

Jaarverslag

2022

Inhoudsopgave:

Algemene gegevens	3
Voorwoord	4
1. Inleiding	5
2. Missie en visie	5
3. Organisatiestructuur	6
4. Kernactiviteiten	7
5. Gevoerd beleid en resultaten	8
5.1 Verhuurbeleid	8
5.2 Zorg en Welzijn	9
5.3 Beschikbaarheid	10
5.4 Onderhoud en duurzaamheid	10
5.5 Financieel beleid	11
5.6 Personeel en organisatie	11
6. Invloed van huurders en bewonersparticipatie	12
7. Verslag Raad van Toezicht	13
8. Samenstelling Raad van Toezicht per 31 december	18
9. Samenstelling organisatie per 31 december	19
10. Samenstelling Bewonerscommissies en Huurdersorganisatie	20
11. Verhuur, woningtoewijzing en bewonersparticipatie	21
12. Overzicht onderzoek en belangrijkste onderhoudswerkzaamheden	23
13. Meerjarenbegroting tot en met 2033	25
14. Jaarrekening	27
14.1 Balans per 31 december	28
14.2 Winst- en verliesrekening	30
14.3 Kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode	31
14.4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening	32
14.5 Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	35
14.6 Toelichting Balans per 31 december	37
14.7 Toelichting Winst- en verliesrekening	49
14.8 Overige informatie	53
14.9 Goedkeuring en vaststelling van de jaarrekening	54
14.10 Overige gegevens	55

Bijlage:

1. Kengetallen

Algemene gegevens

Naam van de niet toegelaten instelling:	Stichting Cocon Wonen
Plaats van vestiging:	Soest
Vestigingsadres:	Klarinet 39 A, 3766 GH, Soest
Correspondentieadres:	Klarinet 39 A, 3766 GH, Soest
Telefoonnummer:	035 – 588 02 88
E-mailadres:	info@coconwonen.nl
Website:	www.coconwonen.nl
Inschrijfnummer Kamer van Koophandel:	41188219
Directeur-bestuurder:	De heer D. Mol

Voorwoord

2022 De Koers voor de komende jaren is helder, maar de wereld om ons heen is instabiel

Het afgelopen jaar hebben we stukje bij beetje het Coronavirus meer en meer achter ons gelaten. Net toen Cocon Wonen haar koers voor de jaren 2022 tot en met 2025 had bepaald, brak in Oost Europa echter de oorlog uit doordat Rusland Oekraïne binnen viel. Daarmee zijn internationaal en ook nationaal onzekere tijden aangebroken.

Betaalbaarheid van het wonen is voor onze huurders door de sterk gestegen gas- en energieprijzen nog belangrijker geworden. Zeker omdat de inflatie opliep tot fors boven de 10%.

Geluk bij een ongeluk is dat Nederland haar huishoudboekje goed op orde had. Met compensatie voor energiekosten werden inkomens ondersteund.

In 2023 gaat het Rijk daarmee door, maatregelen zijn genomen om lage tarieven te garanderen voor "normaal" gebruik en een prijsplafond voor hoger verbruik.

Pensioenen en de AOW stijgen gelukkig voor onze huurders stevig mee.

2022 is ook het jaar van de revival van woningcorporaties. Landelijk werd er een akkoord gesloten tussen minister De Jonge, Aedes, de Woonbond, de VNG en de provincies. Voorgenomen extra nieuwbouw, versnelling van verduurzaming en betaalbare huren zijn daarvan het resultaat.

Eindelijk is per 1 januari 2023 ook de verhuurderheffing afgeschaft. Zo is er een einde gekomen aan extra vorm van belasting op sociale huur.

Daar zijn we blij mee. Beter tijden voor sociale verhuurders, en daarmee huurders, breken weer aan.

Is daarmee alles goed?

Helaas niet. Door de oorlog blijven energieprijzen en de inflatie hoog. Ook voor rente op nieuwe leningen betalen we inmiddels zo'n 3% meer dan daarvoor.

Daarnaast zijn er onzekerheden door de stikstof crisis. En verduurzaming door plaatsen van zonnepanelen (de Vijverhof in 2023) en nieuwbouw (Orlando) komt in gevaar omdat het stroomnetwerk het mogelijk niet aan kan.

Kortom Cocon Wonen heeft mooie plannen. Extra nieuwbouw, snellere verduurzaming en betaalbare woonlasten voor onze huurders. Daar werken we samen met onze huurdersvertegenwoordigers en belanghouders keihard aan. Maar of we in deze onzekere tijden al onze plannen (tijdig) kunnen realiseren, is helaas de vraag.

In dit jaarverslag kunt u lezen dat er veel gedaan is in 2022. Daarom wil ik speciaal alle huurdersvertegenwoordigers, vrijwilligers, de Raad van Toezicht en de collega's van Cocon Wonen bedanken voor hun inzet in 2022!

Dick Mol, directeur-bestuurder.

1. Inleiding

In dit jaarverslag 2022 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 2022 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 jaarrekening treft u informatie aan over de financiën van Cocon Wonen.

Een overzicht van de leden van de Raad van Toezicht, 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.

Ons nieuwe koersplan 2022 t/m 2025 is in het eerste kwartaal van 2022 vastgesteld en goedgekeurd. Vervolgens waren er twee ontwikkelingen die in de zomer aanscherping al wenselijk maakte.

Ten eerste de oorlog in de Oekraïne, waardoor energieprijzen explodeerden en de inflatie voor Nederlandse begrippen torenhoog geworden is (zo'n 13 a 14 procent eind 2022).

Ten tweede het landelijk akkoord tussen Minister De Jonge, Aedes, de Woonbond, de VNG en de provincies.

Door dit akkoord is de verhuurderheffing per 1/1/2023 van tafel. Dat geeft Cocon Wonen een extra ruimte van 2 a 2,5 ton per jaar. Contant gemaakt zo'n miljoen of 4 a 5. Hierdoor is het mogelijk om naast Orlando nog een extra nieuwbouw complex te realiseren.

Versnelling en meer nieuwbouw vormen naast versnelling van verduurzaming belangrijke onderdelen van het landelijk akkoord.

Cocon Wonen heeft vanwege de toegenomen energiekosten, en dus hogere woonlasten voor haar huurders, de renovatie van De Drie Eiken een jaar naar voren gehaald (naar 2024 i.p.v. 2025).

Een ander onderdeel van het landelijk akkoord is eenmalige huurverlaging voor zittende huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum.

Cocon Wonen voert deze (nog) niet door. Dit omdat het effect voor huurders minder groot is, omdat zij bij huurverlaging ook minder huurtoeslag ontvangen. De niet verplichte eenmalige huurverlaging zou voor Cocon Wonen betekenen dat, gezien de doelgroep, een groot deel van het voordeel van het afschaffen van de verhuurderheffing weer teniet gedaan wordt. Cocon Wonen zal in 2023 bepalen of we een alternatief kunnen bedenken (per 2024), die ons minder kost en huurders het zelfde of meer oplevert.

Zo zouden wij toch extra kunnen investeren in nieuwbouw.

De onzekere wereld om ons heen heeft wel geleid tot forse stijging van de rente die wij voor nieuwe leningen moeten betalen.

Ook daardoor kan de extra nieuwbouw gelijk weer ter discussie komen te staan.

Daarbij wachten wij ook nog af of de gemeente Soest garant wil staan voor onze leningen. Dat scheelt ons in de huidige markt wel 1,5% a 2% op een 10-jarige lening.

Cocon Wonen wil, samen met Woonzorg Nederland, prestatieafspraken maken voor 2024 en verder. Het garant staan voor onze leningen, waarbij de gemeente het recht van hypotheek kan vestigen, is wel een belangrijke randvoorwaarde voor ons.

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 Raad van Toezicht de directeur–bestuurder met advies terzijde en is zij formeel werkgever van de directeur–bestuurder.

De raad bestaat uit ten minste drie en ten hoogste vijf personen.

Voor de samenstelling van de Raad van Toezicht per 31/12/2022 wordt verwezen naar hoofdstuk 8.

Bestuur

Cocon Wonen wordt bestuurd door het bestuur, de directeur-bestuurder, de heer D. Mol.

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 31/12/2022 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 Klarwater (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,
- 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

Voor Cocon Wonen zijn, 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.

Sinds 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.

Het aantal weigeringen is toegenomen, waarschijnlijk houdt dat verband met de twee bovenstaande wijzigingen. Bij het ontbreken van een accepterende kandidaat van 65 jaar

of ouder, wordt de leeftijdsgrens verlaagd naar 55 jaar en wordt de woning verloot in plaats van toegewezen op inschrijfduur.

In 2022 zijn er 4 sociale huurwoningen toegewezen aan senioren jonger dan 65 jaar.

In totaal hebben er in 2022, 57 mutaties plaats gevonden.

Het overzicht van verhuur en woningtoewijzing is opgenomen in hoofdstuk 11.

In 2022 was nog sprake van inflatievolgend huurbeleid voor het sociale segment.

Vanaf 2023 is, conform het landelijk akkoord, de huurverhoging gebaseerd op de index van CAO stijgingen van de afgelopen 5 jaar minus een half procent.

Gezien de hoge inflatie zal Cocon Wonen “Scherp aan de wind blijven zeilen”. Huren moet betaalbaar blijven, maar we willen nadrukkelijk investeren in ons huidige en nieuwe bezit.

Jaarlijkse huurverhoging juli 2022

De huurprijzen van sociale huurwoningen zijn per 1 juli 2022 verhoogd met 2,3 %.
(gebaseerd op de gemiddelde jaarinflatie tot december 2021)

De huurprijzen van de woningen in de vrije huursector (vanaf netto huur € 763,47) zijn met 3,3 % verhoogd. (Inflatie 2,3 % + 1 %)

Wet eenmalige huurverlaging 2021, een vervolg in 2022

Deze wet heeft een beperkt vervolg gekregen in 2022. De bewoners van een 3 kamerwoning die gezien het inkomen “te duur” huren, hebben een aanbieding gehad voor een beperkte huurverlaging. Cocon Wonen was daartoe niet verplicht, maar heeft hiermee getracht de minderdraagkrachtige een kleine ondersteuning te bieden.

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 was door ons opgezegd in 2021 in verband met mogelijke sloop van het gebouw. Zoals al aangegeven zal het complex echter niet gesloopt worden maar gerenoveerd. Met ingang van 1 juli 2023 was het de bedoeling om een nieuw langjarig contract met de SWOS af te sluiten.

