

Jaardocument 2024

Huisvesting voor Senioren

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **31/03/2025.**

Inhoudsopgave:

Jaarverslag hoofdstuk 1 - 13

Algemene gegevens	3
Voorwoord en verslag van de bestuurder	4
1. Inleiding	6
2. Missie en visie	7
3. Organisatiestructuur	9
4. Kernactiviteiten	10
5. Gevoerd beleid en resultaten	12
5.1 Verhuurbeleid	12
5.2 Zorg en Welzijn	13
5.3 Beschikbaarheid	14
5.4 Onderhoud en duurzaamheid	14
5.5 Financieel beleid	15
5.6 Personeel en organisatie	15
6. Invloed van huurders en bewonersparticipatie	16
7. Verslag Raad van Toezicht	18
8. Samenstelling Raad van Toezicht	22
9. Samenstelling organisatie	23
10. Samenstelling Bewonerscommissies en Huurdersorganisatie	24
11. Verhuur, woningtoewijzing en bewonersparticipatie	25
12. Overzicht onderzoek en belangrijkste onderhoudswerkzaamheden	27
13. Meerjarenbegroting tot en met 2034	29

Jaarrekening hoofdstuk 14

14. Jaarrekening	31
14.1 Balans per 31 december	32
14.2 Winst- en verliesrekening	34
14.3 Kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode	35
14.4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening	36
14.5 Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	39
14.6 Toelichting Balans per 31 december	42
14.7 Toelichting Winst- en verliesrekening	54
14.8 Overige informatie	58
14.9 Goedkeuring en vaststelling van de jaarrekening	59
15 Overige gegevens	60

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 P. Winterman a.i.



Voorwoord en verslag van de bestuurder

Samenwerken aan een duurzame toekomst

De koers die we begin 2022 hebben uitgezet, heeft ons een duidelijke richting gegeven. Hoewel we in 2024 hard hebben gewerkt aan vooruitgang, moesten we ook erkennen dat onze middelen niet onbeperkt zijn. Dat vroeg om flexibiliteit, scherpe keuzes en een realistische blik op wat haalbaar is. Dit jaarverslag blikt terug op een jaar vol uitdagingen, maar ook op belangrijke mijlpalen die we samen hebben bereikt. Tegelijkertijd kijken we vooruit naar 2025 en de kansen die voor ons liggen.

Pas op de plaats

In 2024 hebben we een pas op de plaats gemaakt. We leven in een tijd waarin onzekerheden wereldwijd voelbaar zijn. Oorlogen en conflicten hebben niet alleen humanitaire gevolgen, maar raken ook onze sector. Denk aan stijgende bouwkosten, materiaaltekorten en de dringende vraag naar huisvesting voor vluchtelingen en andere kwetsbare groepen. In Nederland blijven we kampen met hardnekkige problemen, zoals woningnood, de klimaatopgave en de financiële druk op huishoudens.

Na de verkiezingen in november 2023 hebben politieke veranderingen geleid tot nieuwe kansen, maar ook tot onzekerheid. Zo biedt het versnellen van woningbouw en verduurzaming door de regering mogelijkheden, maar de kwetsbare samenwerking binnen de coalitie zorgt voor onzekerheid over hoe stabiel het beleid zal zijn. Dit alles vraagt van ons dat we alert blijven en samenwerken met onze partners om de juiste stappen te zetten.

Samenwerken voor oplossingen

Onze volkshuisvestelijke opgave wordt steeds complexer. Het gaat al lang niet meer alleen om het bouwen van betaalbare en duurzame woningen, maar ook om het ondersteunen en versterken van de gemeenschap en bijdragen aan het welzijn van onze bewoners. Dat vraagt om intensieve samenwerking met partners zoals de gemeente, lokale woningcorporaties, zorgpartijen en welzijnsorganisaties.

In 2024 hebben we hierin belangrijke stappen gezet. Zo waren we actief betrokken bij de vorming van de woonzorgvisie en omgevingsvisie van de gemeente Soest. Ook hebben we samengewerkt met de gemeente aan een vernieuwde verduurzamingsvisie, waarin we gezamenlijk oplossingen zoeken voor de uitdagingen van vandaag en morgen. Deze samenwerking is essentieel om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, de zorgbehoeften van bewoners beter te ondersteunen en onze duurzaamheidsdoelen te bereiken.

Resultaten in 2024

Ondanks de uitdagingen hebben we in 2024 verschillende resultaten bereikt:

- **Beschikbaarheid:** In december hebben we met trots de start van de bouw van 50 nieuwe huurappartementen op het voormalige Orlando-terrein gevierd. Een mooie mijlpaal waarmee we bijdragen aan de uitbreiding van de woningvoorraad.
- **Onderhoud en verduurzaming:**
 - Voor De Drie Eiken hebben we, vanwege te hoge kosten, besloten om de renovatieplannen te herzien. Sloop-nieuwbouw lijkt een betere optie. Ondertussen hebben we geïnvesteerd in het verbeteren van de brandveiligheid van deze woningen om de veiligheid van onze bewoners te waarborgen.

- We hebben met succes het dak van De Vijverhof vervangen, een belangrijke stap richting een toekomstbestendig gebouw. Het plaatsen van zonnepanelen stellen we voorlopig uit, in afwachting van de uitkomst van onze fusieverkenning.
- **Betaalbaarheid:** Het betaalbaar houden van woningen is en blijft voor ons een belangrijk thema. Ook in 2024 hebben we hier extra aandacht aan besteed door gematigd huurbeleid toe te passen en de Wet Betaalbare Huur zorgvuldig na te leven. Waar nodig hebben we de huurprijzen aangepast om beter bij te dragen aan lagere woonlasten voor onze huurders.
- **Participatie en leefbaarheid:** Onze samenwerking met welzijnsorganisatie SWOS en zorgorganisatie Silverein blijft van groot belang voor het welzijn van onze huurders. Ontmoetingsmogelijkheden zijn essentieel bij onze complexen, omdat zij bijdragen aan sociale verbinding en een gevoel van gemeenschap. We zijn dan ook trots op onze vrijwilligers die, na het vertrek van SWOS bij De Drie Eiken, ervoor hebben gezorgd dat de bewoners hun vertrouwde ontmoetingen kunnen voortzetten. Hun inzet is onmisbaar en een waardevolle aanvulling op onze inspanningen om het welzijn van onze huurders te bevorderen.

Vooruitblik naar 2025

Ondanks alle uitdagingen blijven wij 'gewoon' doorgaan en zetten wij ons met hart en ziel in voor onze huidige en toekomstige bewoners. We beheren onze woningen zorgvuldig en investeren waar nodig, met een realistische blik op wat haalbaar is binnen onze middelen. Dit helpt ons om financieel stabiel te blijven én om zelfstandig te blijven opereren. In 2025 willen we daarnaast bouwen aan een sterkere organisatie met meer daadkracht. Hiervoor hebben we eind 2024 een fusieverkenning gestart. In het komende jaar onderzoeken we of samenwerking met een andere partij ons kan helpen om onze volkshuisvestelijke ambities te versterken. Deze verkenning wordt met grote zorg uitgevoerd, waarbij de belangen van onze huurders en onze maatschappelijke verantwoordelijkheid altijd vooropstaan.

Na de beoordeling van de biedingen van 2 partijen, in een eerder stadium is de derde partij afgefallen, is de keuze gevallen op Omthuis. Op 6 maart 2025 is de intentie overeenkomst getekend. De aankomende periode wordt de fusie onderzocht en zal er een due diligence worden uitgevoerd. Daarnaast worden alle formele stappen gezet met betrekking tot instemming en adviesrecht alsook zienswijze van gemeenten. De verwachting is dat dit proces het hele jaar 2025 zal bestrijken, met als einddoel een definitieve fusie per 1-1-2026.

Dank aan alle betrokkenen

We mogen trots zijn op wat we in 2024 hebben bereikt, ondanks de omstandigheden. Dit was alleen mogelijk dankzij de inzet van onze huurdersvertegenwoordigers, vrijwilligers, de Raad van Toezicht en alle collega's van Cocon Wonen. Hun toewijding en harde werk maken het verschil.

Samen werken we aan een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving voor de bewoners van Soest.

Peter Winterman
Directeur-bestuurder a.i.

1. Inleiding

In dit jaarverslag 2024 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 2025 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 Huurdersorganisatie en de Bewonerscommissies, alsmede diverse overzichten van de belangrijkste kengetallen, zijn opgenomen in de hier opvolgende hoofdstukken en bijlage.

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, belanghouders en zorgverleners 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;
- 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, “een thuis” 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. In het najaar van 2023 werd helder dat er de afgelopen 2 jaar een stapeling van tegenvallers zijn geweest, o.a.:

- De gemeente Soest wil niet garant staan voor nieuwe leningen (kost ons zo’n 5 mln. euro de komende 10 jaar);
- De huurverhoging is t.o.v. de inflatie in 2023 veel te laag geweest (ongeveer 10%);
- Het herstel van tekortkomingen van de renovatie van Honsbergen in 2018 op het gebied van verwarming, ventilatie en brandveiligheid;
- De doorrekening van het renovatieplan van De Drie Eiken zou tot een veel te hoge investering leiden (€ 174.000 per woning i.p.v. € 70.000 waarmee rekening gehouden is ;
- De nieuwbouw van Orlando is ook duurder geworden;
- Stevige CAO stijging in 2024 (plus 10%) voor ons personeel;

De verhuurderheffing is per 1/1/2023 wel van tafel. Dat geeft Cocon Wonen een extra ruimte van 2 a 2,5 ton per jaar. Contant gemaakt ongeveer 4 miljoen euro. Door de hoge inflatie en de veel hogere rente op leningen is dat voordeel echter meer dan verdampt.



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

Dat zorgt er overall voor dat Cocon Wonen niet zowel de nieuwbouw van Orlando als de renovatie van De Drie Eiken aan kan. Daarbij komt dat de prijs per woning van renovatie van De Drie Eiken zo hoog is, dat sloop/nieuwbouw helaas toch logischer geworden is. Sloop/nieuwbouw van De Drie Eiken kan Cocon Wonen financieel organisatorisch al helemaal niet aan.

Daarom onderzoeken we welke andere mogelijkheden er zijn.

Om die reden hebben we het renovatieplan van De Drie Eiken uit onze begroting en meerjarenbegroting gehaald. Ook hebben we besloten om geen nieuw kantoor voor Cocon Wonen te realiseren in het plan van de nieuwbouw Orlando en de verdere verduurzaming en renovatie van De Vijverhof uit te stellen.

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 31/12/2024 wordt verwezen naar hoofdstuk 8.

Bestuur

Cocon Wonen wordt bestuurd door het bestuur, de directeur-bestuurder a.i., de heer Peter Winterman.

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 8 medewerkers parttime en 2 medewerkers fulltime voor Cocon Wonen. De interim directeur- bestuurder wordt parttime ingehuurd.

Het beheer en de exploitatie van een groot deel van De Heybergh is 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 Manager Wonen 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 31/12/2024 wordt verwezen naar hoofdstuk 10. De HO overlegt periodiek met de directeur/bestuurder van Cocon Wonen.

