ervoor om een zelfstandige stichting te blijven, die een nichespeler is in Soest op het gebied van seniorenhuisvesting. Dat heeft de voorkeur van de bestuurder, de Raad van Toezicht, de organisatie, de huurdersorganisatie en de bewonerscommissies.

Samenwerken met andere partijen dan woningcorporaties is iets wat Cocon Wonen al jaren doet. Daarmee gaan we door.

Belangrijke partners van Cocon zijn o.a.:

- De gemeente Soest;
- SWOS;
- Silverein (en Beweging 3.0);
- De gezondheidspartijen (huisartsen, fysio praktijken etc.);
- De Linde (Soesterberg, huidige onderhuur partner SWOS, mogelijke nieuwe partner voor Cocon Wonen).

Uitgangspunt is samenwerking, waarbij ieder vanuit de eigen kerntaken en expertise haar rol speelt. Het leidt tot meerwaarde voor onze bewoners.

Omdat Cocon Wonen geen prestatieafspraken maakt met de gemeente Soest, is de relatie wat losser geworden in de loop der jaren.

De gemeente Soest wil graag prestatieafspraken maken met Cocon Wonen.

Cocon Wonen wil dat ook, belangrijk daarbij is wel dat er van wederkerigheid sprake is.

Zo kan Cocon Wonen een rol spelen bij doorstroming, verduurzaming en het beperken van het tekort aan woningen. De gemeente zou iets kunnen betekenen t.a.v. het goedkoper financieren (borg staan, of als tussen instantie goedkope leningen doorsluizen naar Cocon Wonen).

Doel samenwerken voor een beter resultaat:

- ***Alternatieve uitwerken en onderzoeken, mochten de investeringsambities van Cocon Wonen niet zelfstandig realiseerbaar zijn (indien van toepassing);***
- ***Optimaliseren digitale dienstverlening in samenwerking met andere NCCW-klant (en) (2023);***
- ***Prestatieafspraken maken met gemeente Soest (2022)***

9. Financiën op orde

Een belangrijke voorwaarde voor het uitvoeren van onze geplande activiteiten is dat Cocon Wonen financieel gezond is en blijft. Hiervoor stuurt Cocon Wonen sterk op de ontwikkeling van haar kasstromen (inkomsten en uitgaven).

Gezien de ambities op het gebied van investeringen in vastgoed (verduurzaming, nieuwbouw Orlando en de renovatie van De Drie Eiken), is sturing op financierbaarheid noodzakelijk.

De belangrijkste indicator is de LtV (loan to value). Deze mag niet meer bedragen dan 85%. En het renterisico moet nu en op de lange termijn aanvaardbaar zijn. Dit is de hoogte zoals de Woonautoriteit en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw dit voorschrijven voor woningcorporaties.

Cocon Wonen is weliswaar geen toegelaten instelling, maar de LtV is een meer dan goede graadmeter. Dit mede omdat wel toegelaten woningcorporaties veel goedkoper kunnen lenen (ongeveer 1,5% bij een looptijd van 10 jaar).

Een optie zou nog kunnen zijn om te onderzoeken of lenen via de gemeente Soest mogelijk is. De gemeente zal dan waarschijnlijk eerst prestatieafspraken willen maken met Cocon Wonen. Wel ontstaat er dan een ongelijkheid met andere corporaties, die het WSW als achtervang hebben. Het worden van een toegelaten instelling heeft ook nadelen (meer regelgeving, eisen passend toewijzen etc.).

Voor Cocon Wonen is het lastig om haar bedrijfslasten verder te verlagen. Zelfstandig blijven en hoge klanttevredenheid behouden hebben een prijs. Mocht Cocon Wonen hierop verder willen besparen, dan is (vergaande) samenwerking met een collega corporatie noodzakelijk. Daarbij is het niet zijn van een toegelaten instelling een beperking (zie hoofdstuk 8 Samenwerking). Belangrijk bij samenwerking is om het karakter als seniorenhuisvester en haar service aan bewoners veilig te stellen.

De ambities zoals verwoord in dit koersplan, verwerken we in onze begroting en meerjarenbegroting. Indien dat blijvend passend is, dan is zelfstandig blijven gewenst.

Het in januari 2022 aangetreden kabinet Rutte IV heeft aangekondigd dat de verhuurderheffing afgeschaft zal worden. Dat is goed nieuws. De regering verwacht in ruil daarvoor hogere investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Onderdeel vormt mogelijk ook nadere afspraken over verbeteren betaalbaarheid.