De SWOS heeft aangegeven dit niet te willen, omdat zij samen met andere partijen insteken op het realiseren van een dorpshuis in Soesterberg.

Cocon Wonen is zich aan het bezinnen op de toekomst van de recreatieruimte.

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.

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 2022 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 2022 hebben ongeveer 25 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.

Door tekorten aan personeel en materialen neemt het aantal dagen leegstand door DMO licht toe.

In het nieuwe koersplan van Cocon Wonen is, zoals eerder gemeld, is uitgegaan van renovatie van De Drie Eiken. De plannen zullen in 2023 verder uitgewerkt worden. Uitvoering van de renovatie zal in 2024 plaatsvinden.

Honsbergen is al eerder gerenoveerd. Op dat moment zijn niet de CV- & warmwater-ketels en de luchtbehandelingskasten vervangen. De CV- & warmwater-ketels zijn vervangen in 2022 en in 2023 zullen de luchtbehandelingskasten vervangen worden

In 2027 is een renovatie van de Vijverhof gepland. In 2023 en 2024 vervangen we de daken (isolatie + bedekking) 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.

In 2021 is gebleken dat de technische meerjarenbegroting van onvoldoende kwaliteit was. Daarom zijn we in 2022 gestart met nulmetingen voor alle woongebouwen en is er een nieuwe technische meerjarenbegroting gemaakt. In 2023 zal deze verder geactualiseerd worden.

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

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de belangrijkste onderhoudswerkzaamheden in 2022.

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 (woon)gebouwen en in nieuwbouw.

Om financieel gezond te blijven stelt Cocon Wonen de volgende doelen:

- De verhouding tussen de bedrijfswaarde 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. Investerings 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 hoofdstuk 13 is de meerjarenbegroting tot en met 2033 opgenomen.

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 ook in 2022 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 april 2022 heeft Cocon Wonen een nieuwe manager bedrijfsvoering. De vorige manager is met vroeg pensioen gegaan. De nieuwe manager is met behulp van een extern bureau door middel van een open werving geselecteerd.

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 (BC's) 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 heeft in alle complexen slechts één bewonersvergadering plaatsgevonden. Overigens willen de BC in de toekomst nog maar één vergadering per jaar houden in plaats van twee.

Bewoners Tevredenheids Onderzoek (BTO)

De volgende acties naar aanleiding van het Bewoners Tevredenheids-onderzoek (2019) zijn gerealiseerd:

- Meer en inhoudelijke betere informatievoorziening richting bewoners door middel van nieuwsbrieven
- Een nieuwe website met meer informatie voor bewoners en woningzoekenden
- Inclusief een klantportaal dat in 2023 functioneel zal zijn
- Plaatsing rookmelders in alle woongebouwen
- Start evaluatie schoonmaakprogramma woongebouwen
- De wasserette in Honsbergen is nu exclusief voor bewoners
- Realisatie van 1 centrale scootmobielstalling in De Vijverhof
- Parkeerdruk rondom De Vijverhof is aandachtspunt bij de gemeente Soest
- Hobbyruimte De Vijverhof is opgeruimd en wordt tijdelijk gebruikt als opslagruimte
- De Ontmoeting in De Vijverhof is overdag opengesteld voor bewoners
- Er is permanente aandacht voor behoud van de sociale huursector door gematigde huurverhoging, eenmalige huurverlagingen en een beperking van de overheveling van sociale huurwoningen naar de vrije huursector

7. Verslag Raad van Toezicht

2022 is anders geworden dan gedacht. Eerst hadden we nog te maken met Corona, maar de inval van Rusland in de Oekraïne heeft ook haar sporen nagelaten. De inflatie is fors, energieprijzen zijn geëxplodeerd, en de rente op leningen is fors gestegen. Daarmee zijn onzekerheden voor Cocon Wonen en haar huurders fors toegenomen. En dat terwijl de koers van Cocon Wonen voor de jaren 2022 t/m 2025 net was vastgesteld.

De raad als toezichthouder/adviseur

De Raad van Toezicht heeft in 2022 deels fysiek vergaderd en deels via teams (in totaal 4 keer).

Niet ideaal natuurlijk, maar gezien de coronamaatregelen niet meer dan logisch.

In 2022 zijn in de raad onder andere de volgende onderwerpen besproken (G=goedgekeurd, V=vastgesteld, B= besproken):

- Het koersplan Cocon Wonen 2022-2025 (G);
- Het jaarverslag en de jaarrekening 2021 (G);
- De begroting 2023 en meerjarenbegroting t/m 2033 (G);
- De managementletter en het accountantsverslag van BDO (B);
- De bijgestelde businesscase nieuwbouw Orlandoterrein (G);
- De verkoop van de ruimtes in de Vijverhof aan de Fysio (G);
- De statuten (G);
- Het reglement van de Raad van Toezicht (V);
- Het reglement van het bestuur (G);
- De visie op besturen en toezicht houden (G);
- De kwaliteitsprofielen Raad van Toezicht (V);
- Periodieke rapportages (B)
- Het besluit renovatie i.p.v. sloop/nieuwbouw van De Drie Eiken (B);
- De voortgang van het Rapport ventilatie en brandveiligheid Honsbergen (B)
- De benoeming van mevrouw Seegers tot RvT lid per 1 januari 2023.

Naast de reguliere vergaderingen hebben de volgende bijeenkomsten plaatsgevonden:

- De zelfevaluatie (zie volgend punt);
- Een discussie bijeenkomst over het koersplan van Cocon Wonen;
- Een bijeenkomst over de Governancecode Woningcorporaties en de visie op besturen en toezichthouden (begeleid door Atrivé);
- 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 Governancecode 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.

Professionalisering Raad van Toezicht

Vanuit de zelfevaluatie is de conclusie getrokken dat, naast de professionalisering van de organisatie, ook verdere professionalisering van de Raad van Toezicht gewenst is.

In 2022 zijn in dat kader forse stappen gezet:

- Er is een visie op besturen en toezicht houden opgesteld. Hierin is vastgelegd dat Cocon Wonen in overwegende mate de Governancecode voor woningcorporaties volgt. Omdat Cocon Wonen een kleine niet toegelaten instelling is, volgen we de code op een aantal punten niet. In de visie is vastgelegd op welke punten dit het geval is en waarom. De "geest" van de code wordt volledig onderschreven;
- Besloten is om met een kleinere Raad door te gaan, waarbij de commissies afgeschaft zijn. Dit omdat alle leden zo meekrijgen wat er speelt op het gebied van financiën en vastgoed;
- Ook is besloten, in tegenstelling tot in het verleden, om te werken aan de kennis van de Raad. Leden worden geacht jaarlijks te werken aan permanente educatie, overigens geldt dit ook voor de bestuurder. Hierbij is aangesloten bij het puntensysteem voor woningcorporaties gebaseerd op opleidingsuren;
- Omdat de Raad kleiner is geworden, en er meer tijd in voorbereiding en opleiding gaat zitten voor de leden, is besloten om de jaarlijkse vergoeding per januari 2023 te verhogen. Door dat het aantal leden minder geworden is (van 6 in 2021, naar 4 in 2023), leidt dit tot verantwoord geachte stijging van de totale som aan vergoedingen;
- Ook zijn alle statuten en reglementen aangepast en in lijn gebracht van de visie op toezichthouden en besturen.

De raad als werkgever

In totaal hebben er met de heer Mol twee gesprekken plaatsgevonden in 2022 (een voortgangsgesprek en een functioneringsgesprek), met de voorzitter en vicevoorzitter van de raad. De raad is tevreden over het functioneren van de heer Mol, de voortgang van de koersvorming en doorvertaling daarvan en de professionalisering van Cocon Wonen. Ook is de samenwerking met de belanghouders (de gemeente Soest, de collega corporaties de Alliantie, Portaal en Woonzorg Nederland, de Swos en Silverein) verbeterd.

Beloning directeur-bestuurder 2022 (2021)

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 en is ingeschaald in schaal N van de CAO (de hoogste trede).

Directeur-bestuurder	Beloning 2022	Beloning 2021
D. Mol		
Dienstverband	1/1 – 31/12	1/5 – 31/12
Omvang dienstverband	0,667	0,667
Bezoldiging		
Beloning	73.023	45.080
Belastbare onkostenvergoeding	307	197
Beloning betaalbaar op termijn	8.142	4.853
Totaal bezoldiging	81.472	50.130

Nevenfuncties de heer Mol:

- Lid Raad van Toezicht Liberein Enschede;
- Directeur en eigenaar Dick Mol Interim & Advies BV (vanuit deze bv is de heer Mol van 1 november 2021 t/m 30 juni 2022 interim Directeur-bestuurder geweest van Woningstichting Putten).

Samenstelling en vergoeding RvT-leden

Zie voor de samenstelling van de Raad van Toezicht hoofdstuk 8.

In 2022 is besloten tot inkringing van de Raad van Toezicht naar 4 personen per 1 januari 2023.

De heren De Meij en Weerman zijn in verband met het bereiken van hun maximale termijn teruggetreden in november respectievelijk december.

Besloten is dat de heer De Jongh de heer De Meij opvolgt als voorzitter. Tevens is de heer De Jongh per 3 december herbenoemd voor een tweede termijn van 4 jaar.

In verband met de inkringing naar 4 RvT leden, was er nog één vacature.

Hiervoor is een profiel opgesteld. Waarbij de voorkeur uitging naar een vrouw met juridische achtergrond, het liefst werkzaam in maatschappelijk middenveld (zorg/welzijn).

Voor de open werving heeft Cocon Wonen het bureau Atrivé ingeschakeld.

Op 7 december 2022 heeft de RvT besloten om mevrouw Seegers per 1 januari 2023 te benoemen tot nieuw lid van de RvT.

Vergoedingen Raad van Toezicht

Omdat Cocon Wonen geen toegelaten instelling is, vallen de vergoedingen van RvT-leden niet onder de Wet Normering Topinkomens.

Ook volgt Cocon 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. Zoals eerder aangegeven zullen de vergoedingen in 2023 wel stijgen. Daarbij is wel uitgegaan van het VTW advies. Grofweg hanteert Cocon Wonen 50% van de maximale vergoeding voor Raad van Toezichtsleden van de categorie voor de kleinste woningcorporaties.

Kennis verbetering en opleidingen in 2022

Zoals eerder aangegeven, vinden de Raad van Toezicht en het Bestuur het belangrijk om permanent te werken aan het op peil houden van kennis en het verder verbeteren daarvan. Het jaardoel is dat de bestuurder bij een fulltime dienstverband 36 uur daaraan besteedt (de heer Mol na rato 24 uur), en RvT-leden 6 uur.