4. Kernactiviteiten

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

Alle gebouwen zijn centraal gelegen en beschikken over een infrastructuur die het voor bewoners mogelijk maakt zo lang mogelijk zelfstandig thuis te functioneren.

Elke woning is voorzien van personenalarmering en voor elk gebouw is een huismeester beschikbaar.

Het woongebouw **Honsbergen** omvat:

- 225 woningen,
- ontmoetingscentrum Klaarwater (verhuurd aan de SWOS),
- fysiotherapie praktijk Honsbergen,
- kapsalon X-Style,
- kantoor van Silverein,
- bibliotheek voor bewoners,
- vergaderruimte / spreekkamer,
- kantoor voor de huismeester,
- wasserette,
- hobbyruimte
- logeewoning 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 44 auto's en circa 20 motoren/ scooters en 1 aanhangwagen,
- fietsenstallingen en parkeerplaatsen voor scootmobielen.

Het woongebouw **De Drie Eiken** omvat:

- 87 woningen,
- ontmoetingscentrum De Drie Eiken
- kantoor voor de huismeester,
- vergaderruimte / spreekkamer,
- fietsenstallingen en parkeerplaatsen scootmobielen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

10

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 is, als niet toegelaten instelling, niet altijd alle wettelijke regelgeving van toepassing.

De kerntaak van Cocon Wonen blijft 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. Bij de woningen van Cocon Wonen zijn de slaagkansen van 65 plussers groter dan gemiddeld. In 2024 hadden 65+ woningzoekenden gemiddeld drie jaar inschrijfduur nodig om in aanmerking te komen voor een van onze woningen. 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 2024 zijn er 9 sociale huurwoningen toegewezen aan senioren jonger dan 65 jaar.

In totaal hebben er 43 mutaties plaatsgevonden in 2024.

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

Vanaf 2023 is, conform het landelijk akkoord, de huurverhoging gebaseerd op de index van CAO stijgingen 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 2024

Voor de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2024 heeft Cocon Wonen, na een positief advies van de Huurdersorganisatie, de volgende keuzes toegepast:

- sociale huurwoningen zijn verhoogd met 5,3% (is maximaal 5,8%) tot maximaal €879,66 netto huur;
- vrije sector huurwoningen verhoogd met 5,5% (is maximaal 5,5%);
- parkeerplekken (garage De Vijverhof) verhoogd met 5,5% (is maximaal 5,5%);
- bedrijfspanden conform het contract;
- bij het complex De Drie Eiken is geen verhoging doorgevoerd vanwege de benodigde renovatie en de hoge energielasten;
- geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd;
- geen hogere stijging bij zeer lage huren doorgevoerd.

De voor Cocon Wonen niet verplichte eenmalige huurverlaging 2023 is niet toegepast. In eerste instantie zouden wij een alternatieve regeling doorvoeren. Maar gezien de forse tegenwind die het onmogelijk maakt om al onze plannen te realiseren, hebben wij besloten om ook deze alternatieve regeling niet door te voeren.



Er is wel individueel gekeken. Als vervolg op de eerdere gedeeltelijke verlaging in 2021/2022 bij de 2 kamerappartementen, hebben 8 huishoudens met 3 kamerappartementen een beperkte huurverlaging in 2023 gekregen. Bij deze bewoners is de huur per 1-7-2023 ook niet verhoogd. In 2024 is bij 2 huishoudens op aanvraag de eenmalige huurverlaging toegepast.

Wet betaalbare huur

Per 1 juli 2024 is de Wet Betaalbare Huur in werking getreden, wat directe gevolgen heeft voor het huidige huurbeleid. Door de aangepaste methodiek in het Woningwaarderingssysteem (WWS) en het besluit om geen zorgwoningtoelage (opslag van 35% in de WWS punten) toe te passen op de woningen in De Drie Eiken, vallen de nieuwe maximale huurprijzen voor deze woningen lager uit. Daarom hebben wij per 1-7-2024 de huren van alle woningen in De Drie Eiken eenmalig verlaagd.

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 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. 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. In september 2024 hebben zij daarom de huur opgezegd. Cocon Wonen hecht veel waarde aan het bevorderen van ontmoetingen tussen bewoners. Met de hulp van enkele vrijwilligers hebben we na het vertrek van SWOS ervoor gezorgd dat het ontmoetingscentrum blijft draaien. Er is een gevarieerd programma voor de bewoners waar zij aan deel kunnen nemen en dat wordt zeer gewaardeerd.

In hoofdstuk 11 zijn gegevens opgenomen over de samenstelling en leeftijdsopbouw van de bewonerspopulatie van Honsbergen, De Vijverhof en De Drie Eiken.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

13

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 bouwt 50 huurappartementen (3-kamer), waarvan 28 sociale huurappartementen en 22 middenhuur appartementen.

Het tekort aan seniorenwoningen stijgt na 2025 echter verder door.

Gezien de tegenwind kan Cocon Wonen voorlopig geen bijdrage leveren om het tekort aan seniorenwoningen verder terug te dringen, anders dan de nieuwbouw Orlando.

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, zitjes en aansprekende kunst op de gangen e.d.

Naast het reguliere onderhoud aan de gebouwen is het zogenaamde Dynamisch Mutatie Onderhoud (DMO) ook in 2024 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 2024 hebben diverse 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.

Bij de eerdere renovatie van Honsbergen (2018) zijn niet de CV- & warmwater-ketels en de luchtbehandelingskasten vervangen. De CV- & warmwater-ketels zijn vervangen in 2022 en in 2023 zijn de luchtbehandelingskasten i.c.m. nieuwe warmtepompen vervangen. Tevens is in 2023 de totale ventilatie en brandveiligheid in overleg met de Gemeente Soest en VRU verder verbeterd en hebben we in 2024 een aantal aanvullende verduurzamingslagen uit laten voeren (o.a. dubbel glas en LED-verlichting).

Bij de Vijverhof hebben we van deel A de dakbedekking en isolatie vervangen in 2023. De vervanging van de dakbedekking en isolatie van gebouw B vond in 2024 plaats. Tevens zullen de daken van beide gebouwen voorzien worden van zonnepanelen om zo de duurzaamheid van het woongebouw verder te verbeteren. In 2023 is er in gebouw B een scootmobielruimte gecreëerd. Tevens hebben we in 2024 een aantal aanvullende verduurzamingslagen uit laten voeren (o.a. LED-verlichting).

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 is deze verder geactualiseerd en zijn we ook overgestapt naar de professionele MJOB-tool O-Prognose. Ook in 2024 zijn we bezig geweest om de MJOB verder te actualiseren.

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

In hoofdstuk 12 is een overzicht opgenomen van de belangrijkste onderhoudswerkzaamheden in 2024.

5.5 Financieel beleid

In de periode van het nieuwe koersplan 2022-2025 en de jaren daarna zal Cocon Wonen 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 ten einde de verhuur op langere termijn te waarborgen.

Cocon Wonen heeft haar nieuwbouwambitie (Orlando) doorgerekend in haar financiële meerjarenbegroting.

In hoofdstuk 13 is de meerjarenbegroting tot en met 2034 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. In 2024 hebben meerdere medewerkers één of meerdere opleiding(en) gevolgd.

Functionerings- en beoordelingsgesprekken zijn op de gebruikelijke wijze gevoerd.

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- één keer per jaar (goed bezochte) bewonersvergadering om informatie uit te wisselen en het gevoerde beleid te bespreken. Tevens worden periodiek bewonersbulletins uitgegeven over actuele zaken.

Bewoners Tevredenheids Onderzoek (BTO)

In 2019 heeft Cocon Wonen een onderzoek uitgevoerd naar de tevredenheid van haar bewoners. Dit Bewonerstevredenheidsonderzoek (BTO) richtte zich op verschillende aspecten, waaronder de woning zelf, het woongebouw, de dienstverlening van Cocon Wonen en de beschikbare voorzieningen. Belangrijke thema's zoals veiligheid en het gevoel van thuis zijn, werden zorgvuldig onderzocht. De resultaten van dit onderzoek hebben geleid tot concrete verbeteracties, die in nauwe samenwerking met de bewoners zijn opgepakt.

In het najaar van 2023 heeft Cocon Wonen opnieuw een meting van het BTO laten uitvoeren, wederom door USP. Hoewel de respons op het onderzoek iets lager was dan in 2019, was deze nog steeds ruim voldoende (VH 59%, HB 49%, DDE 64%).

Cocon Wonen is tevreden met de behaalde resultaten, met een gemiddelde score van 7,9, hoewel het streefniveau van een 8 net niet is bereikt. De uitgevoerde werkzaamheden in de complexen hebben nauwelijks een negatief effect gehad op de tevredenheid van de bewoners. Het is goed te zien dat de genomen verbeterinitiatieven door de bewoners worden gewaardeerd. Uiteraard zijn er ook verbeterpunten geconstateerd in dit onderzoek, met name op het gebied van isolatie, ventilatie en schoonmaak van de woongebouwen.

In samenspraak met bewonerscommissies, de Huurdersorganisatie (HO) en het kernteam is er 2024 vooral gesproken over de mogelijkheden binnen deze thema's en over het prioriteren van de specifieke woonverbeterpunten die door de bewoners zijn aangegeven.

De volgende acties naar aanleiding van het Bewoners Tevredenheids-onderzoek (2019 en 2023) zijn gerealiseerd:

- Meer en inhoudelijke betere informatievoorziening richting bewoners door middel van nieuwsbrieven
- Een nieuwe website met meer informatie voor bewoners en woningzoekenden
- Plaatsing rookmelders in alle woningen
- Start evaluatie schoonmaakprogramma woongebouwen
- De wasserette in Honsbergen is nu exclusief voor bewoners
- Realisatie van een extra scootmobielstalling in gebouw b van 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 en een beperking van de overheveling van sociale huurwoningen naar de vrije huursector
- Er wordt in de nieuwsbrief meer aandacht besteed aan de communicatie over wat CW doet aan verduurzaming en betaalbaarheid.

- De schoonmaak van de algemene ruimtes wordt herzien en zo nodig aangepast.
- Wij checken regelmatig de werking van het ventilatiesysteem in Honsbergen en stellen zo nodig bij.
- De applicatie Mijn Ted gaat begin 2025 online zodat bewoners inzicht krijgen in hun eigen verbruik.

7. Verslag Raad van Toezicht

Het jaar 2024 stond in het teken van strategische afwegingen en keuzes met betrekking tot de toekomst van Cocon Wonen. Deze afwegingen en keuzes moesten gemaakt worden omdat de volkshuisvestelijke ambities van de stichting en haar financiële armslag niet in evenwicht waren.

Cocon Wonen staat de aankomende jaren voor een aantal uitdagingen. Zo liggen er stevige investeringsopgaven in de bestaande complexen met name in De Drie Eiken. Het realiseren van deze opgaven staat onder druk. Oorzaken zijn gelegen in het ontbreken van een gemeentelijke garantiestelling en de effecten van de inflatie. Als relatief kleine organisatie zijn we steeds minder in staat om onze ambities waar te maken.

Onder begeleiding van Atrivé heeft Cocon Wonen in 2024 een proces doorlopen om te komen tot een toekomstbestendige koers, in lijn met de ambities zoals verwoord in ons koersdocument.