Op dit moment is het nog lastig om in te schatten wat de totale gevolgen voor Cocon Wonen zullen zijn. Mocht het beperkt blijven tot alleen afschaffen van de verhuurderheffing, dan ontstaat er extra financiële ruimte voor investeringen (contant gemaakt gaat het om zo'n 4 mln. Euro).

Vanuit het toenemend tekort aan seniorenwoningen in Soest, is het wenselijk om dat aan te wenden voor extra nieuwbouw. Bij een onrendabel deel van de 4 mln., is een extra complex van de omvang van Orlando dan mogelijk. Dus zo'n 50 extra woningen.

Doelen financiën op orde:

- ***LtV < 85%***
- ***Aanvaardbaar renterisico op de lange termijn***
- ***Onderzoeken of leningen via de gemeente Soest kunnen lopen***

Bijlage 1. Onze woongebouwen

1.1 Honsbergen

Het woongebouw Honsbergen omvat:

- 225 woningen,
- multifunctioneel centrum Klarwater, waarin gevestigd: “Ontmoetings Centrum Klarwater”,
- fysiotherapie praktijk Honsbergen met oefenzaal,
- kapsalon X-Style,
- bibliotheek voor bewoners,
- kantoor voor de huismeester,
- vergaderruimte,
- logeerwoning voor gasten van bewoners,
- peuterspeelzaal,
- pedicureruimte,
- De Sociëteit Honsbergen
- centrale scootmobielstalling
- gemeenschappelijke fietsenstalling

1.2 De Vijverhof

Het woongebouw De Vijverhof omvat:

- 155 woningen,
- multifunctioneel centrum De Klarinet, waarin gevestigd: “Ontmoetingscentrum De Klarinet”,
- bibliotheek/ De Ontmoeting voor bewoners,
- kantoor voor de huismeester,
- vergaderruimte,
- 2 logeerkamers voor gasten van bewoners,
- pedicureruimte,
- fysiotherapie praktijk met 1 oefenzaal,
- kantoor Cocon Wonen,
- parkeerkelder voor circa 60 auto’s en circa 14 motoren,
- gemeenschappelijke fietsenstallingen
- centrale scootmobielstalling

1.3 De Drie Eiken

Het woongebouw De Drie Eiken omvat:

- 87 woningen,
- multifunctioneel centrum waarin gevestigd: “Ontmoetingscentrum De Drie Eiken”,
- kantoor voor de huismeester,
- vergaderruimte,
- gemeenschappelijke fietsenstalling
- centrale stalling van scootmobielen.

1.4 *De Heybergh*

Dit woongebouw is van De Alliantie en Cocon Wonen gezamenlijk.
Cocon Wonen heeft hier:

- Het deel gezondheidscentrum (huisartsenpraktijken en fysio-therapiepraktijk);
- Het verpleeghuisdeel dat verhuurd is aan Silverein.

Bijlage 2. Trends

Samenleving	Economie
<ul style="list-style-type: none"> • Dubbele vergrijzing en “ontgroening” (vertrek jongeren; verstedelijking). • Oud worden of oud zijn is niet sexy; alles wat daarmee van doen heeft wordt vermeden of uitgesteld. • Nederland groeit nog steeds. O.a. door instroom statushouders/vluchtelingen. • Ontwikkeling multiculturele samenleving. • Toenemende druk op mantelzorg. • Maatschappelijke verbindingen staan onder druk; O.a. Nederlanders t.o.v. nieuwe Nederlanders (terugtrekken op eigen groep). • Eisend gedrag van burgers en klanten: hoge verwachtingen t.a.v. aard en omvang van de dienstverlening. • Individualisering naast nieuwe vormen van collectiviteit; meer diverse leefstijlen. • Toename van eenpersoonshuishoudens, o.a. vanwege toename scheidingen op latere leeftijd. • Gevaar van vereenzaming. • Zorg om veiligheid. • Belangstelling voor (kleinere) seniorenwoningen blijft achter. • Hoe inrichten samenleving na corona? • Kloof believers en non-believers. 	<ul style="list-style-type: none"> • Banken zijn terughoudend met het verstrekken van leningen. • Licht groeiende welvaarts kloof. • Grote groep senioren met meer financiële zelfstandigheid, naast de grote groep ouderen met alleen AOW en een klein pensioen. • Onzekerheid toekomst AOW en belastingdruk op senioren. • Pensioenuitkering blijft achter bij de algemene loonontwikkeling. • Langer werken, in uren en jaren. De AOW-leeftijd wordt verder verhoogd > 67 jaar. • Grote groepen afhankelijk van uitkeringen of laagbetaald (tijdelijk) werk. • Kosten zorg nemen toe; doorgeschoten marktwerking en kostenbeheersing. • Schulden overheid na corona. • Toenemen inflatie en stijgende energieprijzen.