Dit conform de Governancecode.

Opleidingen 2022 De heer Mol

Datum	Bureau	Opleiding	Punten
13/5/2022	Atrivé	Visie op besturen en toezicht	3
26/7/2022	Rabo	Ontwikkelingen financiële markten	1
6/10/2022	BDO	Actualiteiten Woningcorporaties	3
13/10/2022	Real Estate Academy	Vastgoed provincie Utrecht	4
24/11/2022	Gevoel voor de zaak	Dienend leiderschap in de praktijk	5
4/12/2022	Martijn de Loor	Met hoofd hart & handen werken aan maatschappelijke opgaven	3
18/12/2022	Gerrit Teunis	Kafka in corporatieland	8
Totaal 2022			27

Opleidingen Raad van Toezicht 2022:

De heer De Jongh:

- Visie op besturen en toezicht 3 uur
- VTW: Leergang voor de voorzitter 24 uur

De heer Mul:

- Visie op besturen en toezicht 3 uur

De heer Van Luijt:

- Visie op besturen en toezicht 3 uur
- VTW: Toezicht op vastgoedinvesteringen 8 uur

De heer Weerman:

- Visie op besturen en toezicht 3 uur

Tot slot

Wij bedanken de leden van de Huurdersorganisatie, de bewonerscommissies, de medewerkers van Cocon Wonen, samen met de leden van de Raad van Toezicht, voor hun inzet en behaalde resultaten in 2022!

De directie,
Namens deze
D. Mol
Directeur-bestuurder

Raad van Toezicht,
Namens deze
Drs. M. de Jongh
Voorzitter

8. Samenstelling Raad van Toezicht en taakverdeling per 31 december 2022

De heer drs. C.M. de Jongh, voorzitter, aftredend per 03-12-2026.

Zelfstandig adviseur op het gebied van wonen en ruimte voor overheden.

Nevenfunctie: geen.

De heer P. Mul AA, vicevoorzitter, 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 A.P.C.M. van Luijt, aftredend per 09-12-2023*.

Hoofdfunctie manager Stakeholders Windpark Zeewolde bv.

Nevenfuncties: secretaris Rotaryclub Soest-Baarn, Fondsbestuur Light House Club Nederland.

De heer drs. ing. A. Weerman, aftredend per 01-01-2023.

Nevenfuncties: geen.

* = eenmaal herbenoembaar.

9. Samenstelling organisatie, functies en urenverdeling per 31 december 2022.

Naam	Functie	Uren per week	Lid kernteam
De heer D. Mol	Directeur - Bestuurder	24	X
De heer S. van Dongen	Manager Bedrijfsvoering	32	X
Mevrouw C. Mout	Administratief Medewerker	24	
Mevrouw P. van Ooijen	Medewerker Secretariaat en Receptie	26	
Mevrouw L. Beijleveld	Manager Wonen	31	X
Mevrouw J. Wilmering	Medewerker Verhuur en Bewonerszaken	22	
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	289	
	Totaal aantal FTE	8,1	

10. Samenstelling en onderlinge taakverdeling Bewonerscommissies en Huurdersorganisatie per 31 december 2022.

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. van Velthuizen	(secretaris)
De heer C. Kwak	(penningmeester)
Mevrouw F.J. Brouwer	(sociaal contact)

Leden Bewonerscommissie De Drie Eiken

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

Leden Huurdersorganisatie

De heer J. Compter	(voorzitter)
Mevrouw F. Smit	(vicevoorzitter)
Mevrouw J.B. Sipkema	(secretaris/notulist)
Mevrouw A. van Velthuizen	
De heer F. Engberink	

11. Verhuur, woningtoewijzing en bewonersparticipatie

Aantal mutaties per woongebouw vanaf 2018:

Woongebouw	2022	2021	2020	2019	2018
Honsbergen (225 woningen)	23	32	19	18	35
De Vijverhof (155 woningen)	21	14	28	13	17
De Drie Eiken (87 woningen)	13	9	15	9	8
Totaal (467 woningen)	57	55	62	40	60

Honsbergen

Reden voor de 23 mutaties in Honsbergen:

- 7 bewoners zijn overleden (in 2021 was dit cijfer 10).
- 10 bewoners zijn verhuisd naar een verpleeghuis/zorginstelling (in 2021: 9).
- 5 bewoners zijn verhuisd naar een andere zelfstandige woning, soms in verband met samenwonen, verandering van werkkring, of dichterbij mantelzorgers (2021: 13)
- 1 bewoner is intern verhuisd (in 2021: 3)

Herkomst nieuwe bewoners: 11 nieuwe bewoners komen uit Soest (19 in 2021), 3 uit de regio (4 in 2021) en 4 van verder (9 in 2021). 5 woningen zijn per 31 december nog niet verhuurd.

De Vijverhof

Reden voor de 21 mutaties in De Vijverhof:

- 9 bewoners zijn overleden (in 2021 was dit cijfer 7).
- 7 bewoners zijn verhuisd naar een verpleeghuis/zorginstelling (in 2021: 6).
- 5 bewoners zijn verhuisd naar een andere zelfstandige woning, soms naar een goedkopere woning, of dichterbij familie en/of mantelzorgers (2021: 1).

Herkomst nieuwe bewoners: 14 nieuwe bewoners komen uit Soest (in 2021: 10), 3 uit de regio (in 2021: 3) en 3 van verder weg (in 2021: 1). 1 woning is per 31 december nog niet verhuurd.

De Drie Eiken

Reden voor de 13 mutaties in De Drie Eiken:

- 6 bewoners overleden (in 2021 was dit cijfer 6).
- 7 bewoners zijn verhuisd naar een verpleeghuis/zorginstelling (in 2021: 1).
- 2 bewoners zijn verhuisd naar een andere zelfstandige woning, soms in verband met samenwonen, soms dichterbij familie en/of mantelzorgers (in 2021: 2).

Herkomst nieuwe bewoners: 10 nieuwe bewoners komen uit Soesterberg (in 2021: 6), 3 uit de regio (in 2021: 2), en 0 van verder weg (in 2021: 1).

Aantal bewoners en gemiddelde leeftijd per woongebouw

Honsbergen

Per 31 december 2022 woonden er in Honsbergen 259 bewoners, waarvan 105 mannen en 154 vrouwen.

Totaal aantal echtparen/samenwonend: 41.

De oudste bewoner was 103 jaar en de jongste 51 jaar.

De gemiddelde leeftijd bedroeg 75,2 jaar (2021: 75,1 2020: 75,2 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 2022 woonden er in De Vijverhof 180 bewoners, waarvan 65 mannen en 115 vrouwen.

Totaal aantal echtparen/samenwonend: 29

De oudste bewoner was 96 jaar en de jongste 51 jaar.

De gemiddelde leeftijd bedroeg 75,4 jaar (2021: 74,2 2020: 71,6 2019: 74,4 2018: 74,7 2017: 75,8 en in 2016: 75,5 jaar).

Er zijn 11 bewoners jonger dan 60 jaar. (in 2021: 21)

De Drie Eiken

Per 31 december 2022 woonden er in De Drie Eiken 100 bewoners, waarvan 42 mannen en 58 vrouwen.

Totaal 15 echtparen/samenwonend.

De oudste bewoner was 96 jaar en de jongste 52 jaar.

De gemiddelde leeftijd bedroeg 75,9 (2021: 75,6 2020: 77,9 2019: 77,9 2018: 78,5 2017: 79,8 en in 2016: 80,2 jaar).

Er zijn 12 bewoners die jonger zijn dan 60 jaar. (in 2021: 13)

12. Overzicht onderzoek en belangrijkste onderhoudswerkzaamheden in 2022

Honsbergen - Woongebouw

- Er zijn 15 appartementen gerenoveerd in het DMO-programma;
- Vervanging cv- en ww-installatie;
- Uitbreiding buffercapaciteit ww-installatie (= verbetering rendement zonnepanelen)
- Start onderzoek vervanging luchtbehandelingskasten;
- Start onderzoek nieuwe luchtbehandelingskasten uitbreiden met warmtepompen;
- Start onderzoek verbetering ventilatie versus brandveiligheid;
- Onderzoek beton afgerond (vloeren en balkons)
- Installatie rookmelders;
- Herstel leidingwerk en afvoeren in kruipruimtes afgerond
- Modernisering automatische deuren en drangers afgerond
- Start voorbereidingen vervanging draadglas
- Schilderwerkzaamheden binnen- en buitenzijde afgerond (o.a. buitenlift)
- Start verbetering MJOB

Honsbergen - Klaarwater

- Verbouwing Fysiopraktijk
- Verbouwing Ontmoetingsruimte
- Verbouwing kapsalon
- Modernisering automatische deuren en drangers afgerond

De Vijverhof - Woongebouw

- Er zijn 5 appartementen gerenoveerd in het DMO-programma;
- Modernisering automatische deuren en drangers afgerond
- Installatie ventilatie / regen-kappen tbv parkeergarage
- Aanpassing ventilatie begane grond
- Vervanging ww-installatie
- Installatie rookmelders.
- Start verbetering MJOB

Orlando

- Sloop schoolgebouw

De Drie Eiken - Woongebouw

- Er zijn 5 appartementen deels gerenoveerd in het DMO-programma;
- Start voorbereidingen renovatie;
- Installatie rookmelders;
- Verbetering hemelwaterafvoer
- Modernisering automatische deuren en drangers afgerond
- Actualisatie noodverlichting

- Start herstel betonrot
- Start verbetering MJOB

De Drie Eiken - Ontmoetingscentrum

- Aansluiting met woongebouw voorzien van nieuwe dakbedekking;
- Verbetering hemelwaterafvoer

De Heybergh:

- De hemelwaterafvoer van het gehele gebouw is verbeterd;
- Afronding formele oplevering verbouwing fysiotherapiepraktijk;
- Afronding formele oplevering verbouwing huisartsenpraktijk;