Resultaat daarvan was een keuze om fusie te verkennen omdat we als Raad van Toezicht en bestuur van mening zijn dat we op die manier onze ambities op het terrein van verduurzaming en t.a.v. de wensportefeuille beter (volkshuisvestelijke opgave) kunnen realiseren. Ook denken we zodoende de belangen van de huidige en toekomstige huurders beter te borgen, de financiële investeringskracht te vergroten, mede gelet op de opgaven in de bestaande complexen.

De raad als toezichthouder/adviseur

De Raad van Toezicht heeft in 2024 de volgende vergaderingen/ bijeenkomsten gehouden:

- Reguliere vergaderingen (4 vergaderingen);
- Zelfevaluatie (1 bijeenkomst);
- De strategische positionering van Cocon Wonen (2 bijeenkomsten);
- Realisatiebesluit Orlando (1 bijeenkomst).

In de reguliere vergaderingen van de Raad van Toezicht zijn onder andere de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

Goedgekeurd:

- Geüpdate procuratieregeling;
- De begroting 2025 en meerjarenbegroting t/m 2034;

Vastgesteld:

- Het jaardocument (jaarverslag en de jaarrekening 2023);
- Rooster van aftreden leden Raad van Toezicht;
- Jaaragenda en vergaderdata 2025 Raad van Toezicht;
- Indexatie vergoeding Raad van Toezicht 2025.

Besluit Raad van Toezicht:

- Onderzoek positionering Cocon Wonen;
- Bidbook traject starten;
- Aanstellen de heer P. Winterman als interim bestuurder, op inhuurbasis;



- Het aanstellen van een notulist van “Notuleren Leiden”;
- Samenwerking Innax inzake de zonnecoöperatie on hold;
- Realisatiebesluit start bouw Orlando;
- Uitvoering realisatiebesluit brandveiligheid De Drie Eiken;
- Opdrachtverstrekking Atrivé, ten behoeve van het vervolgproces inzake de voorgenomen fusie;
- Verlenging aanstelling de heer P. Winterman tot en met 31 december 2025.

Meningsvormend/ besproken:

- Viermaandsrapportages;
- Accountantsverslag Verstegen 2023;
- Managementletter Verstegen 2023;
- Eindrapport renovatie De Drie Eiken;
- Uitkomsten bewonerstevredenheidsonderzoek;
- Rapport brandveiligheid De Drie Eiken;
- Kaderbrief 2025;

Zelfevaluatie Raad van Toezicht en strategische positionering Cocon Wonen

Jaarlijks houdt de raad van toezicht een zelfevaluatie. In 2024 heeft deze plaatsgevonden op vrijdag 12 januari onder externe begeleiding van de heer R. van Bendegem van Atrivé,

Tijdens deze zelfevaluatie stond de strategische positionering van Cocon Wonen op het programma.

In het vervolg op deze bijeenkomst, zijn meerdere bijeenkomsten gepland om de positionering nader vorm te geven.

Aan de hand van deze bijeenkomsten zijn er drie uitgangspunten geschetst:

- 1) Zelfstandig blijven;
 - In dit perspectief blijft de autonomie behouden;
 - Impact:
 - Het verworden tot een beheersmaatschappij;
 - Koerswijziging, op basis van realisme;
 - Afstoten bezit.
- 2) Samenwerken;
 - Wat is de samenwerkingsvorm en in hoeverre helpt dit de kwetsbaarheid verminderen;
 - Welke partners zijn interessant om een mogelijke samenwerking te verkennen;
 - Op welke wijze kan Cocon Wonen haar autonomie behouden;
- 3) Fusie;
 - Eenzelfde visie (o.a. op huisvestings senioren) is cruciaal om de koers van Cocon Wonen te bestendigen;
 - Welke fusiepartner is kansrijk gezien de niet toegelaten status van Cocon Wonen;
 - Welke fusiepartners zijn interessant.

Deze sessie hebben ertoe geleid dat er medio april 2024 een bidbook is opgesteld, ten behoeve van de mogelijk fusiepartners.

De raad als werkgever

Gedurende 2024 hebben de leden van de Raad van Toezicht, meerdere gesprekken gevoerd met de heer Dick Mol.

Centraal in deze gesprekken stond de continuering van de samenwerking en de te varen koers van Cocon Wonen. De heer Mol heeft in goed overleg aangegeven, per 31 juli 2024 te vertrekken bij Cocon Wonen om directeur- bestuurder te worden bij de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam.

Na het vertrek van de heer Mol, is de heer Peter Winterman, ingehuurd via BMC, aangesteld als directeur-bestuurder a.i. Daar de samenwerking en de ingezette koers naar volle tevredenheid verloopt, heeft de Raad besloten de overeenkomst met de heer Winterman te verlengen tot eind 2025.

Beloning directeur-bestuurder 2024 (2023)

Cocon Wonen is geen toegelaten instelling. Daardoor valt de directeur- bestuurder ook 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 was tot en met de uitdiensttreding -per 31 juli 2024- voor 16 uur per week in dienst van Cocon Wonen en ingeschaald in schaal N van de CAO (de hoogste schaal).

Directeur-bestuurder	Beloning 2024	Beloning 2023
D. Mol		
Dienstverband	1/1 – 31/07	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband tot 1/5/2023		0,667
Omvang dienstverband vanaf 1/5/2023	0,444	0,444
Bezoldiging		
Beloning	32.629	58.572
Belastbare onkostenvergoeding	149	330
Beloning betaalbaar op termijn	3.525	6.395
Totaal bezoldiging	36.303	65.297

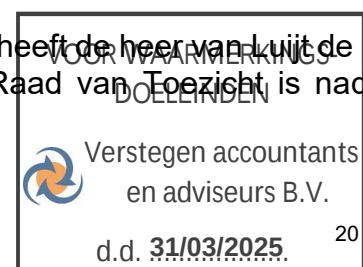
Nevenfuncties de heer D. Mol:

- Lid Raad van Toezicht Liberein Enschede, heel 2024;
- Lid Toezichthoudend deel Bestuur Volare N/O Veluwe, heel 2024;
- Directeur- eigenaar Dick Mol Interim & Advies BV, vanuit deze bv is de heer D. Mol vanaf 1 september 2023 tijdelijk directeur- bestuurder van Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam.

De heer Winterman is per 1 juli 2024 ingehuurd via BMC en is aangesteld als directeur-bestuurder a.i. Omdat de heer Winterman niet in loondienst is van Cocon Wonen vindt u dit niet terug in bovengenoemde verantwoording. De vergoeding is conform de uitgangspunten.

Samenstelling RvT

In 2024 bestond de Raad van Toezicht uit 4 personen. In 2024 heeft de heer van Luit de rol van vicevoorzitter waargenomen. De samenstelling van de Raad van Toezicht is nader uitgewerkt in hoofdstuk 8.



Vergoedingen Raad van Toezicht

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

De vergoeding op jaarbasis voor de voorzitter bedraagt € 5.540 en voor de overige leden € 4.340, dit is 50% lager dan maximaal toegestaan. Hierbij is uitgegaan van het VTW advies voor Toegelaten Instellingen van de categorie voor de kleinste woningcorporaties.

Kennisverbetering en opleidingen in 2024

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 conform de Governancecode, voor de bestuurder bij een fulltime dienstverband 36 uur, naar rato van het dienstverband 14,4 uur en 8,4 uur tot en met uitdiensttreding.

Voor de leden van de Raad van Toezicht is dit 6 uur.

Opleidingen 2024 De heer D. Mol

Datum	Bureau	Opleiding	Punten
4 april 2024	SOM	Actualiteit Financiering Woningcorporaties	6
27/28 maart 2024	Kjenning	Management follow-up	16
Norm 2024	8,4 uur	Werkelijk	22

De heer Peter Winterman heeft over het jaar 2024, 12 PE punten behaald.

Opleidingen Raad van Toezicht 2024:

Algemeen:

De leden van de Raad van Toezicht hebben gedurende het jaar gezamenlijke kennissessies gehad, die relaties hadden met het proces van toekomstverkenning.

De heer A. van Luijt heeft in 2024, via Kjenning de training “Oriëntatie volkshuisvesting” gevolgd.

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 2024!

De directie,
Namens deze
P. Winterman
Directeur-bestuurder a.i.

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

8. Samenstelling Raad van Toezicht en taakverdeling per 31 december 2024

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

Zelfstandig adviseur voor decentrale overheden op het gebied van ruimtelijke strategie.

Nevenfunctie: geen.

De heer P. Mul, vicevoorzitter, aftredend per 20 februari 2028.

Nevenfunctie: geen

De heer A.P.C.M. van Luijt, waarnemend vicevoorzitter, aftredend per 09 december 2027.

Hoofdfunctie manager Stakeholders Windpark Zeewolde bv.

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

Mevrouw D.J.J. Seegers, aftredend per 31 december 2026*

Nevenfuncties: Trainer, toets-ontwikkelaar en -beoordelaar Major en Minor Burgerlijkrecht bij Beroepsopleiding Advocaten, Raad van Toezicht Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Roosendaal, Raad van Toezicht Stichting De Waarden, Raad van Toezicht Stichting O2A5.

* = eenmaal herbenoembaar.

9. Samenstelling organisatie, functies en urenverdeling per 31 december 2024

Naam	Functie	Uren per week	Lid kernteam
De heer P. Winterman *	Directeur - Bestuurder	16	X
De heer S. van Dongen	Manager Bedrijfsvoering	36	X
Mevrouw C. Mout	Administratief Medewerker	24	
Mevrouw P. van Ooijen	Medewerker Secretariaat en Receptie	26	
Mevrouw L. Krahulová	Manager Wonen	28	X
Mevrouw J. Wilmering	Medewerker Verhuur en Bewonerszaken	25	
De heer R.H. Bruyns	Manager Vastgoed	36	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	8,03	
	Totaal aantal FTE in loondienst	7,58	

* De heer P. Winterman is niet in loondienst van Cocon Wonen.

10. Samenstelling en onderlinge taakverdeling Bewonerscommissies en Huurdersorganisatie per 31 december 2024.

Leden Bewonerscommissie Honsbergen

Vacature	voorzitter
Mevrouw J.B. Sipkema	penningmeester/secretaris
Mevrouw M.J.F.P. Knebel-de Wit	sociaal contact
De heer J.A.M. Huiting	lid
De heer H.R. van Boeijen	lid

Leden Bewonerscommissie De Vijverhof

De heer F.W. Engberink	voorzitter
De heer C. Kwak	penningmeester
Mevrouw A. de Bruin	lid
Mevrouw R. van Rooijen	lid
De heer P. van Agten	lid

Leden Bewonerscommissie De Drie Eiken

De heer J. Compter	voorzitter/secretaris
Mevrouw D. Bor	vicevoorzitter
Mevrouw G. Nauta-Jonkman	penningmeester
De heer B. Vermeer	lid
De heer G. Mertens	lid

Leden Huurdersorganisatie

De heer J. Compter	voorzitter
Mevrouw J.B. Sipkema	secretaris/notulist
De heer F. Engberink	lid
De heer G. Mertens	lid
De heer P. van Agten	lid

11. Verhuur, woningtoewijzing en bewonersparticipatie

Aantal mutaties per woongebouw vanaf 2019*

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Honsbergen (225 woningen)	17	34	23	32	19	18
De Vijverhof (155 woningen)	15	19	21	14	28	13
De Drie Eiken (87 woningen)	11	10	13	9	15	9
Totaal (467 woningen)	43	63	55	62	40	60

*uitgangspunt einde contractdatum

Honsbergen:

Reden voor de 17 mutaties in Honsbergen:

- 6 bewoners zijn overleden (in 2023: 16);
- 6 bewoners zijn verhuisd naar een verpleeghuis/zorginstelling (in 2023: 8);
- 5 bewoners zijn verhuisd naar een andere zelfstandige woning, soms naar een goedkopere woning of dichterbij familie en/of mantelzorgers (in 2023: 10).