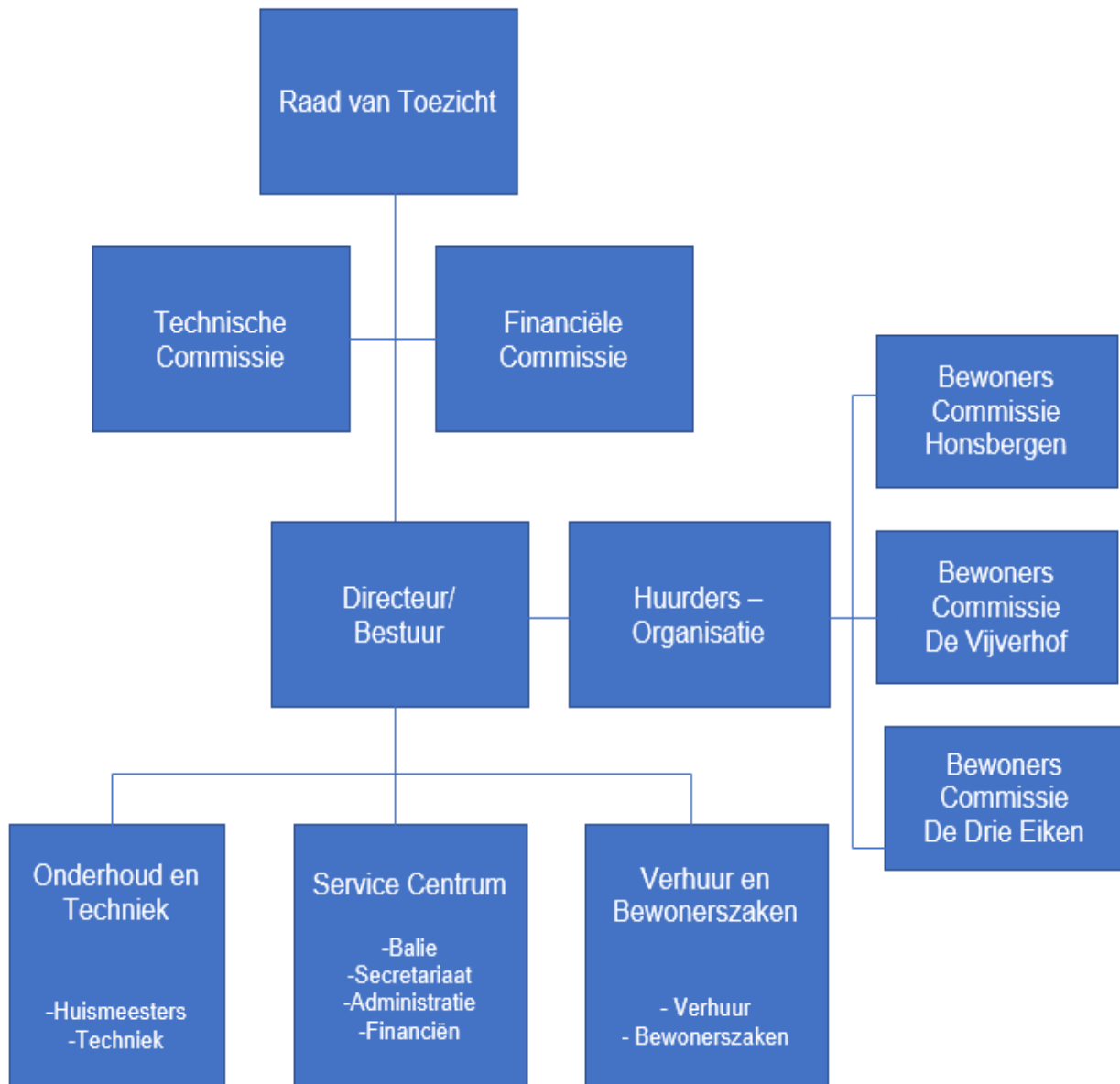
Techniek	Politiek
<ul style="list-style-type: none"> • Verdergaande digitalisering van informatie en telecommunicatie. • ICT biedt mogelijkheden voor betere dienstverlening. • Techniek wordt complexer; acceptatie ICT door senioren neemt wel toe. • Toepassing domotica en robotisering. • Nieuwbouw veelal levensloopbestendig. • Nadruk op aanpassingsmogelijkheden van woningen. • Milieu-eisen voor bouwen, inclusief nadruk op duurzaamheid en brandveiligheid. 	<ul style="list-style-type: none"> • Toenemende invloed van en verzet tegen Europese regelgeving. • Nationaal: concentratie rondom een beperkt aantal thema's, nadruk op decentralisering van (zorg)taken voor burgers. • Marktwerking in de zorg langste tijd gehad? • Uitrol van WMO naar gemeenten, tezamen met budgetkorting. • Hardere opstelling ten opzichte van risico's en nog groter beroep op eigen verantwoordelijkheid. • Politieke keuzes voor woningcorporaties liggen vast in Woningwet. • Nieuwe woningwet: corporaties terug naar de kerntaak. • Woningmarkt voor sociale woningbouw op slot en groot tekort en lange wachttijden andere doelgroepen dan senioren. • Aanbod seniorenwoningen is onevenwichtig. • Minder nadruk op specifieke woningen en/of voorzieningen voor senioren. • Primaat zorg- en dienstverlening ligt op wijkniveau. • Introductie WLZ; opname intramuraal alleen voor zware zorg.