13. Meerjarenbegroting tot en met 2033

Begroting 2023 balans activazijde	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033
<i>Bedragen * 1.000,-- EUR</i>											
Vaste activa											
<i>Materiële vaste activa</i>											
Sociaal vastgoed in exploitatie											
Onr. en roerende zaken in exploitatie	31.720	42.657	42.657	42.657	42.657	42.657	42.657	42.657	42.657	42.657	42.657
Onr. en roerende zaken in ontwikkeling	1.638	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onr. en roerende zaken t.d.v. exploitatie	50	497	477	455	432	411	389	368	346	325	277
Overige goederen	13	32	25	109	151	134	117	100	84	67	50
Totaal materiële vaste activa	33.422	43.186	43.159	43.222	43.240	43.203	43.164	43.126	43.088	43.050	42.985
Totaal vaste activa	33.422	43.186	43.159	43.222	43.240	43.203	43.164	43.126	43.088	43.050	42.985
Vlottende activa											
<i>Vorderingen</i>											
Huurdebiteuren	14	14	14	15	15	15	15	16	16	16	17
Belastingen en sociale Verzekeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige vorderingen	10	11	11	11	11	11	12	12	12	12	13
Overlopende activa	15	16	16	9	9	9	9	9	9	9	9
Totaal vorderingen	39	40	41	35	35	36	36	37	38	38	39
Liquide middelen	2.000	671	409	468	369	635	879	1.224	1.408	1.450	1.657
Totaal vlottende activa	2.040	711	450	503	404	671	916	1.261	1.446	1.488	1.696
Totaal activa	35.461	43.897	43.609	43.725	43.644	43.874	44.079	44.387	44.533	44.538	44.681
Begroting 2023 balans passivazijde	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033
<i>Bedragen * 1.000,-- EUR</i>											
Passiva											
<i>Eigen vermogen</i>											
Overige reserves	-5.415	-9.376	-8.641	-7.856	-9.586	-8.491	-7.422	-6.262	-5.084	-4.294	-3.466
Herwaarderingsreserve	17.601	16.021	16.823	17.890	17.868	18.971	20.074	21.175	22.225	23.269	24.287
Totaal eigen vermogen	12.185	6.645	8.183	10.034	8.282	10.480	12.653	14.914	17.142	18.975	20.821
<i>Voorzieningen</i>											
Loopbaanontwikkeling	30	33	34	36	36	36	36	36	36	36	36
Storingscompensatie	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige voorzieningen	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onderhoudsfonds	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Glasfonds	3	4	4	2	2	3	4	4	5	2	2
Totaal voorzieningen	238	187	188	188	188	189	190	190	191	188	188
<i>Langlopende schulden</i>											
Leningen kredietinstellingen	20.918	31.299	30.437	29.435	32.640	30.672	28.719	25.285	24.808	23.104	21.525
Waarborgsommen	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149
Totaal langlopende schulden	21.067	31.448	30.586	29.584	32.789	30.821	28.868	25.434	24.957	23.253	21.674
<i>Kortlopende schulden</i>											
Kortlopend deel leningen kredietinstellingen	1.604	5.119	4.248	3.512	1.967	1.968	1.953	3.434	1.826	1.704	1.579
Schulden aan leveranciers	156	160	163	165	167	171	174	177	181	185	188
Belasting en premie sociale verzekeringen	16	16	16	16	17	17	17	18	18	18	19
Overlopende passiva	195	322	226	225	234	228	224	220	218	215	212
Totaal kortlopende schulden	1.971	5.617	4.652	3.918	2.385	2.384	2.369	3.849	2.243	2.122	1.998
Totaal passiva	35.461	43.897	43.609	43.725	43.644	43.874	44.079	44.387	44.533	44.538	44.681

Begroting 2023 resultatenoverzicht	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033
<i>Bedragen * 1.000,-- EUR</i>											
Bedrijfsopbrengsten											
1.1 Huren	4.313	4.342	4.993	5.105	5.193	5.296	5.424	5.555	5.690	5.828	5.969
1.2 Vergoedingen	897	1.167	1.334	1.353	1.373	1.401	1.430	1.460	1.490	1.521	1.552
1.3 Overige bedrijfsopbrengsten	54	66	69	70	72	73	75	77	79	81	82
Totaal Bedrijfsopbrengsten	5.263	5.575	6.396	6.528	6.637	6.770	6.929	7.092	7.258	7.429	7.604
Bedrijfslasten											
2.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa	1.411	1.409	1.648	1.653	1.657	1.655	1.657	1.656	1.657	1.657	1.653
2.2 Overige waardeveranderingen	3.369	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1 Lonen en salarissen	496	511	522	532	542	556	570	584	599	614	629
3.2 Sociale lasten	77	79	81	82	84	86	88	91	93	95	98
3.3 Pensioen lasten	50	51	52	53	54	56	57	58	60	61	63
4.1 Lasten onderhoud	5.350	5.460	981	1.022	3.653	780	985	1.028	1.013	1.361	1.526
5.0 Lasten servicecontracten	817	1.090	1.255	1.272	1.291	1.317	1.344	1.371	1.399	1.428	1.457
6.0 Overige bedrijfslasten	636	487	475	536	517	497	500	539	549	535	540
Totaal Bedrijfslasten	12.205	9.087	5.014	5.150	7.798	4.946	5.201	5.327	5.369	5.751	5.966
Rente baten en lasten											
7.1 Rentebaten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.2 Rentelasten	-600	-977	-1.039	-1.019	-1.109	-1.066	-999	-935	-887	-828	-771
Totaal Rente baten en lasten	-600	-977	-1.039	-1.019	-1.109	-1.066	-999	-935	-887	-828	-771
Resultaat voor belastingen	-7.542	-4.489	344	359	-2.270	758	728	829	1.002	850	867
Belasting											
8.1 Acute belastingen	0	0	-108	-110	0	-162	-158	-171	-377	-619	-624
Totaal Acute belastingen	0	0	-108	-110	0	-162	-158	-171	-377	-619	-624
Resultaat na belastingen	-7.542	-4.489	235	249	-2.270	596	570	658	625	231	243

Jaarrekening 2022

14.1 Balans per 31 december (voor voorgestelde resultaatbestemming)

(afgerond in € 1.000,--)

ACTIVA	Ref.	2022	2021
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
	B.1		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	B.1.1	34.030	29.874
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	B.1.2	1.308	957
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	B.1.3	29	44
Overige vaste activa	B.1.4	16	20
Totaal materiële vaste activa		35.382	30.896
Totale vaste activa		35.382	30.896
Vlottende activa			
Vorderingen			
	B.2		
Huurdebiteuren	B.2.1	13	6
Belastingen en sociale premies	B.2.2	0	41
Overige vorderingen	B.2.3	7	11
Overlopende activa	B.2.4	37	15
Totaal vorderingen		57	73
Liquide middelen	B.3	5.776	5.750
Totale vlottende activa		5.833	5.823
TOTAAL ACTIVA		41.215	36.719

PASSIVA	Ref.	2022	2021
Eigen vermogen	B.4		
Herwaarderingsreserve	B.4.1	20.713	15.750
Overige reserves	B.4.2	1.265	1.397
Resultaat boekjaar	B.4.3	-349	-677
Totaal eigen vermogen		21.628	16.470
Voorzieningen	B.5		
Voorziening glasfonds	B.5.1	3	3
Overige voorzieningen	B.5.2	96	99
Totaal voorzieningen		99	102
Langlopende schulden	B.6		
Leningen kredietinstellingen	B.6.1	17.705	18.655
Waarborgsommen	B.6.2	153	153
Totaal langlopende schulden		17.858	18.808
Kortlopende schulden	B.7		
Schulden aan kredietinstellingen	B.7.1	860	814
Schulden aan leveranciers	B.7.2	220	251
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	B.7.3	80	3
Overlopende passiva	B.7.4	469	271
Totaal kortlopende schulden		1.630	1.339
 TOTAAL PASSIVA		 41.215	 36.719

14.2 Winst- en verliesrekening

(afgerond in € 1.000,--)

	Ref.	Begroting 2022	Werkelijk 2022	Werkelijk 2021
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	W.1	4.184	4.222	4.167
Opbrengsten servicecontracten	W.2	853	723	862
Overige bedrijfsopbrengsten	W.3	48	56	52
Totaal bedrijfsopbrengsten		5.085	5.001	5.081
Verkoop materiële vaste activa				
Verkoop onroerende en roerende zaken	W.4	0	293	0
Totaal verkoop materiële vaste activa		0	293	0
Bedrijfslasten				
Afschrijvingen materiële vaste activa	W.5	1.210	1.351	1.791
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	W.6	3.369	0	0
Lonen en salarissen	W.7	473	495	498
Sociale lasten	W.8	77	76	76
Pensioenlasten	W.9	44	48	42
Lasten servicecontracten	W.10	793	662	794
Lasten onderhoudsactiviteiten	W.11	1.715	1.666	1.012
Overige bedrijfslasten	W.12	709	585	640
Totaal bedrijfslasten		8.391	4.884	4.853
Bedrijfsresultaat		-3.305	411	228
Financiële baten en lasten				
Rentelasten en soortgelijke kosten	W.13	-546	-528	-581
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	W.14	0	0	0
Totaal financiële baten en lasten		-546	-528	-581
Resultaat voor belastingen		-3.851	-118	-353
Belastingen	W.15	-136	-231	-324
Resultaat na belastingen		-3.987	-349	-677

14.3 Kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode

(afgerond in € 1.000,--)

	2022	2021
Operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	411	228
Aanpassingen voor afschrijvingen	1.351	1.791
Aanpassingen voor overige waardeveranderingen	0	0
Aanpassingen voor voorzieningen	-3	8
Saldo aanpassingen	1.348	1.799
Mutatie vorderingen en overlopende activa	16	446
Mutatie kortlopende schulden	291	-112
Acute belastingen	-231	-324
Overige veranderingen	-1	-1
Saldo veranderingen	75	9
Renteuitgaven	-528	-581
Renteontvangsten	0	0
Saldo renteontvangsten/ uitgaven	-528	-581
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.305	1.454
(Des)investeringsactiviteiten		
(Des)investeringsactiviteiten onroerende en roerende zaken in exploitatie	22	-6
(Des)investeringsactiviteiten onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	-351	-957
(Des)investeringsactiviteiten onroerende en roerende zaken ten dienste van de explo	-1	-2
(Des)investeringsactiviteiten overige vaste activa	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-329	-965
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe leningen	1.667	2.070
Waarborgsommen	0	2
Uitgaand		
Aflossing leningen	-2.617	-3.590
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-950	-1.518
Mutatie liquide middelen	26	-1.029
Geldmiddelen per 1 januari	5.750	6.779
Geldmiddelen per 31 december	5.776	5.750

14.4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

Stichting Cocon Wonen is een niet toegelaten instelling volgens de Woningwet, is statutair gevestigd in Soest en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 41188219. Het adres is Klarinet 39A, 3766 GH Soest.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving RJ 640 BW2 Titel 9. De jaarrekening van Stichting Cocon Wonen moet voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Burgerlijk Wetboek.