Herkomst nieuwe bewoners:

- 13 nieuwe bewoners komen uit Soest (in 2023: 17);
- 3 bewoners uit de regio (in 2023: 9);
- 5 bewoners van verder (in 2023: 5);
- 2 woningen zijn nog niet verhuurd.

De Vijverhof:

Reden voor de 15 mutaties in De Vijverhof

- 6 bewoners zijn overleden (in 2023: 7);
- 4 bewoners zijn naar een verpleeghuis/zorginstelling (in 2023: 8);
- 5 bewoners zijn verhuisd naar een andere zelfstandige woning, soms naar een goedkopere woning of dichterbij familie en/of mantelzorgers (in 2023: 4).

Herkomst nieuwe bewoners:

- 10 nieuwe bewoners komen uit Soest (in 2023: 16);
- 2 bewoner uit de regio (in 2023: 1);
- 3 bewoners van verder (in 2023: 4).

De Drie Eiken

Reden voor de 11 mutaties in de Drie Eiken:

- 6 bewoners zijn overleden, (in 2023: 3);
- 5 bewoner is verhuisd naar een zorginstelling (in 2023: 3);
- 0 bewoners zijn verhuisd naar een andere zelfstandige woning, soms naar een goedkopere woning of dichterbij familie en/of mantelzorgers (in 2023: 4).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

25

Herkomst nieuwe bewoners:

- 0 nieuwe bewoners komen uit Soesterberg (in 2023: 3);
- 8 bewoners uit de regio (in 2023: 4);
- 2 bewoners van verder (in 2023: 3);
- 1 woning is nog niet verhuurd.

Aantal bewoners en gemiddelde leeftijd per woongebouw

Honsbergen

Per 31 december 2024 woonden er in Honsbergen 253 bewoners, waarvan 100 mannen en 153 vrouwen.

Totaal aantal echtparen/samenwonend: 32.

De oudste bewoner was 99 jaar en de jongste 47 jaar.

De gemiddelde leeftijd bedroeg 75,3 jaar (2023: 75,4 2022: 75,2 2021: 75,1 2020: 75,2 2019: 74,8 2018: 74,6 2017: 75,3 en in 2016: 75,6 jaar).

Er zijn 20 bewoners jonger dan 60 jaar (2023: 21 2022: 21).

De Vijverhof

Per 31 december 2024 woonden er in De Vijverhof 190 bewoners, waarvan 63 mannen en 127 vrouwen.

Totaal aantal echtparen/samenwonend: 35

De oudste bewoner was 94 jaar en de jongste 54 jaar.

De gemiddelde leeftijd bedroeg 76,7 jaar (2023: 74,3 2022: 75,4 2021: 74,2 2020: 71,6 2019: 74,4 2018: 74,7 2017: 75,8 en in 2016: 75,5 jaar).

Er zijn 10 bewoners jonger dan 60 jaar (2023: 14 2022: 11).

De Drie Eiken

Per 31 december 2024 woonden er in De Drie Eiken 99 bewoners, waarvan 41 mannen en 58 vrouwen.

Totaal aantal echtparen/samenwonend: 14

De oudste bewoner was 96 jaar en de jongste 48 jaar.

De gemiddelde leeftijd bedroeg 73,7 (2023: 75,2 2022: 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 19 bewoners die jonger zijn dan 60 jaar (2023: 18 2022: 12).

12. Overzicht onderzoek en belangrijkste onderhoudswerkzaamheden in 2024

Honsbergen – Woongebouw & Ontmoetingscentrum & Overige VHE

- Er zijn 24 appartementen gerenoveerd in het DMO-programma
- Vervanging deel voegwerk en loodslabben gevel
- Dichten hijsgaten nieuwe balkons
- Divers schilderwerk binnen- en buitenzijde
- Herstel hemelwater-doorvoeren balkons
- Vervanging en uitbreiding brandblussers en brandslangen
- Vervanging en uitbreiding vluchtroute-armaturen
- Meterkasten voorzien van ventilatieroosters
- Vervangen en moderniseren techniek binnenliften
- Vervangen ventilatieroosters in alle gangen
- Schoonmaak ventilatiekanalen in gebouw en in woningen
- Ventilatiekanalen gebouw voorzien van inspectieluiken
- Vervangen ventilatie-unit i.c.m. warmtepomp Ontmoetingscentrum Entresol
- Vervangen ventilatie-unit i.c.m. warmtepomp Ontmoetingscentrum Fysiopraktijk
- Woningen voorzien van nieuwe afzuigventielen
- Deel woningen (2^e slaapkamer) voorzien van Climarad S-Fan-ventilatie
- Binnendeuren woningen voorzien van ventilatieroosters
- Voordeur woningen voorzien van val- of opzet-dorpel
- Sanering asbesthoudende plaat boven voordeur
- Sanering asbesthoudende beplating buitenzijde begane grond
- Brand-rook-ventilatie-kleppen aangebracht in nieuwe plaat boven voordeur
- Brand-rook-ventilatie-kleppen gekoppeld aan BMI
- BMI uitgebreid en gemoderniseerd
- Aanpak nog niet voorziene brandwerende afdichtingen
- Draadglas trappenhuisen vervangen voor veiligheidsglas
- Glas in deuren / kozijnen einde gangen vervangen voor dubbel glas
- Verlichting binnen en buiten deels uitgebreid en vervangen door LED
- Dakveiligheid-voorzieningen aangepast
- Bliksembeveiliging (dak) aangepast
- Luchtbehandelingskasten (2 x) vervangen
- Luchtbehandelingskasten voorzien van (4 x) warmtepompen
- Vloer ketelhuis, LBK-ruimtes en liftkamer voorzien van coating
- Herstel daken ketelhuis, LBK-ruimtes en liftkamer
- Vervangen compensatoren cv-leidingen in groot deel van woningen
- Installatie brand-rook-kleppen t.b.v. Peutelspeelzaal

De Vijverhof – Woongebouw & Ontmoetingscentrum

- Er zijn 14 appartementen gerenoveerd in het DMO-programma
- Vervanging dakbedekking en -isolatie gebouw a
- Overlagen dakbedekking Ontmoetingscentrum
- Vervangen loodslabben gebouw a
- Vervangen ramen in schuine daken gebouw a
- Vervangen dakventilatoren gebouw a
- Vervangen dak-val-beveiliging gebouw a + b + Ontmoetingscentrum
- Vervangen hemelwaterafvoeren gebouw a + ontmoetingscentrum
- Vervangen ventilatie-unit i.c.m. warmtepomp Ontmoetingscentrum
- Vervangen en moderniseren diverse onderdelen ketelhuis
- CV-leidingwerk gebouw b vijverzijde hersteld naar originele situatie
- Divers schilderwerk binnen- en buitenzijde
- Vervanging en uitbreiding brandblussers en brandslangen
- Vervanging en uitbreiding vluchtroute-armaturen
- Vervanging trapliften in gebouw a + b
- Verlichting binnen deels vervangen door LED
- Verlichting buiten uitgebreid en deels vervangen door LED
- Vervangen en moderniseren techniek binnenliften
- Vervangen stoep-tegels hoofdentree gebouw a + b
- Realisatie nieuwe scootmobielruimte in gebouw b
- Wasserette verplaatst en gemoderniseerd in gebouw b
- Installatie ZTL-kasten (3 x) t.b.v. voorbereiding zonnepanelen
- Herstel ketelhuis Ontmoetingscentrum i.v.m. afkoppeling MCO

De Drie Eiken – Woongebouw & Ontmoetingscentrum

- Er zijn 3 appartementen deels gerenoveerd in het mini-DMO-programma
- Herstel betonrot balkons (fase 2)
- Herstel coating ketelhuis
- Vervanging en uitbreiding brandblussers en brandslangen
- Vervanging en uitbreiding vluchtroute-armaturen
- Vervangen en moderniseren techniek liften
- Vervangen stijgleidingen

De Heybergh – Woongebouw & Zorgcentrum & Overige VHE

- Er zijn 3 appartementen gereed gemaakt voor huisvesting zorg-studentes
- Vervanging en uitbreiding brandblussers en brandslangen
- Vervanging en uitbreiding vluchtroute-armaturen

13. Meerjarenbegroting tot en met 2034

Begroting 2025 balans activazijde	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033	Begroting 2034
<i>Basisscenario</i>											
<i>Bedragen * 1.000,-- EUR</i>											
Vaste activa											
<i>Materiële vaste activa</i>											
<i>Sociaal vastgoed in exploitatie</i>											
<i>Onr. en roerende zaken in exploitatie</i>	34.302	38.384	52.554	52.554	52.554	52.554	52.554	52.554	52.554	52.554	52.554
<i>Onr. en roerende zaken in ontwikkeling</i>	4.019	13.169	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Onr. en roerende zaken t.d.v. exploitatie</i>	83	51	40	28	23	20	18	23	13	10	10
<i>Overige goederen</i>	7	41	33	44	58	47	36	25	14	47	36
Totaal materiële vaste activa	38.411	51.646	52.627	52.626	52.635	52.621	52.607	52.601	52.580	52.611	52.600
Totaal vaste activa	38.411	51.646	52.627	52.626	52.635	52.621	52.607	52.601	52.580	52.611	52.600
Vlottende activa											
<i>Vorderingen</i>											
<i>Huurdebiteuren</i>	14	13	14	14	15	15	15	16	16	16	17
<i>Belastingen en sociale Verzekeringen</i>	51	51	50	55	55	55	54	53	52	51	51
<i>Overige vorderingen</i>	11	46	47	48	49	51	52	53	54	55	57
<i>Overlopende activa</i>	278	15	9	9	9	9	9	9	9	9	7
Totaal vorderingen	353	126	119	127	128	129	130	131	131	132	131
Liquide middelen	906	451	555	516	320	576	442	731	1.090	909	1.506
Totaal vlottende activa	1.259	577	674	642	447	705	572	862	1.221	1.041	1.637
Totaal activa	39.670	52.223	53.301	53.268	53.082	53.326	53.180	53.463	53.802	53.652	54.237
Begroting 2025 balans passivazijde											
<i>Basisscenario</i>											
<i>Bedragen * 1.000,-- EUR</i>											
Passiva											
<i>Eigen vermogen</i>											
<i>Overige reserves</i>	-8.335	-8.620	-8.444	-8.448	-8.580	-8.277	-8.372	-8.010	-7.709	-7.889	-7.446
<i>Herwaarderingsreserve</i>	20.955	27.092	28.051	29.070	30.077	31.082	32.086	33.039	33.985	34.906	35.824
Totaal eigen vermogen	12.620	18.472	19.607	20.622	21.497	22.806	23.714	25.029	26.276	27.017	28.377
<i>Voorzieningen</i>											
<i>Loopbaanontwikkeling</i>	30	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
<i>Storingscompensatie</i>	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Overige voorzieningen</i>	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Onderhoudsfonds</i>	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Glasfonds</i>	2	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Totaal voorzieningen	137	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
<i>Langlopende schulden</i>											
<i>Leningen kredietinstellingen</i>	21.521	28.645	29.221	29.082	29.663	28.587	27.542	25.175	25.725	22.071	24.182
<i>Waarborgsommen</i>	149	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159
Totaal langlopende schulden	21.671	28.804	29.380	29.240	29.821	28.746	27.701	25.334	25.883	22.230	24.341
<i>Kortlopende schulden</i>											
<i>Kortlopend deel leningen kredietinstellingen</i>	4.881	4.342	3.641	2.726	1.073	1.074	1.060	2.388	919	3.673	781
<i>Schulden aan leveranciers</i>	191	246	253	259	265	272	278	283	289	296	302
<i>Belasting en premie sociale verzekeringen</i>	15	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
<i>Overlopende passiva</i>	156	330	391	391	396	398	397	399	403	405	405
Totaal kortlopende schulden	5.243	4.923	4.290	3.381	1.739	1.750	1.740	3.076	1.618	4.381	1.494
Totaal passiva	39.670	52.223	53.301	53.268	53.082	53.326	53.180	53.463	53.802	53.652	54.237