Bijlage 3. SWOT Cocon Wonen

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • Bezit op goede locaties zowel woningen als voorzieningen. • Woningbezit goed onderhouden. • Veel kennis van seniorenhuisvesting. • Woningen zijn groot in vergelijking met verblijf in een instelling. • Alleen maar 3- en 4-sterrenwoningen. • Geen toegelaten instelling, waardoor Minder beperkende wet- en regelgeving. • Teamspirit medewerkers, dicht bij de klant staan. Met huismeestersteam. • Contacten met stakeholders gemeente, zorginstellingen, collega-corporaties). 	<ul style="list-style-type: none"> • Beperkte/ beperkende doelstelling en doelgroep. • Cocon Wonen heeft een hoge LtV bij realiseren ambities. • Beperkte naamsbekendheid Cocon Wonen en imago van “bejaardenflat”. • Deels verouderd woningbezit (DDE en VH), voor senioren met een zorgvraag. • Prijs/kwaliteitsverhouding huidige bezit is niet optimaal • Kosten huismeesters in relatie tot de huur en/of servicekosten. • Zeer beperkte omvang organisatie kan continuïteit in gevaar brengen en maakt het noodzakelijk structureel terug te moeten vallen op externe expertise. • Als niet toegelaten instelling is het minder voordelig om een lening aan te gaan.

Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Groeiende en (deels) rijker wordende doelgroep (kans voor middenhuur). • Jonge senioren of vergelijkbare andere doelgroep. • Uitbreiding bezit. • Naamsbekendheid vergroten. • Modernisering en verduurzamen huidige bezit: HB gerenoveerd, DDE moet aangepakt worden. VH: duurzaamheidsinvesteringen, toevoegen extra liften. • Meer service(pakketten) en diensten op maat bieden. • Uitbreiden zorg thuis. • Strategische samenwerkingsverbanden in service, zorg en dienstverlening. • Uitbreiden woningen bij VH met ontwikkeling locatie Orlando. • Herbestemming specifieke locaties in Soest en omliggende gemeenten. • Afstoten woningen in De Heybergh aan De Alliantie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aanbod concurrentie/er zijn andere partijen op de markt. • Doelgroep wil liever niet verhuizen. • Verhuurdersheffing en VPB blijven bestaan • Heeft Cocon Wonen als nichespeler voldoende body voor de toekomst? • De continuïteit van specifieke seniorenorganisaties als de SWOS, met gevolgen voor de verhuurbaarheid dienstencentra, en vervallen diensten voor huurders (NB staat kans tegenover met toetreding nieuwe spelers zoals De Linde). • Imago van “bejaardenflat” schrikt jonge senioren af. • Stijgende inflatie en energieprijzen door instabiliteit in Europa (oorlog Rusland-Oekraïne).