Vergelijk met voorgaand boekjaar

De gehanteerde waarderingsgrondslagen en resultaatbepaling zijn ten opzichte van het voorgaande boekjaar ongewijzigd gebleven.

Schattingen en veronderstellingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Stichting Cocon Wonen zich diverse schattingen en veronderstellingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

Schattingswijzigingen

Er is in het verslagjaar geen schattingswijziging doorgevoerd.

Stelselwijzigingen

Er is in het verslagjaar geen stelselwijziging doorgevoerd.

Continuïteitveronderstelling

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Materiële vaste activa in exploitatie en herwaarderingsreserve

De woningen en overige vhe's in exploitatie worden gewaardeerd tegen de actuele waarde gebaseerd op de bedrijfswaarde.

Hieronder wordt verstaan de contante waarde per balansdatum van toekomstige exploitatieopbrengsten minus toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende levensduur van de verhuureenheden. De jaarlijkse mutatie van de bedrijfswaarde wordt bij een daling afzonderlijk verantwoord in de Winst- en verliesrekening, bij een stijging wordt deze rechtstreeks ten gunste van het eigen vermogen (overige reserves) gebracht. Hierbij wordt jaarlijks op de Bedrijfswaarde afgeschreven, dit als gevolg van wijziging uitgangspunten. Bij deze wijze van waardering vindt activering plaats van de toekomstige verdien capaciteit.

Voor zover deze verdien capaciteit nog ongerealiseerd is wordt als onderdeel van de overige reserves een herwaarderingsreserve per woongebouw berekend. De omvang van deze herwaarderingsreserve per woongebouw wordt jaarlijks vastgesteld en is gelijk aan het verschil tussen de bedrijfswaarde en de waardering volgens de historische kostprijs minus de afschrijvingen bepaald volgens de economische levensduur.

Bij de bedrijfswaardeberekeningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- als jaarlijkse huurstijgingen en -dervingen zijn de inflatiepercentages gehanteerd zoals voorgeschreven in de DPI 2022, met uitzondering van 2023 en 2024. Voor deze jaren zijn de cijfers van Aedes gehanteerd.;
 - als jaarlijkse kostenstijging zijn de inflatiepercentages gehanteerd zoals voorgeschreven in de DPI 2022;
 - uitgangspunt voor de onderhoudskosten is de geactualiseerde meerjarenprognose van 2023-2041;
 - de disconteringsvoet is gesteld op 5,0%;
 - de overige bedrijfslasten zijn afgestemd op de begroting 2023;
 - er is geen rekening meer gehouden met de verhuurdersheffing;
 - er is geen rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie;
 - gelet op onzekerheden ten aanzien van toekomstig te voeren huurbeleid is geen rekening gehouden met extra huurinkomsten;
 - voor de restwaarde van de grond is uitgegaan van een opbrengst van € 17.500,-- per appartement, verminderd met € 15.000,-- sloop- en verhuiskosten, jaarlijks geïndexeerd met 2%;
 - er wordt een minimale levensduur van 15 gehanteerd;
 - er wordt geen planmatig onderhoud in de laatste 5 jaar van de levensduur ingerekend;
 - er vindt geen inrekening plaats van toekomstige ingrepen in het bezit;
 - medionumerandi contact maken.
- In de onderhoudsbegroting zijn toekomstige uitgaven voor investeringen en onderhoud opgenomen. In de bedrijfswaarde is enkel het deel van onderhoudsuitgaven als uitgaande kasstroom opgenomen en niet de investeringen die worden geactiveerd.
- Voor projecten in de toekomst is deze verhouding op dit moment nog niet exact te bepalen en is deze geschat op basis van de geplande werkzaamheden met betrekking tot het betreffende project. Deze geplande werkzaamheden kunnen in de toekomst mogelijk worden herzien.

Deze uitgangspunten zullen jaarlijks bij het opstellen van de begroting worden geactualiseerd.

Verwerking van na-investeringen

Bij na-investeringen wordt een onderscheid gemaakt tussen investeringen met of zonder een toename van toekomstige inkomsten.

Indien geen sprake is van toekomstige inkomsten worden deze investeringen direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht onder de post overige waardeveranderingen materiële vaste activa.

Indien sprake is van toekomstige inkomsten wordt alleen het onrendabele deel hiervan ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Het rendabele deel van deze investering wordt afzonderlijk zichtbaar gemaakt onder de post mutatie actuele waarde materiële vaste activa.

Verwerking van groot onderhoud

Als gevolg van de gewijzigde RJ212 mogen de kosten van groot onderhoud niet meer direct ten laste van het resultaat worden verwerkt.

Voor Stichting Cocon Wonen geldt dat RJ640 gevolgd wordt en RJ212 hiermee niet direct van toepassing is. Stichting Cocon Wonen zoekt voor de verwerking van groot onderhoud dan ook aansluiting bij de wijze van verwerken hiervan door de woningcorporaties welke op grond van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, het groot onderhoud ten laste van het resultaat verwerkt, voor zover niet wordt voldaan aan de activeringscriteria. Stichting Cocon Wonen volgt deze wijze van verwerking eveneens in haar jaarrekening.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Onder deze post is het nieuw te bouwen woongebouw op het aangekochte Orlandoterrein opgenomen.

De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs, welke de verkrijgingsprijs omvat. De vervolgwaardering betreft de kostprijs of de lagere bedrijfswaarde.

Per balansdatum zijn er enkel uitingen gedaan omtrent het voorlopige ontwerp. De bestemmingsplanprocedure, het definitieve ontwerp en de aanbesteding, zullen naar verwachting medio 2023/ begin 2024 afgerond worden. Er is dan ook per balansdatum nog geen onrendabele top opgenomen, omdat het IFEC moment (interne formalisatie, externe communicatie) nog niet is gepasseerd.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen.

Overige vaste activa

Onder de overige vaste activa behoren de warmtemeters voor de woongebouwen Honsbergen en De Vijverhof en het tuingereedschap voor De Drie Eiken.

Vorderingen

De waardering geschiedt tegen reële waarde, waarbij rekening wordt gehouden met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid, welke is gebaseerd op een statistische benadering.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en deposito's, met een looptijd korter dan twaalf maanden.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Voorziening glasfonds

De glasfondsvoorziening wordt gevormd door de middelen de servicekosten ontvangen bedragen. Waarbij de glasschaden aan de woningen te laste van de voorziening worden gebracht.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling, storingscompensatie en overige voorzieningen.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winsten-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Overige activa en passiva

Voor zover in bovenstaande waarderingsgrondslagen niet anders is aangegeven, worden activa en passiva gewaardeerd tegen reële waarde.

Indien het inzicht in de presentatie erom vraagt zal er bij een oninbare vordering een voorziening worden getroffen.

14.5 Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten en lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging) en onder aftrek van huurdering wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasfonds/ verzekering). De opbrengsten worden verminderd met dering wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Afschrijvingen materiële vaste activa

Hieronder zijn de stelselmatig bepaalde afschrijvingskosten op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Hieronder worden de afboekingen en de terugnemingen ten gevolge van een lagere bedrijfswaarde dan de boekwaarde verantwoord.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Onderhoudslasten

Onder deze onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen onderhoudskosten verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd per balansdatum, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

De onderhoudslasten onderscheiden zich van de activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waarde-verhoging van het actief.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien het bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt.

Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies uit gewone bedrijfsuitoefening

De belasting over de winst of het verlies wordt berekend over de winst of het verlies voor belastingen in de winst- en verliesrekening. Rekening houdend met de beschikbare fiscale compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Daarnaast wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Deze berekende last wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening.

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten uit de winst- en verliesrekening, die geen invloed hebben (gehad) op de daadwerkelijke ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar en voor mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening, waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen, onder aftrek van bankkredieten.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder de financieringsactiviteiten) en de betaalde interest (opgenomen onder de operationele activiteiten).

De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de ontvangen investeringssubsidies.

14.6 Toelichting Balans per 31 december

(afgerond in € 1.000,--)

ACTIVA

B.1 Materiële vaste activa	2022	2021
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	34.030	29.874
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	1.308	957
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	29	44
Overige vaste activa	16	20
Totaal einde boekjaar	35.382	30.896

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2022 voor € 84.195.000 verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade (2021 € 82.610.000).

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie bedragen op basis van de huidige berekeningen €63.442.000 (2021: €57.125.000).

B.1.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:	2022	2021
---	-------------	-------------

Waarde begin boekjaar	29.874	31.363
------------------------------	--------	--------

Mutaties:

Effect < 1 jaar	-898	-602
Huren en huurderiving	1.319	437
Parameters	4.771	740
Levensduurverlenging	1.347	3.746
Onderhoud	-3.307	-4.969
Variabele lasten	-2.120	-627
Verhuurdersheffing	3.044	-214
Totaal mutaties	4.156	-1.489

Waarde einde boekjaar	34.030	29.874
------------------------------	---------------	---------------

<i>Specificatie bedrijfswaarde</i>	2022	2021
------------------------------------	-------------	-------------

Woongebouw De Drie Eiken

Grondwaarde	99	111
Huren	14.230	11.507
Huurderiving	-142	-115
Onderhoud	-4.299	-4.445
Variabele lasten	-3.771	-2.979
Verhuurdersheffing	0	-759
Totaal bedrijfswaarde Woongebouw De Drie Eiken	6.117	3.320

Woongebouw De Heybergh

Grondwaarde	30	30
Huren	2.356	2.155
Huurderving	-24	-21
Onderhoud	-207	-164
Variabele lasten	-947	-833
Verhuurdersheffing	0	0
Totaal bedrijfswaarde Woongebouw De Heybergh	1.208	1.167

Woongebouw De Vijverhof

Grondwaarde	257	257
Huren	18.214	17.450
Huurderving	-182	-175
Onderhoud	-4.619	-3.590
Variabele lasten	-4.195	-3.688
Verhuurdersheffing	0	-782
Totaal bedrijfswaarde Woongebouw De Vijverhof	9.476	9.472

Woongebouw Honsbergen

Grondwaarde	228	221
Huren	42.896	39.897
Huurderving	-429	-399
Onderhoud	-14.837	-12.108
Variabele lasten	-10.630	-9.518
Verhuurdersheffing	0	-2.178
Totaal bedrijfswaarde Woongebouw Honsbergen	17.229	15.915

Totaal Woongebouwen

Grondwaarde	614	619
Huren	77.697	71.009
Huurderving	-777	-710
Onderhoud	-23.961	-20.307
Variabele lasten	-19.543	-17.018
Verhuurdersheffing	0	-3.719
Totaal bedrijfswaarde woongebouwen	34.030	29.874

De bepaling van de restwaarde van de grond, welke is opgenomen in de bedrijfswaarde, zal zolang er geen herbestemming heeft plaatsgevonden, gewaardeerd worden op basis van de parameters genoemd in hoofdstuk: "14.4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening".