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

29

Begroting 2025 resultatenoverzicht	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033	Begroting 2034
<i>Basisscenario</i>											
<i>Bedragen * 1.000,- EUR</i>											
Bedrijfsopbrengsten											
1.1 Huren	4.480	4.482	5.080	5.362	5.492	5.624	5.751	5.873	5.998	6.125	6.256
1.2 Vergoedingen	1.470	980	1.066	1.104	1.130	1.156	1.179	1.203	1.228	1.253	1.279
1.3 Overige bedrijfsopbrengsten	69	62	66	68	70	72	74	76	78	80	82
Totaal Bedrijfsopbrengsten	6.019	5.525	6.212	6.533	6.692	6.852	7.004	7.152	7.303	7.458	7.617
Bedrijfslasten											
2.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa	1.696	1.872	2.150	2.149	2.147	2.144	2.144	2.144	2.144	2.144	2.141
2.2 Overige waardeveranderingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1 Lonen en salarissen	527	648	633	617	636	655	672	690	709	728	748
3.2 Sociale lasten	82	64	78	93	95	98	101	104	106	109	112
3.3 Pensioen lasten	53	43	52	62	64	65	67	69	71	73	75
4.1 Lasten onderhoud	3.673	4.969	1.082	1.522	1.495	969	1.690	1.228	1.458	1.592	1.644
5.0 Lasten servicecontracten	1.385	1.046	1.096	1.129	1.158	1.187	1.213	1.240	1.267	1.295	1.324
6.0 Overige bedrijfslasten	715	635	611	597	644	641	621	659	658	653	666
Totaal Bedrijfslasten	8.132	9.276	5.703	6.169	6.238	5.759	6.509	6.134	6.413	6.594	6.710
Rente baten en lasten											
7.1 Rentebaten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.2 Rentelasten	-1.110	-1.065	-1.431	-1.425	-1.396	-1.350	-1.307	-1.288	-1.261	-1.199	-1.161
Totaal Rente baten en lasten	-1.110	-1.065	-1.431	-1.425	-1.396	-1.350	-1.307	-1.288	-1.261	-1.199	-1.161
Resultaat voor belastingen	-3.222	-4.816	-922	-1.060	-943	-257	-812	-270	-372	-336	-254
Belasting											
8.1 Acute belastingen	0	0	-68	-50	-308	-559	-405	-540	-507	-1.048	-511
Totaal Acute belastingen	0	0	-68	-50	-308	-559	-405	-540	-507	-1.048	-511
Resultaat na belastingen	-3.222	-4.816	-990	-1.110	-1.251	-816	-1.217	-810	-878	-1.384	-765
Operationeel resultaat	-416	-1.879	2.659	2.514	2.600	3.236	2.639	3.162	3.033	3.007	3.048

Het operationele resultaat zijn de totale bedrijfsopbrengsten onder aftrek van de totale bedrijfslasten, gecorrigeerd met de afschrijvingen en overige waardeveranderingen.

In 2025 zit er een piek in de post onderhoud. Dit heeft te maken met het woongebouw de Drie Eiken vanwege het feit dat de grootschalige renovatie niet is doorgegaan. Daarom moeten er in 2025 wat hoognodige planmatig onderhoud zaken gedaan worden om de exploitatie voor een aantal jaren weer door te laten lopen. De 2 grootste posten betreffende de brandveiligheid van het woongebouw De Drie Eiken en is geraamd op 1,65 mln en het vervangen van de collectieve CV ketel 275k.

Jaarrekening 2024

Huisvesting voor Senioren

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **31/03/2025**.

14.1 Balans per 31 december (voor voorgestelde resultaatbestemming)

(afgerond in € 1.000,--)

ACTIVA	Ref.	2024	2023
Vaste activa			
Materiële vaste activa	B.1		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	B.1.1	35.280	33.076
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	B.1.2	2.447	1.528
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	B.1.3	65	41
Overige vaste activa	B.1.4	9	11
Totaal materiële vaste activa		37.801	34.656
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering	B.10.1	275	288
Totaal financiële vaste activa		275	288
Totale vaste activa		38.077	34.944
Vlottende activa			
Vorderingen	B.2		
Huurdebiteuren	B.2.1	7	16
Belastingen en sociale premies	B.2.2	219	491
Overige vorderingen	B.2.3	2	1
Overlopende activa	B.2.4	91	33
Totaal vorderingen		319	541
Liquide middelen	B.3	2.429	2.194
Totale vlottende activa		2.748	2.735
TOTAAL ACTIVA		40.824	37.679

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

PASSIVA	Ref.	2024	2023
Eigen vermogen	B.4		
Herwaarderingsreserve	B.4.1	23.323	20.339
Overige reserves	B.4.2	-610	1.611
Resultaat boekjaar	B.4.3	-1.747	-3.043
Totaal eigen vermogen		20.965	18.906
Voorzieningen	B.5		
Voorziening glasfonds	B.5.1	8	6
Overige voorzieningen	B.5.2	19	19
Totaal voorzieningen		27	24
Langlopende schulden	B.6		
Leningen kredietinstellingen	B.6.1	14.883	16.696
Waarborgsommen	B.6.2	159	156
Totaal langlopende schulden		15.042	16.852
Kortlopende schulden	B.7		
Schulden aan kredietinstellingen	B.7.1	4.266	945
Schulden aan leveranciers	B.7.2	133	465
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	B.7.3	7	33
Overlopende passiva	B.7.4	384	454
Totaal kortlopende schulden		4.790	1.897
TOTAAL PASSIVA		40.824	37.679

14.2 Winst- en verliesrekening

(afgerond in € 1.000,--)

	Ref.	Begroting 2024	Werkelijk 2024	Werkelijk 2023
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	W.1	4.480	4.433	4.277
Opbrengsten servicecontracten	W.2	1.470	986	774
Overige bedrijfsopbrengsten	W.3	69	26	204
Totaal bedrijfsopbrengsten		6.019	5.445	5.255
Verkoop materiële vaste activa				
Verkoop onroerende en roerende zaken	W.4	0	0	0
Totaal verkoop materiële vaste activa		0	0	0
Bedrijfslasten				
Afschrijvingen materiële vaste activa	W.5	1.696	1.618	1.500
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	W.6	0	0	0
Lonen en salarissen	W.7	527	534	501
Sociale lasten	W.8	82	78	77
Pensioenlasten	W.9	53	49	46
Lasten servicecontracten	W.10	1.385	902	710
Lasten onderhoudsactiviteiten	W.11	3.673	2.743	4.771
Overige bedrijfslasten	W.12	715	624	675
Totaal bedrijfslasten		8.132	6.549	8.280
Bedrijfsresultaat		-2.113	-1.104	-3.025
Financiële baten en lasten				
Rentelasten en soortgelijke kosten	W.13	-1.110	-681	-601
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	W.14	0	51	29
Totaal financiële baten en lasten		-1.110	-631	-572
Resultaat voor belastingen		-3.222	-1.734	-3.598
Belastingen	W.15	0	-13	554
Resultaat na belastingen		-3.222	-1.747	-3.043

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

14.3 Kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode

(afgerond in € 1.000,--)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	-1.104	-3.025
Aanpassingen voor afschrijvingen	1.618	1.500
Aanpassingen voor overige waardeveranderingen	0	0
Aanpassingen voor voorzieningen	2	-74
Saldo aanpassingen	1.621	1.426
Mutatie vorderingen en overlopende activa	221	-484
Mutatie kortlopende schulden	2.893	268
Acute belastingen	-13	554
Overige veranderingen	13	-288
Saldo veranderingen	3.115	49
Renteuitgaven	-681	-601
Renteontvangsten	51	29
Saldo renteontvangsten/ uitgaven	-631	-572
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.001	-2.123
(Des)investeringsactiviteiten		
(Des)investeringsactiviteiten onroerende en roerende zaken in exploitatie	0	-194
(Des)investeringsactiviteiten onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	-919	-220
(Des)investeringsactiviteiten onroerende en roerende zaken ten dienste van de explc	-36	-39
(Des)investeringsactiviteiten overige vaste activa	-2	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-958	-452
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe leningen	2.500	3.699
Waarborgsommen	3	3
Uitgaand		
Aflossing leningen	-4.312	-4.708
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.809	-1.007
Mutatie liquide middelen	234	-3.582
Geldmiddelen per 1 januari	2.194	5.776
Geldmiddelen per 31 december	2.429	2.194

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

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 Richtlijn C1 Kleine Organisaties zonder winststreven.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **31/03/2025**.

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 is voor 2025 afgeweken van de percentages, zoals voorgeschreven in de leidraad van de dPi 2024. Het gehanteerde percentage is zowel bij de sociale huur als de vrijesector huur gesteld op 3,75%;
- als jaarlijkse huurstijgingen en -dervingen zijn voor de jaren na 2025 de inflatiepercentages, zoals voorgeschreven in de leidraad van de dPi 2024, voor de sociale huur als grondslag gebruikt. Het uitgangspunt bij de vrije sector huur is plus 1% op het inflatiepercentage uit de leidraad van de dPi 2024;
- als jaarlijkse kostenstijging zijn de inflatiepercentages gehanteerd zoals voorgeschreven in de leidraad van de dPi 2024;
- uitgangspunt voor de onderhoudskosten is de geactualiseerde meerjarenprognose van 2025-2034;
- de disconteringsvoet van 4,25% is gelijkgesteld aan de gemiddelde norm (verhouding DAEB/ niet-DAEB), welke voor de beleidswaarde van toepassing is;
- de overige bedrijfslasten zijn afgestemd op de begroting 2025;
- 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 een planmatig onderhoud in de laatste 5 jaar van de levensduur inrekening;
- er vindt geen inrekening plaats van toekomstige ingrepen in het bezit;
- medionumerandi contant 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.