Bijlage 4. Organogram Cocon Wonen per 1-1-2022



Bijlage 5. Input gemeente Soest

Op 27 september 2021 heeft de gemeente Soest aan Cocon Wonen (bestuur, RvT en kernteam) een presentatie gegeven,

De highlights:

- Na de Woningwet nu weer trend naar verbreding kerntaken (leefbaarheid);
- Samenwerking tussen corporaties en gemeente neemt toe (ook in regio verband);
- Doorstroming voor verbeteren kansen starters en jongeren is belangrijk. Hier ligt ook een rol voor Cocon Wonen i.s.m. de Alliantie en Portaal;
- Tekort aan seniorenwoningen en behoefte aan verzorgd wonen;
- Woonzorgvisie Soest nog in ontwikkeling;
- T.a.v. nieuwbouw kansen voor modulaire houtbouw;
- Belangrijke rol corporaties voor verduurzaming. Warmte visie pas in 2022 gereed;
- Kansen voor beschermd wonen (concepten Cocon Wonen, maar ook bijvoorbeeld Knarrenhofjes);
- In Soest steunpunten in de wijk voor zorg en ontmoeten;
- Gemeente ziet Cocon Wonen als niche-speler naast de andere grote corporaties;
- Soest wil graag prestatieafspraken maken met Cocon Wonen.

Bijlage 6. Samenvatting doelen koersplan 2022-2025

Doelen betaalbaarheid:

- *Sociaal segment tot € 38.000 inkomen en toewijzing minimaal 65 jaar;*
- *Middenhuur segment inkomen tussen de € 38.000,- en € 60.000,- leeftijd minimaal 65 jaar;*
- *Verhouding sociaal – middenhuur 90%-10%.*

Doelen beschikbaarheid:

- *Toevoegen circa 50 sociale en middenhuur appartementen op het Orlandoterrein. Gereed 2023;*
- *Onderzoek verkoop Heybergh aan de Alliantie.*

Doelen duurzaamheid:

- *CO2 neutraal bezit in 2050;*
- *Aardgasvrij in 2045;*
- *Gezond binnen klimaat van onze woningen;*
- *Versterken groene woonomgeving bij onze woongebouwen;*
- *Vervanging dak Vijverhof, plaatsen zonnepanelen;*
- *Mogelijk renoveren De Drie Eiken;*
- *Nieuwbouw Orlando aardgasvrij, nul op de meter, groene omgeving;*
- *Beïnvloeding gedrag huurders (plan 2022, uitvoering vanaf 2023);*
- *Footprint Cocon Wonen verkleinen (plan 2022, uitvoering vanaf 2023).*

Doelen bewonerstevredenheid:

- *Minimaal een 7,5 gemiddeld en per categorie minimaal 7,5;*
- *HO en BC's nog meer aan de voorkant betrekken bij beleid;*
- *Meedenken bewoners bij planontwikkeling en uitvoering.*

Doelen t.a.v. extra services:

- *Diensten als onderdeel van huur en servicekosten continueren;*
- *Keuzepakketten handhaven, t.z.t. evalueren met partners en bewoners, indien nodig aanpassen of uitbreiden.*

Doelen organisatie Cocon Wonen:

- *Nieuwe website met url www.coconwonen.nl (2022);*
- *Meer free-publicity in Soester Courant en Gooi- en Eemlander (doorlopend);*
- *Zichtbaarheid op Social Media verbeteren. Facebook (2023), Twitter (doorlopend);*
- *Verbinding met gemeente Soest versterken;*
- *Tevredenheid belanghouders over Cocon Wonen meten (2023);*
- *Naleving Governancecode Woningcorporaties (2022);*
- *Kantoor Cocon Wonen verbeteren (2022/2023);*
- *Leegkomende ruimtes De Vijverhof herbestemmen (2022/2023).*

Doel samenwerken voor een beter resultaat:

- *Alternatieven uitwerken en onderzoeken, mochten de investeringsambities van Cocon Wonen niet zelfstandig realiseerbaar zijn (indien van toepassing);*
- *Optimaliseren digitale dienstverlening in samenwerking met andere NCCW-klant(en) (2023);*
- *Prestatieafspraken maken met gemeente Soest (2022)*

Doelen financiën op orde:

- *LtV < 85%*
- *Aanvaardbaar renterisico op de lange termijn*
- *Onderzoeken of leningen via de gemeente Soest kunnen lopen*