In 2021 is besloten om het woongebouw De Drie Eiken niet te gaan slopen. Dit besluit is, in de door de Raad van Toezicht goedgekeurde begroting 2022 opgenomen en verwerkt.

Op grond van deze beslissing is de verdere planontwikkeling ter hand genomen, inclusief de mogelijkheden van financiering.

Er is in de voorlopige raming een benodigde investering opgenomen van € 70.000 per appartement. Vanwege het voorlopige karakter is de benodigde investering, nog niet ingerekend in de bedrijfswaardeberekening.

De voorbereiding van de renovatie staat gepland in 2023 en de uitvoering in 2024. De levensduur is bepaald tot 2050.

Voor de overige gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen onder hoofdstuk: "14.4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening".

Gevoeligheidsanalyse bedrijfswaarde

In onderstaande tabel is te zien welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de bedrijfswaarde.

Gevoeligheidsanalyse bedrijfswaarde	Mutatie ten opzichte van uitgangspunt	Effect
Huuropbrengsten	2,50%	1.923
	-2,50%	-1.923
Variabele lasten	2,50%	-489
	-2,50%	489
Dagelijks onderhoud	5,00%	-591
	-5,00%	591
Planmatig onderhoud	10,00%	-1.214

Het verloop van de materiële vaste activa, gewaardeerd tegen de historische kostprijs, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen, is als volgt:

Verloop materiële vaste activa	2022	2021
Aanschafwaarden	26.693	26.687
Cumulatieve afschrijvingen	-12.569	-11.784
Boekwaarde begin boekjaar	14.124	14.903

Mutaties:

Investerings	85	6
Desinvesteringen	-214	0
Afschrijvingen	-784	-786
Afschrijvingen op desinvesteringen	106	0
Onrendabele top	0	0
Totaal mutaties	-807	-780

Aanschafwaarden	26.564	26.693
Cumulatieve afschrijvingen	-13.247	-12.569
Boekwaarde einde boekjaar	13.317	14.124

Specificatie	2022	2021
--------------	------	------

Woongebouw De Drie Eiken

Aanschafwaarden	193	193
Cumulatieve afschrijvingen	-10	-7
Boekwaarde begin boekjaar	182	186

Mutaties:

Investerings	0	0
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-4	-4
Afschrijvingen op desinvesteringen	0	0
Onrendabele top	0	0
Totaal mutaties	-4	-4

Aanschafwaarden	193	193
Cumulatieve afschrijvingen	-14	-10
Boekwaarde einde boekjaar	178	182

Woongebouw Heybergh

Aanschafwaarden	2.485	2.479
Cumulatieve afschrijvingen	-1.317	-1.245
Boekwaarde begin boekjaar	1.168	1.233

Mutaties:

Investerings	0	6
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-72	-72
Afschrijvingen op desinvesteringen	0	0
Onrendabele top	0	0
Totaal mutaties	-72	-66

Aanschafwaarden	2.485	2.485
Cumulatieve afschrijvingen	-1.389	-1.317
Boekwaarde einde boekjaar	1.096	1.168

Woongebouw De Vijverhof

Aanschafwaarden	13.060	13.060
Cumulatieve afschrijvingen	-6.082	-5.636
Boekwaarde begin boekjaar	6.979	7.425

Mutaties:

Investerings	16	0
Desinvesteringen	-214	0
Afschrijvingen	-445	-446
Afschrijvingen op desinvesteringen	106	0
Onrendabele top	0	0
Totaal mutaties	-536	-446

Aanschafwaarden	12.863	13.060
Cumulatieve afschrijvingen	-6.420	-6.082
Boekwaarde einde boekjaar	6.443	6.979

Woongebouw Honsbergen

Aanschafwaarden	10.955	10.955
Cumulatieve afschrijvingen	-5.160	-4.896
Boekwaarde begin boekjaar	5.795	6.060

Mutaties:

Investerings	69	0
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-263	-264
Afschrijvingen op desinvesteringen	0	0
Onrendabele top	0	0
Totaal mutaties	-195	-264

Aanschafwaarden	11.024	10.955
Cumulatieve afschrijvingen	-5.424	-5.160
Boekwaarde einde boekjaar	5.600	5.795

Bij de bepaling van de herwaardering is de totale boekwaarde toegepast.

Er is voor een bedrag van € 31.870.549 aan materiële vaste activa als zekerheid gesteld voor de leningen aan kredietinstellingen op lange termijn, recht 1e hypotheek.

B.1.2 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Het verloop van deze post is als volgt:	2022	2021
Waarde begin boekjaar	957	0
Mutaties:		
Investerings	351	957
Overboeking Winst- en verliesrekening	0	0
Overboekingen in exploitatie	0	0
Totaal mutaties	351	957
Waarde einde boekjaar	1.308	957

De ontwikkeling van het Orlandoterrein is nog niet geheel intern geformaliseerd en aanbesteed. Om deze reden is er per balansdatum nog geen onrendabele voorziening verantwoord.

B.1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Verloop	2022	2021
Aanschafwaarden	200	218
Cumulatieve afschrijvingen	-156	-160
Boekwaarde begin boekjaar	44	58
Mutaties:		
Investerings	1	2
Desinvesteringen	0	-22
Afschrijvingen	-17	-16
Afschrijvingen op desinvesteringen	0	22
Totaal mutaties	-16	-14
Aanschafwaarden	201	200
Cumulatieve afschrijvingen	-172	-156
Boekwaarde einde boekjaar	29	44

B.1.4 Overige vaste activa

Verloop	2022	2021
Aanschafwaarden	36	38
Cumulatieve afschrijvingen	-15	-13
Boekwaarde begin boekjaar	20	24
Mutaties:		
Investeringen	0	0
Desinvesteringen	0	-2
Afschrijvingen	-5	-4
Afschrijvingen op desinvesteringen	0	2
Totaal mutaties	-5	-4
Aanschafwaarden	36	36
Cumulatieve afschrijvingen	-20	-15
Boekwaarde einde boekjaar	16	20

Waarderingsverschil materiële vaste activa

Er is sprake van een verschil in waardering van de materiële vaste activa tussen de commerciële waarde € 30.895.000 en de fiscale waarde € 55.370.745. Dit betreft een semi-permanent verschil waarvoor geen latentie is gevormd.

B.2 Vorderingen	2022	2021
Huurdebiteuren	13	6
Belastingen en sociale premies	0	41
Overige vorderingen	7	11
Overlopende activa	37	15
Totaal einde boekjaar	57	73

B.2.1 Huurdebiteuren

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2022	2021
Te vorderen van huidige huurders	11	5
Te vorderen van vertrokken huurders	2	1
Totaal einde boekjaar	13	6

De vordering op de huidige huurders in % van de bruto huur bedraagt: 0,25% 0,12%

De huurachterstand van de actieve huurders kan als volgt worden gespecificeerd:

Tot en met 1 maand	6	3
Tot en met 2 maanden	3	0
Tot en met 3 maanden	2	2
3 maanden en meer	0	0
Totaal huurachterstand actieve huurders	11	5

De huurachterstand van de vertrokken huurders kan als volgt worden gespecificeerd:

Totaal huurachterstand vertrokken huurders	2	1
---	----------	----------

De huurachterstand in aantal actieve huurders kan als volgt worden gespecificeerd:

Tot en met 1 maand	10	6
Tot en met 2 maanden	2	0
Tot en met 3 maanden	1	1
3 maanden en meer	0	0
Totaal aantal actieve huurders	13	7

De huurachterstand in aantal vertrokken huurders kan als volgt worden gespecificeerd:

Totaal aantal vertrokken huurders	1	2
--	----------	----------

B.2.2 Belastingen en sociale premies

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2022	2021
Vennootschapsbelasting 2016	0	41
Totaal einde boekjaar	0	41

B.2.3 Overige vorderingen

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2022	2021
Overige vorderingen	7	11
Totaal einde boekjaar	7	11

B.2.4 Overlopende activa

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2022	2021
Vooruitbetaalde kosten	29	2
Nog te ontvangen bedragen	8	13
Totaal einde boekjaar	37	15

B.3 Liquide middelen	2022	2021
Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2022	2021
Kas	1	3
Banken - Direct opvraagbaar	4.775	4.747
Banken - Deposito	1.000	1.000
Gelden onderweg	0	0
Saldo einde boekjaar	5.776	5.750

Banken - Direct opvraagbaar

Stichting Cocon Wonen heeft rekening-courantverhoudingen met de Rabobank, ABN-AMRO bank en de Bank Nederlandse Gemeenten. In de rekening courantverhouding met de Rabobank vinden de meeste behandelingen plaats. De tegoeden staan ter vrije beschikking en dienen niet als zekerheid.

PASSIVA

B.4 Eigen vermogen	2022	2021
Herwaarderingsreserve	20.713	15.750
Overige reserves	1.265	1.397
Resultaat na belasting van het boekjaar	-349	-677
Totaal einde boekjaar	21.628	16.470

B.4.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

Herwaarderingsreserve begin boekjaar	15.750	16.460
---	---------------	---------------

Mutaties:

Bedrijfswaarde	4.156	-1.489
Investerings	-85	-6
Verkoopopbrengst	400	0
Mutatie herwaardering in verband met verkoop onroerende en roerende zaken	-73	0
Overige mutaties	-220	0
Afschrijvingen historische kostprijs	784	785
Totaal mutaties	4.962	-710

Herwaarderingsreserve einde boekjaar	20.713	15.750
---	---------------	---------------

De herwaarderingsreserve kan als volgt worden gespecificeerd

Herwaardering Woongebouw De Drie Eiken	5.939	3.138
Herwaardering Woongebouw De Heybergh	113	-1
Herwaardering Woongebouw De Vijverhof	3.033	2.493
Herwaardering Woongebouw Honsbergen	11.628	10.120
Totaal herwaarderingsreserve	20.713	15.750

Herwaardering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de actuele waarde op basis van de bedrijfswaarde. Om het juiste inzicht te geven is de overige reserve nader gespecificeerd naar herwaarderingsreserve per woongebouw.