De afschrijvingstermijn varieert tussen de 10 en 50 jaar, afhankelijk van de aard van het activum.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

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 richtlijn C1 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 is het project intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd (IFEC) moment gepasserd. Er zijn uitingen naar buiten gebracht, de bestemmingsplanprocedure en het definitieve ontwerp is afgerond en ook de aanneemovereenkomst is ondertekend.

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.

De volgende afschrijvingstermijnen worden gehanteerd:

- Grote verbouwing kantoren, 20 jaar
- Kleine verbouwingen en aanpassingen kantoren, 10 jaar
- ICT gerelateerd, 5 jaar

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.

De volgende afschrijvingstermijnen worden gehanteerd:

- Warmtemeters, 8 jaar
- Tuingereedschap, 5 jaar

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf belastingen over de winst of het verlies.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

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 storingscompensatie en vervanging led lampen (overige voorzieningen), zijn in 2023 vrijgevallen.

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 vervolgbaardering 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 huurderwing 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 derving 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 blijvende 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.

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

14.6 Toelichting Balans per 31 december

(afgerond in € 1.000,--)

ACTIVA

B.1 Materiële vaste activa	2024	2023
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	35.280	33.076
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	2.447	1.528
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	65	41
Overige vaste activa	9	11
Totaal einde boekjaar	37.801	34.656

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2024 voor € 98.904.600 verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade (2023 € 94.060.000).

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie bedragen op basis van de huidige berekeningen €72.881.000 (2023: €70.787.000).

B.1.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2024	2023
Waarde begin boekjaar	33.076	34.030

Mutaties:

Effect < 1 jaar	-1.448	-3.460
Huren en huurderiving	1.270	1.805
Parameters	425	3.802
Levensduurverlenging	1.105	892
Onderhoud	1.267	-1.247
Variabele lasten	-414	-2.745
Totaal mutaties	2.204	-954

Waarde einde boekjaar	35.280	33.076
------------------------------	---------------	---------------

Specificatie bedrijfswaarde	2024	2023
-----------------------------	------	------

Woongebouw De Drie Eiken

Grondwaarde	160	144
Huren	7.423	9.414
Huurderiving	-74	-94
Onderhoud	-3.552	-1.333
Variabele lasten	-2.891	-2.740
Totaal bedrijfswaarde Woongebouw De Drie Eiken	1.066	5.391

Woongebouw De Heybergh

Grondwaarde	33	30
Huren	2.677	2.577
Huurderiving	-27	-26
Onderhoud	-291	-295
Variabele lasten	-1.163	-1.102
Totaal bedrijfswaarde Woongebouw De Heybergh	1.229	1.184

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

Woongebouw De Vijverhof

Grondwaarde	285	257
Huren	20.800	19.513
Huurderving	-208	-195
Onderhoud	-4.773	-5.732
Variabele lasten	-5.150	-4.881
Totaal bedrijfswaarde Woongebouw De Vijverhof	10.954	8.962

Woongebouw Honsbergen

Grondwaarde	298	235
Huren	50.540	45.682
Huurderving	-505	-457
Onderhoud	-15.374	-15.884
Variabele lasten	-12.929	-12.039
Totaal bedrijfswaarde Woongebouw Honsbergen	22.030	17.538

Totaal Woongebouwen

Grondwaarde	777	666
Huren	81.440	77.186
Huurderving	-814	-772
Onderhoud	-23.991	-23.243
Variabele lasten	-22.132	-20.762
Totaal bedrijfswaarde woongebouwen	35.280	33.076

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.

Uit de resultaten van de verdere planontwikkeling, welke eind december 2023 zijn gepresenteerd, is gebleken dat de renovatie € 174.000,- per woning zal gaan kosten. Met dit bedrag is in de begroting 2025 en de meerjarenbegroting tot en met 2034 geen rekening gehouden.

Dit kan Cocon Wonen, naast de nieuwbouw van Orlando, niet aan.

Eind 2024 zijn er verregaande gesprekken met een potentiële fusiepartner gestart. De verwachting is dat Cocon Wonen rond de jaarwisseling opgaat in de nieuwe organisatie, welke dit wel aankan.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

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%	2.016
	-2,50%	-2.016
Variabele lasten	2,50%	-553
	-2,50%	553
Dagelijks onderhoud	5,00%	-297
	-5,00%	297
Planmatig onderhoud	10,00%	-1.806

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	2024	2023
Aanschafwaarden	26.758	26.564
Cumulatieve afschrijvingen	-14.021	-13.247
Boekwaarde begin boekjaar	12.736	13.317

Mutaties:

Investerings	0	194
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-779	-774
Afschrijvingen op desinvesterings	0	0
Onrendabele top	0	0
Totaal mutaties	-779	-580

Aanschafwaarden	26.758	26.758
Cumulatieve afschrijvingen	-14.801	-14.021
Boekwaarde einde boekjaar	11.957	12.736

Specificatie	2024	2023
--------------	------	------

Woongebouw De Drie Eiken

Aanschafwaarden	193	193
Cumulatieve afschrijvingen	-18	-14
Boekwaarde begin boekjaar	174	178

Mutaties:

Investerings	0	0
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-4	-4
Afschrijvingen op desinvesterings	0	0
Onrendabele top	0	0
Totaal mutaties	-4	-4

Aanschafwaarden	193	193
Cumulatieve afschrijvingen	-22	-18
Boekwaarde einde boekjaar	171	174

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

Woongebouw Heybergh

Aanschafwaarden	2.485	2.485
Cumulatieve afschrijvingen	-1.461	-1.389
Boekwaarde begin boekjaar	1.023	1.096

Mutaties:

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

Aanschafwaarden	2.485	2.485
Cumulatieve afschrijvingen	-1.533	-1.461
Boekwaarde einde boekjaar	951	1.023

Woongebouw De Vijverhof

Aanschafwaarden	12.965	12.863
Cumulatieve afschrijvingen	-6.858	-6.420
Boekwaarde begin boekjaar	6.107	6.443

Mutaties:

Investerings	0	102
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-438	-438
Afschrijvingen op desinvesteringen	0	0
Onrendabele top	0	0
Totaal mutaties	-438	-336

Aanschafwaarden	12.965	12.965
Cumulatieve afschrijvingen	-7.296	-6.858
Boekwaarde einde boekjaar	5.669	6.107

Woongebouw Honsbergen

Aanschafwaarden	11.116	11.024
Cumulatieve afschrijvingen	-5.684	-5.424
Boekwaarde begin boekjaar	5.432	5.600

Mutaties:

Investerings	0	92
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-266	-261
Afschrijvingen op desinvesteringen	0	0
Onrendabele top	0	0
Totaal mutaties	-266	-169

Aanschafwaarden	11.116	11.116
Cumulatieve afschrijvingen	-5.950	-5.684
Boekwaarde einde boekjaar	5.166	5.432

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

Er is voor een bedrag van € 51.870.549 aan materiële vaste activa als zekerheid gesteld voor de leningen aan kredietinstellingen op lange termijn, recht 1e hypotheek.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

B.1.2 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Het verloop van deze post is als volgt:

	2024	2023
Waarde begin boekjaar	1.528	1.308
Mutaties:		
Investerings	919	220
Onrendabele voorziening	0	0
Overboekingen in exploitatie	0	0
Totaal mutaties	919	220
Waarde einde boekjaar	2.447	1.528

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

Verloop	2024	2023
Aanschafwaarden	219	201
Cumulatieve afschrijvingen	-178	-172
Boekwaarde begin boekjaar	41	29
Mutaties:		
Investerings	36	39
Desinvesteringen	0	-21
Afschrijvingen	-13	-19
Afschrijvingen op desinvesteringen	0	13
Totaal mutaties	24	12
Aanschafwaarden	256	219
Cumulatieve afschrijvingen	-190	-178
Boekwaarde einde boekjaar	65	41

B.1.4 Overige vaste activa

Verloop	2024	2023
Aanschafwaarden	36	36
Cumulatieve afschrijvingen	-24	-20
Boekwaarde begin boekjaar	11	16
Mutaties:		
Investerings	2	0
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-5	-5
Afschrijvingen op desinvesteringen	0	0
Totaal mutaties	-3	-5
Aanschafwaarden	38	36
Cumulatieve afschrijvingen	-29	-24
Boekwaarde einde boekjaar	9	11

Waarderingsverschil materiële vaste activa

De fiscale waardering van de materiële vaste activa wijkt af van de commerciële waardering. Uitgangspunt is waardering op kostprijs minus afschrijvingen (voor zover toegestaan). De voor 2024 berekend fiscale waarde is € 54.453.042.



B.10 Financiële vaste activa	2024	2023
------------------------------	------	------

B.10.1 Latente belastingvordering

Het verloop van deze post is als volgt:	2024	2023
Stand begin boekjaar	288	0
Mutatie latentie	-13	288
Totaal einde boekjaar	275	288

Dit betreft een latentie uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen. Het compensabel bedrag bedraagt € 1.119.744. De latentie wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

B.2 Vorderingen	2024	2023
-----------------	------	------

Huurdebiteuren	7	16
Belastingen en sociale premies	219	491
Overige vorderingen	2	1
Overlopende activa	91	33
Totaal einde boekjaar	319	541

B.2.1 Huurdebiteuren

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2024	2023
Te vorderen van huidige huurders	7	16
Te vorderen van vertrokken huurders	0	0
Totaal einde boekjaar	7	16

De vordering op de huidige huurders in % van de bruto huur bedraagt:	0,13%	0,30%
--	-------	-------

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

Tot en met 1 maand	5	3
Tot en met 2 maanden	2	4
Tot en met 3 maanden	0	2
3 maanden en meer	0	7
Totaal huurachterstand actieve huurders	7	16

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

Totaal huurachterstand vertrokken huurders	0	0
---	----------	----------

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

Tot en met 1 maand	9	7
Tot en met 2 maanden	1	3
Tot en met 3 maanden	0	1
3 maanden en meer	0	1
Totaal aantal actieve huurders	10	12

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

Totaal aantal vertrokken huurders	3	0
--	----------	----------

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

B.2.2 Belastingen en sociale premies

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2024	2023
Vennootschapsbelasting 2024	-0	0
Vennootschapsbelasting 2023	0	272
Achterwaartse verliesverrekening	219	219
Totaal einde boekjaar	219	491

B.2.3 Overige vorderingen

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2024	2023
Overige vorderingen	2	1
Totaal einde boekjaar	2	1

B.2.4 Overlopende activa

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2024	2023
Vooruitbetaalde kosten	50	33
Nog te ontvangen bedragen	41	0
Totaal einde boekjaar	91	33

B.3 Liquide middelen

	2024	2023
Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2024	2023
Kas	2	3
Banken - Direct opvraagbaar	2.427	2.191
Banken - Deposito	0	0
Gelden onderweg	-0	0
Saldo einde boekjaar	2.429	2.194