B.4.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand begin boekjaar	1.397	1.109
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	-677	-697
Mutatie herwaardering in verband met verkoop onroerende en roerende zaken	73	0
Verkoopopbrengst onroerende en roerende zaken	-293	0
Overige mutaties	220	0
Gerealiseerde afschrijvingen	545	985
Totaal einde boekjaar	1.265	1.397

B.4.3 Resultaat boekjaar

Het verloop van het resultaat boekjaar is als volgt:

Stand begin boekjaar	-677	-697
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	677	697
Resultaat na belasting van het boekjaar	-349	-677
Totaal einde boekjaar	-349	-677

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2022 van € -349 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 van € -349 uit de overige reserves te onttrekken.

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Toezicht, welke dit besluit in hun vergadering van 26 juni 2023.

B.5 Voorzieningen	2022	2021
Voorziening glasfonds	3	3
Overige voorzieningen	96	99
Totaal einde boekjaar	99	102

B.5.1 Voorziening glasfonds

Het verloop van deze post is als volgt:	2022	2021
Stand begin boekjaar	3	0
Bij: Bijdragen	6	6
Af: Afdracht Belastingdienst	-0	-1
Af: Glasschades	-5	-2
Totaal einde boekjaar	3	3

B.5.2 Overige voorzieningen

Het verloop van deze post is als volgt:	2022	2021
Stand begin boekjaar	99	94
Dotatie	7	5
Onttrekking	-4	0
Vrijval	-6	0
Totaal einde boekjaar	96	99

De post overige voorzieningen is als volgt te specificeren:

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

Stand begin boekjaar	24	23
Dotatie	7	1
Onttrekking	-4	0
Vrijval	-6	0
Totaal einde boekjaar	21	24

Voorziening storingscompensatie

Stand begin boekjaar	44	44
Dotatie	0	0
Onttrekking	0	0
Vrijval	0	0
Totaal einde boekjaar	44	44

Overige voorzieningen

Stand begin boekjaar	31	27
Dotatie	0	4
Onttrekking	0	0
Vrijval	0	0
Totaal einde boekjaar	31	31

B.6 Langlopende schulden	2022	2021
Leningen kredietinstellingen	17.705	18.655
Waarborgsommen	153	153
Saldo einde boekjaar	17.858	18.808

B.6.1 Leningen kredietinstellingen

De mutaties kunnen als volgt worden toegelicht:	2022	2021
Beginstand leningen boekjaar	19.469	20.175
Bij: nieuwe leningen	1.667	2.070
Af: Aflossingen	-2.571	-2.776
Eindstand leningen boekjaar	18.565	19.469
Af: Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-860	-814
Boekwaarde einde boekjaar	17.705	18.655
De resterende looptijd bedraagt:		
< 1 jaar	4.537	2.472
2-5 jaar	10.220	12.026
> 5 jaar	3.808	4.971
Totaal	18.565	19.469

Herfinanciering leningen

In de loop van het boekjaar is de volgende lening geherfinancierd:

- Rabobank: hoofdsom € 2.500.000 met een vaste rente van 2,99% en een te herfinancieren bedrag van € 1.667.350.

Rentevoet

De gemiddelde rentevoet op de leningen bedraagt 2,78% (2021: 2,63%).

B.6.2 Waarborgsommen

De mutaties in de waarborgsommen kunnen als volgt worden toegelicht:	2022	2021
Stand begin boekjaar	153	151
Mutatie waarborgsommen	0	2
Totaal einde boekjaar	153	153

5.7 Kortlopende schulden	2022	2021
Schulden aan kredietinstellingen	860	814
Schulden aan leveranciers	220	251
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	80	3
Overlopende passiva	469	271
Totaal einde boekjaar	1.630	1.339

B.7.3 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2022	2021
Omzetbelasting	0	1
Loonbelasting	4	0
Sociale lasten	9	1
Vennootschapsbelasting	68	1
Totaal einde boekjaar	80	3

B.7.4 Overlopende passiva

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2022	2021
Overlopende rente leningen	73	81
Vooruit ontvangen huren	22	14
Wasserette	23	22
Te betalen accountantskosten	16	15
Te betalen servicekosten	198	23
Te betalen netto lonen	4	0
Aangegane verplichtingen onderhoud	75	75
Overige	58	41
Totaal einde boekjaar	469	271

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

De Vijverhof - Gebouw B: Scootmobielruimte

Op 11 oktober 2022 is Stichting Cocon Wonen de verplichting aangegaan, voor een bedrag van € 97.049,75 inclusief BTW, om het "oude huismeesterkantoor in gebouw B", om te bouwen naar een scootmobielruimte. De werkzaamheden zullen in het 1e kwartaal van 2023 uitgevoerd worden.

Honsbergen: Vervangen hefmachine linker lift

Op 26 juni 2022 is Stichting Cocon Wonen de verplichting aangegaan, voor een bedrag van € 32.307,00 inclusief BTW, om de hefmachine van de linker lift in Honsbergen te vervangen. De werkzaamheden zullen in het 1e kwartaal van 2023 uitgevoerd worden.

Honsbergen: Vervangen hefmachine rechter lift

Op 12 september 2022 is Stichting Cocon Wonen de verplichting aangegaan, voor een bedrag van € 32.307,00 inclusief BTW, om de hefmachine van de rechte lift in Honsbergen te vervangen. De werkzaamheden zullen in het 2e kwartaal van 2023 uitgevoerd worden.

Honsbergen: Vervangen brandwerend glas trappenhuis

Op 11 oktober 2022 is Stichting Cocon Wonen de verplichting aangegaan, voor een bedrag van € 102.816,47 inclusief BTW, om het brandwerende glaswerk in het trappenhuis te vervangen. De werkzaamheden zullen in het 1e half jaar van 2023 uitgevoerd worden.

Honsbergen: Vervangen CV Afsluiters

Op 28 juli 2022 is Stichting Cocon Wonen de verplichting aangegaan, voor een bedrag van € 11.113,85 inclusief BTW, om de CV afsluiter in de technische ruimte op de begane grond te vervangen. De werkzaamheden zullen in de zomer van 2023 uitgevoerd worden.

De Drie Eiken: Renovatie lift

Op 17 december 2022 is Stichting Cocon Wonen de verplichting aangegaan, voor een bedrag van € 142.973,60 inclusief BTW, om de lift te renoveren. De werkzaamheden zullen in 2023 uitgevoerd worden.

14.7 Toelichting Winst- en verliesrekening

(afgerond in € 1.000,--)

Bedrijfsopbrengsten

W.1 Huuropbrengsten Gemeente Soest	2022	2021
Woningen en woongebouwen	3.852	3.790
Onroerende zaken niet zijnde woningen	418	430
Subtotaal huuropbrengsten	4.270	4.220
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-4	0
Af: huurderving wegens leegstand	-3	-7
Af: huurderving wegens mutatieonderhoud	-41	-46
Subtotaal huurdering	-48	-53
Totaal	4.222	4.167

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 bedroeg 2,6% (2021: 0,3%). De huren van de sociale huurwoningen zijn verhoogd met 2,3% (2021: 0,0%) en de huren van de vrije sector huurwoningen met 3,3% (2021: 2,4%).

Naast de jaarlijkse huurverhoging wijzigt de huur ten opzichte van het vorige boekjaar door huurharmonisatie bij mutatie.

W.2 Opbrengsten servicecontracten	2022	2021
Opbrengsten leveringen en diensten	930	897
Af: derving	-9	-9
Subtotaal	920	888
Te verrekenen met huurders	-197	-26
Subtotaal	-197	-26
Totaal	723	862

De vergoedingen hebben betrekking op het bedrag dat de huurders boven de netto huurprijs betalen voor stookkosten, algemene verlichting, schoonmaken centrale ruimtes, glasfonds/ verzekering e.d. Deze vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten voor leveringen en diensten en worden jaarlijks met de huurders verrekend en indien noodzakelijk aangepast.

De servicekosten bestaan voor een deel uit niet te verrekenen componenten, waarvan de kosten niet alleen zijn verantwoord onder de lasten servicecontracten, maar deels ook onder de personeelskosten en bedrijfslasten. Hierdoor zijn de opbrengsten, na verrekening met de huurders, hoger dan de lasten servicecontracten.

W.3 Overige bedrijfsopbrengsten	2022	2021
Opbrengsten zendmasten	30	28
Administratiekosten huurcontracten	0	3
Administratiekosten servicekosten	14	18
Overige opbrengsten	12	3
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	56	52

Verkochte materiële vaste activa

W.4 Verkochte materiële vaste activa	2022	2021
Verkoop onroerende en roerende zaken	400	0
Boekwaarde onroerende en roerende zaken	-107	
Totaal	293	0

Op 16 december 2022 heeft de levering plaatsgevonden van de verkochte bedrijfsruimte gelegen aan de Klarinet 37 te Soest, in de kelder en op de eerste etage, aan P.J. Bade Beheer B.V. voor een koopprijs van € 400.000,--.

Bedrijfslasten

W.5 Afschrijvingen materiële vaste activa	2022	2021
Woongebouw De Drie Eiken	138	541
Woongebouw De Heybergh	78	77
Woongebouw De Vijverhof	631	647
Woongebouw Honsbergen	482	505
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	21	21
Totaal	1.351	1.791

W.6 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	2022	2021
Onrendabele investeringen nieuwbouw	0	0
Totaal	0	0

W.7 Lonen en salarissen	2022	2021
Bruto lonen en salarissen verminderd met ontvangen ziekengelden	495	498
Totaal	495	498

Werknemers

Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2022 gemiddeld 8,16 (2021: 8).

W.8 Sociale lasten	2022	2021
Sociale lasten	76	76
Totaal	76	76

W.9 Pensioenlasten	2022	2021
Pensioenlasten	48	42
Totaal	48	42

Pensioenregeling

De pensioenregeling van Stichting Cocon Wonen is ondergebracht bij het pensioenfonds Zorg & Welzijn.

De (maand)dekkingsgraad van het pensioenfonds Zorg & Welzijn bedraagt ultimo 2022 109,2% (Ultimo 2021: 106,6%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 111,6% (ultimo 2021: 99,7%).

De dekkingsgraad is de verhouding tussen het vermogen van het pensioenfonds en alle financiële verplichtingen in de toekomst. De beleidsdekkingsgraad is de stand van de gemiddelde actuele dekkingsgraad over de afgelopen 12 maanden.