Banken - Direct opvraagbaar

Stichting Cocon Wonen heeft een rekening-courantverhouding met de Rabobank en de Bank Nederlandse Gemeenten. De rekening-courantverhouding met de ABN-AMRO bank is per 30 november 2024 beëindigd. In de rekening courantverhouding met de Rabobank vinden de meeste behandelingen plaats. De tegoeden staan ter vrije beschikking en dienen niet als zekerheid. Met de Rabobank is in 2024 een rekening-courantkrediet aangegaan van 1.000.000,- euro.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

PASSIVA

B.4 Eigen vermogen	2024	2023
Herwaarderingsreserve	23.323	20.339
Overige reserves	-610	1.611
Resultaat na belasting van het boekjaar	-1.747	-3.043
Totaal einde boekjaar	20.965	18.906

B.4.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

Herwaarderingsreserve begin boekjaar	20.339	20.713
---	---------------	---------------

Mutaties:

Bedrijfswaarde	2.204	-954
Investerings	0	-194
Verkoopopbrengst	0	0
Mutatie herwaardering in verband met verkoop onroerende en roerende zaken	0	0
Overige mutaties	0	0
Afschrijvingen historische kostprijs	779	774
Totaal mutaties	2.984	-374

Herwaarderingsreserve einde boekjaar	23.323	20.339
---	---------------	---------------

De herwaarderingsreserve kan als volgt worden gespecificeerd

Herwaardering Woongebouw De Drie Eiken	895	5.217
Herwaardering Woongebouw De Heybergh	278	160
Herwaardering Woongebouw De Vijverhof	5.285	2.856
Herwaardering Woongebouw Honsbergen	16.864	12.106
Totaal herwaarderingsreserve	23.323	20.339

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:

	2024	2023
Stand begin boekjaar	1.611	1.265
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	-3.043	-349
Mutatie herwaardering in verband met verkoop onroerende en roerende zaken	0	0
Verkoopopbrengst onroerende en roerende zaken	0	0
Overige mutaties	0	0
Gerealiseerde afschrijvingen	822	695
Totaal einde boekjaar	-610	1.611

B.4.3 Resultaat boekjaar

Het verloop van het resultaat boekjaar is als volgt:

	2024	2023
Stand begin boekjaar	-3.043	-349
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	3.043	349
Resultaat na belasting van het boekjaar	-1.747	-3.043
Totaal einde boekjaar	-1.747	-3.043

VOOR WAARMERKINGS
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2024 van € -1.747 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 van € -1.747 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 31 maart 2025.

B.5 Voorzieningen	2024	2023
Voorziening glasfonds	8	6
Overige voorzieningen	19	19
Totaal einde boekjaar	27	24

B.5.1 Voorziening glasfonds

Het verloop van deze post is als volgt:	2024	2023
Stand begin boekjaar	6	3
Bij: Bijdragen	6	6
Af: Afdracht Belastingdienst	-1	-1
Af: Glasschades	-3	-2
Totaal einde boekjaar	8	6

B.5.2 Overige voorzieningen

Het verloop van deze post is als volgt:	2024	2023
Stand begin boekjaar	19	96
Dotatie	3	4
Onttrekking	-3	-5
Vrijval	0	-77
Totaal einde boekjaar	19	19

De post overige voorzieningen is als volgt te specificeren:

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

Stand begin boekjaar	19	21
Dotatie	3	4
Onttrekking	-3	-5
Vrijval	0	-2
Totaal einde boekjaar	19	19

Voorziening storingscompensatie

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

Overige voorzieningen

Stand begin boekjaar	0	31
Dotatie	0	0
Onttrekking	0	0
Vrijval	0	-31
Totaal einde boekjaar	0	0

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

B.6 Langlopende schulden	2024	2023
Leningen kredietinstellingen	14.883	16.696
Waarborgsommen	159	156
Saldo einde boekjaar	15.042	16.852

B.6.1 Leningen kredietinstellingen

De mutaties kunnen als volgt worden toegelicht:	2024	2023
Beginstand leningen boekjaar	17.641	18.565
Bij: nieuwe leningen	2.500	3.699
Af: Aflossingen	-991	-4.623
Eindstand leningen boekjaar	19.150	17.641
Af: Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-4.266	-945
Boekwaarde einde boekjaar	14.883	16.696
De resterende looptijd bedraagt:		
< 1 jaar	4.266	945
2-5 jaar	6.567	10.108
> 5 jaar	8.316	6.588
Totaal	19.150	17.641

Aangegane leningen

In de loop van het boekjaar zijn de volgende leningen aangegaan:

- Rabobank .107: hoofdsom € 500.000 met een 5 jaar vaste rente van 4,30%.
- Rabobank .108: hoofdsom € 2.000.000 met een 10 jaar vaste rente van 4,45%.

Rentevoet

De gemiddelde rentevoet op de leningen bedraagt 3,56% (2023: 3,41%).

B.6.2 Waarborgsommen

De mutaties in de waarborgsommen kunnen als volgt worden toegelicht:	2024	2023
Stand begin boekjaar	156	153
Mutatie waarborgsommen	3	3
Totaal einde boekjaar	159	156

5.7 Kortlopende schulden	2024	2023
Schulden aan kredietinstellingen	4.266	945
Schulden aan leveranciers	133	465
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	7	33
Overlopende passiva	384	454
Totaal einde boekjaar	4.790	1.897

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

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2024	2023
Omzetbelasting	-0	1
Loonbelasting	0	24
Pensioenlasten	7	7
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal einde boekjaar	7	33

B.7.4 Overlopende passiva

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2024	2023
Overlopende rente leningen	64	73
Vooruit ontvangen huren	17	37
Wasserette	20	17
Te betalen accountantskosten	20	18
Te betalen servicekosten	101	231
Te betalen netto lonen	-0	1
Aangegane verplichtingen onderhoud	0	0
Nog te betalen energie	80	0
Overige	84	77
Totaal einde boekjaar	384	454

Door de wisseling van energiemaatschappij worden we een maand later afgerekend, dit in tegenstelling tot 2023

Woongebouw De Drie Eiken

Brandveiligheidsvoorziening:

Datum aangaan verplichting: 5 december 2024

Bedrag: 1.362.157,50 euro inclusief BTW

Verwachting start: 1e half jaar van 2025

Herstel zijgevel:

Datum aangaan verplichting: 15 april 2024

Bedrag: 20.697,31 euro inclusief BTW

Verwachting start: 1e half jaar van 2025

Woongebouw De Vijverhof

Vervangen brandmeldinstallatie en kleefmagneten:

Datum aangaan verplichting: 6 oktober 2024

Bedrag: 86.208,84 euro inclusief BTW

Verwachting start: 2025

Schilderwerk trappenhuizen:

Datum aangaan verplichting: 3 december 2024

Bedrag: 19.837,25 euro inclusief BTW

Verwachting start: 2025

Woongebouw Honsbergen

Afdichten hijsogen:

Datum aangaan verplichting: 3 december 2024

Bedrag: 24.915,18 euro inclusief BTW

Verwachting start: 1e half jaar van 2025

Vervangen compensatoren:

Datum aangaan verplichting: 11 oktober 2024

Bedrag: 38.115,00 euro inclusief BTW

Verwachting start: 1e half jaar van 2025

Vervangen binnendeuren van een tweetal liften:

Datum aangaan verplichting: 20 maart 2024

Bedrag: 151.976,00 euro inclusief BTW (65% in 2024 gefactureerd)

Verwachting start: 1e half jaar van 2025

Rabobank - Financiering nieuwbouw Orlando

Er is in december 2024 een financiering aangegaan van 15.800.000,- euro, welke in 2025 op een depot wordt uitgeboekt en gebruikt wordt voor de nieuwbouw van Orlando. De financiering is als volgt te specificeren:

- Geldlening A: 1.106.000,- euro, looptijd 59 maanden, 4,40% 5 jaar rentevast;
- Geldlening B: 7.347.000,- euro, looptijd 60 maanden, 4,20% 3 jaar rentevast;
- Geldlening C: 7.347.000,- euro, looptijd 60 maanden, 4,40% 5 jaar rentevast.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

14.7 Toelichting Winst- en verliesrekening

(afgerond in € 1.000,--)

Bedrijfsopbrengsten

W.1 Huuropbrengsten in de Gemeente Soest	2024	2023
Woningen en woongebouwen	4.042	3.948
Onroerende zaken niet zijnde woningen	426	416
Subtotaal huuropbrengsten	4.467	4.365
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	4	2
Af: huurderiving wegens leegstand	-25	-4
Af: huurderiving wegens mutatieonderhoud	-14	-86
Subtotaal huurderiving	-35	-88
Totaal	4.433	4.277

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 4,3% (2023: 2,7%). De huren van de sociale huurwoningen zijn verhoogd met 5,3% (2023: 2,6%) en de huren van de vrije sector huurwoningen met 5,5% (2023: 3,6%).

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

De overige huurders krijgen een jaarlijkse huurverhoging conform hun contract.

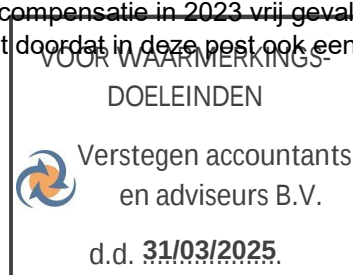
W.2 Opbrengsten servicecontracten	2024	2023
Opbrengsten leveringen en diensten	1.121	956
Af: derving	-8	-19
Subtotaal	1.113	936
Te verrekenen met huurders	-126	-162
Subtotaal	-126	-162
Totaal	986	774

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	2024	2023
Opbrengsten zendmasten	33	33
Administratiekosten huurcontracten	0	0
Administratiekosten servicekosten	-11	16
Overige opbrengsten	4	155
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	26	204

De overige bedrijfsopbrengsten zijn ten opzichte van 2023 aanzienlijk gedaald. Deze daling wordt veroorzaakt doordat er in 2023 een drie tal incidentele teruggaven milieubelasting zijn ontvangen. Daarnaast zijn eerdere gevormde voorziening voor toekomstige vervanging van ledlampen en storingscompensatie in 2023 vrij gevallen. De negatieve opbrengst "Administratiekosten servicekosten", wordt veroorzaakt doordat in deze post ook een inschatting van de nog af te rekenen servicekosten is verwerkt.



Verkochte materiële vaste activa

W.4 Verkochte materiële vaste activa	2024	2023
Verkoop onroerende en roerende zaken	0	0
Boekwaarde onroerende en roerende zaken	0	0
Totaal	0	0

In 2024 zijn er geen onroerende en roerende zaken verkocht.

Bedrijfslasten

W.5 Afschrijvingen materiële vaste activa	2024	2023
Woongebouw De Drie Eiken	359	218
Woongebouw De Heybergh	79	81
Woongebouw De Vijverhof	597	632
Woongebouw Honsbergen	566	538
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	17	31
Totaal	1.618	1.500

W.6 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	2024	2023
Onrendabele investeringen nieuwbouw	0	0
Totaal	0	0

W.7 Lonen en salarissen	2024	2023
Bruto lonen en salarissen verminderd met ontvangen ziekengelden	534	501
Totaal	534	501

Werknemers

In 2024 was er gemiddeld 7,81 FTE (2023: 8,03) in loondienst werkzaam.

W.8 Sociale lasten	2024	2023
Sociale lasten	78	77
Totaal	78	77

W.9 Pensioenlasten	2024	2023
Pensioenlasten	49	46
Totaal	49	46

Pensioenregeling

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

De (maand)dekkingsgraad van het pensioenfonds Zorg & Welzijn bedraagt ultimo 2024 109,5% (Ultimo 2023: 106,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 108,9% (ultimo 2023: 112,0%).

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

W.10 Lasten Servicecontracten	2024	2023
Servicecontracten	902	710
Totaal	902	710

In 2024 hebben we een nieuwe energiecontract moeten aangaan met hogere energieprijzen.

W.11 Lasten onderhoudsactiviteiten	2024	2023
Uitgaven planmatig onderhoud	2.287	3.543
Uitgaven niet-planmatig onderhoud	455	1.421
Geactiveerd onderhoud	0	-194
Totaal	2.743	4.771

Uitgaven planmatig onderhoud

De specificatie van het planmatig onderhoud is als volgt:

Planmatig onderhoud	2.188	3.452
Langetermijn onderhoud	0	0
Contractonderhoud	99	91
Totaal	2.287	3.543

In 2023 is er in het project ventilatie Honsbergen afgerond. Vergelijkbare andere kosten hadden we niet in 2024.

Uitgaven niet-planmatig onderhoud

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

Klachtenonderhoud	293	258
Mutatieonderhoud	156	1.155
Glasschade	-0	-1
Overig onderhoud	6	9
Totaal	455	1.421

In 2024 is er een beleidswijziging doorgevoerd op mutatieonderhoud. De mutaties worden enkel op basisniveau uitgevoerd.

Geactiveerd onderhoud

2023: Dit betreft de verbouwing van het oude huismeesterkantoor De Vijverhof en de toevoeging van warmtepompen aan de LBK in Honsbergen.

W.12 Overige bedrijfslasten	2024	2023
Huisvestingskosten	17	15
Marketing en communicatiekosten	3	23
Advertentiekosten	0	0
Automatiseringskosten	77	92
Porti en telefoonkosten	11	14
Kantoorbenodigdheden en drukwerk	10	7
Overige beheerskosten	54	35
Verzekeringskosten	48	59
Accountantskosten	45	36
Advieskosten	147	251
Overige personeelskosten	95	44
Kosten Raad van Toezicht	25	20
Kosten bewonersparticipatie	18	12
Belastingen	73	65
Totaal	624	675

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

W.13 Rentelasten en soortgelijke kosten	2024	2023
Rente leningen kredietinstellingen	681	602
Overige rentelasten	0	-0
Totaal	681	601

Rente leningen kredietinstellingen

Dit betreft de aan de kredietverstrekkers vergoede rente op langlopende leningen.
De rente is gestegen door het aantrekken van 2 extra leningen.

W.14 Rentelbaten en soortgelijke opbrengsten	2024	2023
Overige rentebaten	51	29
Totaal	51	29

W.15 Belastingen	2024	2023
Acute belastingen	0	0
Vennootschapsbelasting 2022	0	46
Vennootschapsbelasting 2021	0	0
Achterwaartse verliesverrekening 2022	0	219
Mutatie van de latentie	-13	288
Totaal	-13	554

Acute belastingen

Het voorlopig fiscaal resultaat is als volgt berekend:

	2024	2023
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	-1.734	-3.598
Bij: Afschrijvingen woongebouwen	1.508	1.469
Bij: Fiscaal geactiveerde onderhoud	267	0
Af: Investeringsaftrek	-6	-0
Af: Verliesverrekening	0	0
Belastbaar bedrag	35	-2.129

Berekening winstbelasting

2024

Verschuldigde winstbelasting 19,0% tot en met € 200	0
Verschuldigde winstbelasting 25,8% meer dan € 200	0

2023

Verschuldigde winstbelasting 19,0% tot en met € 200	0
Verschuldigde winstbelasting 25,8% meer dan € 200	0

Totaal verschuldigde winstbelasting	0	0
--	----------	----------

De effectieve belastingdruk verschilt van het nominale belastingtarief doordat de commerciële en fiscale winstberekening niet gelijk zijn. Dit verschil ontstaat vooral door verschillende afschrijvingsmethoden voor materiële vaste activa en doordat onderhoudskosten fiscaal geactiveerd worden.

In 2024 is er sprake van een fiscale winst (€ 35.000), maar de winstbelasting blijft NIHIL. Dit komt doordat de winst van 2024 verrekend kan worden met de latentie voorwaartse verliesverrekening, wat leidt tot een mutatie van € 13.000.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

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,--

	2024	2023
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functie vervulling	1/1 - 31/7	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in fulltime equivalent	0,44	0,52
Dienstbetrekking	Ja	Ja

Bezoldiging

Beloning	32.629	58.572
Belastbare onkostenvergoeding	149	330
Beloning betaalbaar op termijn	3.525	6.395
Bezoldiging	36.303	65.297

De heer P. Winterman

Bedragen x € 1,--

	2024	2023
Functiegegevens	Directeur-bestuurder a.i.	
Aanvang en einde functie vervulling	1/7 - 31/12	
Omvang dienstverband in fulltime equivalent	0,30	
Dienstbetrekking	Inhuur	

Bezoldiging

Beloning	46.024	
Bezoldiging	46.024	0

Bezoldiging Raad van Toezicht

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

Leden Raad van Toezicht	2024	2023
M. de Jongh, voorzitter	5.540	5.310
P. Mul, vice voorzitter	4.340	1.040
A. van Luijt, waarnemen vice voorzitter, lid op voordracht van de huurders	4.340	4.160
D. Seegers, lid	4.340	4.160
Totaal	18.560	14.670

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.

14.9 Goedkeuring en vaststelling van de jaarrekening 2024

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Cocon Wonen is opgesteld op 31 maart 2025.

Soest, 31 maart 2025

P. Winterman
Directeur-bestuurder a.i.

Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht heeft in haar vergadering van 31 maart 2025 de jaarrekening 2024 van Stichting Cocon Wonen, goedgekeurd en vastgesteld.

Soest, 31 maart 2025

M. de Jongh
Voorzitter Raad van Toezicht

P. Mul
Vice-voorzitter Raad van Toezicht

A. van Luijt
Waarnemend vice-voorzitter Raad van Toezicht

D. Seegers
Lid Raad van Toezicht

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **31/03/2025**.

15 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 onttrokken.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Zie hiervoor de volgende pagina's.

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

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaardocument 2024 opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Cocon Wonen te Soest gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaardocument 2024 opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Cocon Wonen op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de in Nederland geldende RJ-Richtlijn C1 Kleine organisaties zonder winststreven.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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.

Verklaring over de in het jaardocument 2024 opgenomen andere informatie

Het jaardocument 2024 omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens;
- bijlage 1: 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, waaronder het bestuursverslag in overeenstemming met de in Nederland geldende RJ-Richtlijn C1 Kleine organisaties zonder winststreven.

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 in Nederland geldende RJ-Richtlijn C1 Kleine organisaties zonder winststreven. 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 organisatie 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 organisatie haar bedrijfsactiviteiten 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 organisatie 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 organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- 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.

Wij bevestigen aan de raad van toezicht dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van toezicht over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Dordrecht, 31 maart 2025

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
ing. J.L. (John) Wisse RA

Bijlage 1: Kengetallen

Omschrijving	Norm	2024	2023	2022	2021	2020
Gegevens woningbezit						
Aantal verhuureenheden in exploitatie:						
- Woningen/ woongebouwen		467	467	467	467	467
- Bedrijven		12	12	12	13	13
- Parkeerplaatsen		65	66	66	66	66
- Overig		0	0	0	0	1
Totaal verhuureenheden in eigen bezit		544	545	545	546	547
Gemiddelde verzekerde waarde per verhuureenheid		181.810	172.587	154.486	151.300	142.588
Gemiddelde WOZ grondslag per verhuureenheid		133.972	129.884	116.407	104.625	95.131
Kwaliteit						
- Kosten planmatig onderhoud per verhuureenheid		4.205	6.501	1.832	414	509
- Kosten niet planmatig onderhoud per verhuureenheid		837	2.608	1.351	1.451	1.002
Totaal onderhoudskosten per verhuureenheid		5.042	9.109	3.183	1.864	1.511
Verhuur van woningen						
- Huurachterstand in %		0,13%	0,30%	0,25%	0,12%	0,30%
- Huurderving in %		0,76%	2,01%	1,10%	1,21%	1,35%
Mutatiegraad in %						
- De Drie Eiken		12,64%	11,49%	13,79%	10,34%	18,39%
- De Vijverhof		9,68%	12,26%	12,26%	9,03%	18,06%
- Honsbergen		7,56%	15,11%	9,78%	15,11%	8,44%
Financiële continuïteit						
- Solvabiliteit	> 15,00 %	51,35%	50,18%	52,48%	44,85%	43,55%
- Liquiditeit		0,57	1,44	3,58	4,35	5,03
- Rentabiliteit eigen vermogen		-8,33	-16,10	-1,61	-4,11	-4,13
- Rentabiliteit vreemd vermogen		3,44	3,21	2,71	2,88	2,85
- Rentabiliteit totaal vermogen		-2,61	-6,48	0,43	-0,26	-0,20
- Interest Coverage Ratio	> 1,4	5,76	-2,71	3,50	5,11	4,41
- Loan to Value op de bedrijfswaarde	< 85,00 %	39,37%	48,18%	50,04%	60,38%	64,16%
- Loan to Value op de WOZ-waarde	< 85,00 %	20,42%	23,59%	27,91%	32,66%	43,21%
- Loan to Value op de taxatiewaarde	< 85,00 %	18,96%	21,90%	23,23%	27,01%	29,22%
- Lening per verhuureenheid x € 1.000	< 35,00 %	27,36%	30,63%	32,49%	34,17%	36,88%
Berekeningsmethodiek Financiële continuïteit						
Solvabiliteit						
- Totaal eigen vermogen / Totaal passiva						
Liquiditeit						
- Totaal vlottende activa / Totaal kortlopende schulden						
Rentabiliteit eigen vermogen						
- Resultaat na belastingen / Totaal eigen vermogen						
Rentabiliteit vreemd vermogen						
- Rentelasten / (Totaal langlopende schulden + Totaal kortlopende schulden)						
Rentabiliteit totaal vermogen						
- (Resultaat na belastingen + Rentelasten) / Totaal Passiva						
Interest Coverage Ratio						
- (Operationele kasstroom + rentelasten - rentebaten) / (Rentelasten - rentebaten)						
Loan to Value op de bedrijfswaarde						
- Langlopende leningen kredietinstellingen / Totaal materiële vaste activa						
Loan to Value op de WOZ-waarde						
- Langlopende leningen kredietinstellingen / WOZ Waarden						
Loan to Value op de taxatiewaarde						
- Langlopende leningen kredietinstellingen / Taxatiewaarden						
Lening per verhuureenheid x € 1.000						
- Langlopende leningen kredietinstellingen / aantal VHE in eigen bezit						

De opgenomen norm ratio's zijn gelijk gebleven aan voorgaande jaren, dit in tegenstelling tot de toegelaten instellingen. Gezien Cocon Wonen geen toegelaten instelling is vinden wij deze ratio's passend.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 31/03/2025.