W.10 Lasten Servicecontracten	2022	2021
Servicecontracten	662	794
Totaal	662	794

W.11 Lasten onderhoudsactiviteiten	2022	2021
Uitgaven planmatig onderhoud	998	226
Uitgaven niet-planmatig onderhoud	736	792
Geactiveerd onderhoud	-69	-6
Totaal	1.666	1.012

Uitgaven planmatig onderhoud

De specificatie van het planmatig onderhoud is als volgt:

Planmatig onderhoud	827	136
Langetermijn onderhoud	84	4
Contractonderhoud	87	86
Totaal	998	226

Uitgaven niet-planmatig onderhoud

De specificatie van het niet-planmatig onderhoud is als volgt:

Klachtenonderhoud	239	208
Mutatieonderhoud	482	573
Glasschade	4	6
Overig onderhoud	11	5
Totaal	736	792

Geactiveerd onderhoud

Dit betreft de verbouwing van Klarwater.

W.12 Overige bedrijfslasten	2022	2021
Huisvestingskosten	18	21
Marketing en communicatiekosten	33	29
Advertentiekosten	8	8
Automatiseringskosten	51	32
Porti en telefoonkosten	13	12
Kantoorbenodigdheden en drukwerk	5	5
Overige beheerskosten	24	27
Verzekeringskosten	52	51
Accountantskosten	34	30
Advieskosten	44	73
Overige personeelskosten	41	42
Kosten Raad van Toezicht	33	19
Kosten bewonersparticipatie	13	15
Belastingen	64	62
Verhuurdersheffing	153	214
Totaal	585	640

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

W.13 Rentelasten en soortgelijke kosten	2022	2021
Rente leningen kredietinstellingen	517	558
Overige rentelasten	12	23
Totaal	528	581

Rente leningen kredietinstellingen

Dit betreft de aan de kredietverstrekkers vergoede rente op langlopende leningen.

W.14 Rentelbaten en soortgelijke opbrengsten	2022	2021
Overige rentebaten	0	0
Totaal	0	0

W.15 Belastingen	2022	2021
Acute belastingen	270	256
Vennootschapsbelasting 2021	-39	0
Mutatie van de latentie	0	68
Totaal	231	324

Acute belastingen

Het voorlopig fiscaal resultaat is als volgt berekend:

	2022	2021
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	-118	-353
Af: Afschrijvingen woongebouwen	1.330	1.770
Bij: Niet aftrekbare kosten	0	0
Af: Verliesverrekening	0	-294
Belastbaar bedrag	1.212	1.123

Berekening winstbelasting

2022

Verschuldigde winstbelasting 15,0% van € 395	59
Verschuldigde winstbelasting 25,8% van € 1.212 - € 395	211

2021

Verschuldigde winstbelasting 15,0% van € 245	37
Verschuldigde winstbelasting 25,0% van € 1.123 - € 245	220

Totaal verschuldigde winstbelasting	270	256
--	------------	------------

De effectieve belastingdruk wijkt af van het nominale belastingtarief door een verschil in de commerciële en fiscale winstberekening, welke wordt veroorzaakt door een verschil in de afschrijving op materiële vaste activa en een verrekening van de compensabele verliezen (2021).

14.8 Overige informatie

Bestuurder en toezichthouders

Bezoldiging bestuurder

Stichting Cocon Wonen is geen toegelaten instelling. De Wet Normering Topinkomens is dan ook niet van toepassing, vanwege de transparantie is deze wel benoemd. De bezoldiging van de directeur-bestuurder is conform de CAO Woondiensten.

De heer D. Mol

Bedragen x € 1,--

	2022	2021
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functie vervulling	1/1 - 31/12	1/5 - 31/12
Omvang dienstverband in fulltime equivalent	0,67	0,67
Dienstbetrekking	Ja	Ja

Bezoldiging

Beloning	73.023	45.080
Belastbare onkostenvergoeding	307	197
Beloning betaalbaar op termijn	8.142	4.853
Bezoldiging	81.472	50.130

De heer T. Wennekes

Bedragen x € 1,--

	2022	2021
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functie vervulling		1/1 - 30/4
Omvang dienstverband in fulltime equivalent		0,56
Dienstbetrekking		Ja

Bezoldiging

Beloning		49.077
Belastbare onkostenvergoeding		0
Beloning betaalbaar op termijn		3.027
Bezoldiging		52.104

Bezoldiging Raad van Toezicht

De leden van de Raad van Toezicht van Stichting Cocon Wonen hebben de volgende bezoldigingen ontvangen:

Leden Raad van Toezicht	2022	2021
J. de Meij, voorzitter, aftredend per 20/11/2022	2.200	2.400
M. de Jongh, voorzitter per 21/11/2022	2.400	2.400
P. Mul, vice voorzitter	2.400	2.400
A. van Luijt, lid op voordracht van de huurders	2.400	2.400
A. Weerman, lid	2.400	2.400
M. Bruning, lid, aftredend per 28/08/2021	0	2.000
Totaal	11.800	14.000

De hierbovengenoemde bezoldigingen zijn exclusief reiskostenvergoeding conform de wettelijke regeling en additionele onkostenvergoeding.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn over het verslagjaar geen gebeurtenissen na balansdatum te melden.

14.9 Goedkeuring en vaststelling van de jaarrekening 2022

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Cocon Wonen is opgesteld op 26 juni 2023.

Soest, 26 juni 2023

D. Mol
Directeur-bestuurder

Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht heeft in haar vergadering van 26 juni 2023 de jaarrekening 2022 van Stichting Cocon Wonen, goedgekeurd en vastgesteld.

Soest, 26 juni 2023

M. de Jongh
Voorzitter Raad van Toezicht

Ontslagen van ondertekeningsplicht (1).

P. Mul
Vice-voorzitter Raad van Toezicht

A. van Luijt
Lid Raad van Toezicht

D. Seegers
Lid Raad van Toezicht

(1) Wegens medische redenen is de heer P. Mul, zowel nu als op afzienbare tijd niet in staat tot ondertekening. Wegens privacy overwegingen zal niet ingegaan worden op de aard van de medische redenen. Indien gewenst kunt u contact opnemen met de Voorzitter van de Raad van Toezicht of de Directeur-bestuurder van de Stichting, welke u een nadere toelichting kan geven.

14.10 Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Stichting Cocon Wonen welke op 20 oktober 2022 voor het laatst zijn gewijzigd, staat onder artikel 2 het volgende vermeld:

'Artikel 2 - Doel

1. De stichting heeft als doel: het werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting en meer in het bijzonder op het gebied van de (senioren)huisvesting en het verrichten van al wat hiermee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn. De stichting beoogt het leveren van goede en betaalbare (senioren)huisvesting met zorg en service naar de wensen van de cliënten.

Tot dit doel behoort niet het doen van uitkeringen aan hen die deel uitmaken van organen van de stichting.

2. De stichting beoogt het algemeen belang.

3. Het tot verwezenlijking van het doel van de stichting bestemde vermogen wordt gevormd door:

- a. giften en donaties;
- b. subsidies en huurinkomsten;
- c. dat wat verkregen wordt door erfstellingen of legaten;
- d. dat wat verkregen wordt uit door de stichting uitgeoefende activiteiten;
- e. dat wat op andere wijze verkregen wordt.'

Daarmee is bepaald dat er geen middelen uit de organisatie vloeien die niet ten behoeve van de volkshuisvesting zijn ingezet. Het behaalde resultaat wordt dan ook aan het vermogen toegevoegd/ onttrokken.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Zie hiervoor de volgende pagina's.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van toezicht van Stichting Cocon Wonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Cocon Wonen te Soest gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Cocon Wonen op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de in Nederland geldende Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen, hoofdstuk C1 kleine organisaties zonder winststreven (RJK C1).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst- en verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Cocon Wonen zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ het bestuursverslag (inclusief de daarin opgenomen bijlagen);
- ▶ De overige gegevens; en
- ▶ De bijlage met kengetallen.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van toezicht voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen, hoofdstuk C1 kleine organisaties zonder winststreven (Rjk C1). In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van toezicht is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van toezicht onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Tilburg, 28 juni 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

W.g.

M.A. van Rooij RA

Bijlage 1: Kengetallen

Omschrijving	Norm	2022	2021	2020	2019	2018
Gegevens woningbezit						
Aantal verhuureenheden in exploitatie:						
- Woningen/ woongebouwen		467	467	467	467	467
- Bedrijven		12	13	13	13	13
- Parkeerplaatsen		66	66	66	66	66
- Overig		0	0	1	1	1
Totaal verhuureenheden in eigen bezit		545	546	547	547	547
Gemiddelde verzekerde waarde per verhuureenheid		154.486	151.300	142.588	141.289	139.704
Gemiddelde WOZ grondslag per verhuureenheid		116.407	104.625	95.131	89.397	85.364
Kwaliteit						
- Kosten planmatig onderhoud per verhuureenheid		1.832	414	509	297	373
- Kosten niet planmatig onderhoud per verhuureenheid		1.351	1.451	1.002	1.028	1.051
Totaal onderhoudskosten per verhuureenheid		3.183	1.864	1.511	1.325	1.424
Verhuur van woningen						
- Huurachterstand in %		0,25%	0,12%	0,30%	0,45%	0,43%
- Huurderving in %		1,10%	1,21%	1,35%	0,81%	1,44%
Mutatiegraad in %						
- De Drie Eiken		13,79%	10,34%	18,39%	9,19%	9,19%
- De Vijverhof		12,26%	9,03%	18,06%	7,74%	10,96%
- Honsbergen		9,78%	15,11%	8,44%	7,55%	15,55%
Financiële continuïteit						
- Solvabiliteit	> 15,00 %	52,48%	44,85%	43,55%	41,17%	36,00%
- Liquiditeit		3,58	4,35	5,03	4,95	3,55
- Rentabiliteit eigen vermogen		-1,61	-4,11	-4,13	4,51	-18,93
- Rentabiliteit vreemd vermogen		2,71	2,88	2,85	2,98	3,08
- Rentabiliteit totaal vermogen		0,43	-0,26	-0,20	3,60	-4,86
- Loan to Value op de bedrijfswaarde	< 85,00 %	50,04%	60,38%	64,16%	68,29%	73,61%
- Loan to Value op de WOZ-waarde	< 85,00 %	27,91%	32,66%	43,21%	45,07%	48,50%
- Loan to Value op de taxatiewaarde	< 85,00 %	23,23%	27,01%	29,22%	30,48%	32,79%
- Lening per verhuureenheid x € 1.000	< 35,00 %	32,49%	34,17%	36,88%	38,48%	41,40%