

STICHTING DIOGENES LEIDEN

JAARREKENING 2021

INHOUDSOPGAVE

Beoordelingsverklaring

Jaarverslag	Pagina	2
Balans per 31 december 2021	Pagina	4
Staat van baten en lasten 2021	Pagina	6
Analyse begroting 2021 - realisatie 2021	Pagina	7
Kasstroomoverzicht 2021	Pagina	8
Waarderingsgrondslagen	Pagina	9
Toelichting balans per 31 december 2021	Pagina	12
Toelichting staat van baten en lasten 2021	Pagina	17

Inleiding

De Stichting Diogenes Leiden is in 1973 opgericht met als voornaamste doel het restaureren, rehabiliteren, reconstrueren en in stand houden van monumenten in de zin van de (huidige) Erfgoedwet in Leiden.

De stichting dient het algemeen belang zonder winstoogmerk. Dit is tot uiting gekomen in de aanwijzing van Diogenes door de Belastingdienst als culturele Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI).

Sinds de oprichting heeft Diogenes een groot aantal panden laten restaureren en vervolgens zorgvuldig beheerd. Op dit moment is Diogenes eigenaar van 34 woningen en wooneenheden, waaronder één hofje met vijf woningen. Ook de Latijnse School, die verhuurd wordt als kantoorgebouw, is eigendom van Diogenes. Alle panden zijn aangewezen als rijksmonument

Het beleidsplan

In het beleidsplan van Diogenes wordt ingegaan op de criteria die Diogenes hanteert bij de selectie van toekomstige projecten. Daarbij is niet alleen de architectonische, maar ook de cultuurhistorische waarde van belang. Ook de betekenis van het pand voor de ruimtelijke omgeving speelt een rol, evenals de maatschappelijke betekenis ervan. Uiteraard worden ook financiële randvoorwaarden genoemd. De statuten sluiten niet uit dat de stichting in de toekomst ook panden die niet de status van rijksmonument hebben onder haar hoede neemt. Projecten in randgemeenten van Leiden hoeven niet bij voorbaat te worden uitgesloten.

Met betrekking tot de bestaande panden beperkt het beleid zich niet tot het in goede staat houden ervan. Er wordt ook veel aandacht geschonken aan het verder verbeteren en verduurzamen van de panden met behoud van de monumentale waarde.

Restauratie, onderhoud en verduurzaming van panden

Het onderhoud van de panden die in het bezit zijn van de stichting vindt plaats aan de hand van een meerjarenonderhoudsprogramma. Een integraal onderdeel daarvan zijn de maatregelen in het kader van de energiebesparing en andere vormen van verduurzaming. Het meerjarenprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd. Met het onderhoud en de verbeteringen is jaarlijks een bedrag van rond de 300.000 euro gemoeid.

Voordat tot uitgaven wordt besloten, wordt steeds de noodzaak daarvan kritisch bekeken. In 2021 leidde dit ertoe dat er circa € 80.000 minder aan onderhoud behoefde te worden uitgegeven dan in de begroting was voorzien. Een belangrijke besparing voor dit jaar werd bereikt doordat geplande vervangingen van keukens konden worden uitgesteld. De belangrijkste extra kostenposten waren het plaatsen in diverse woningen van achterzetramen en het aanbrengen van rookmelders.

In de bestuursvergadering van 16 december 2021 werden de onderhoudsbegroting voor 2022 en de meerjarenplanning voor de periode 2022-2031 vastgesteld.

Huurders

In 2021 vertrokken er vier huurders en werden vier nieuwe huurders gevonden. Een van de huurders schoof door naar een andere woning van Diogenes.

Voor de bestaande huurders zijn de huren per 1 juli 2021 slechts beperkt verhoogd. Voor de meeste woningen was de verhoging 1,4%, voor een klein aantal woningen is de huur zelfs ongewijzigd gebleven. Bij nieuwe huurcontracten wordt het puntensysteem van het woningwaarderingssysteem (WWS) als leidraad gebruikt voor de bepaling van de hoogte van de huur. Bij de berekening van het aantal punten past Diogenes een aftrek toe voor kleinere woningen. Bij de woningen Hogewoerd 59-63 wordt uitgegaan van een marktconforme huurprijs.

De leegstand in 2021 was laag en bedroeg 0,40%. Er is veel belangstelling voor historische woningen in de binnenstad van Leiden. Voor het kantoorpand Latijnse School geldt een langlopend huurcontract.

Financiën

Het jaar 2021 is afgesloten met een positief resultaat van € 126.711. Het resultaat ligt dicht bij het begrote resultaat, dat € 129.835 bedroeg.

In de in december 2021 vastgestelde begroting voor 2022 is uitgegaan van een positief resultaat over dat jaar van rond de € 100.000. Voor de reservering voor onderhoud is circa € 45.000 meer begroot dan in 2021. De overige verwachte kosten liggen grotendeels in lijn met die van 2021.

Communicatie

De website van Diogenes is in 2021 weer regelmatig aangevuld met historische en actuele informatie. Daarnaast zijn er in 2021 vier afleveringen van de digitale nieuwsbrief verschenen. De nieuwsbrief wordt verstuurd naar ruim 450 mensen.

Diogenes leverde een bijdrage aan de serie korte films "Zien verduurzamen Doet verduurzamen" van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het bestuurslid Marion van Dongen vertelde iets over het duurzaamheidsbeleid van Diogenes, toegespitst op de maatregelen die getroffen zijn in Hogewoerd 32.

Het bestuur

Wim de Wolf heeft in 2021 na een lidmaatschap van ruim veertien jaar afscheid genomen als bestuurslid van Diogenes. In zijn vacature en een eerdere vacature is in oktober 2021 voorzien door de benoeming van twee nieuwe bestuursleden die op verschillende fronten hun sporen hebben verdiend: Jan Dröge en Ron van Nood. Het bestuur bestaat nu weer uit zeven leden.

Het bestuur wordt bijgestaan door een administrateur voor de financiële administratie, een medewerker voor de huurderscontacten en een coördinator voor de technische begeleiding van het onderhoud. Zij doen hun werkzaamheden op declaratiebasis

Nieuwe projecten

In 2021 heeft het bestuur zich opnieuw actief beziggehouden met het zoeken naar nieuwe projecten die passen binnen de doelstelling en mogelijkheden van de stichting. Er zijn diverse concrete mogelijkheden bekeken en besproken. Dit heeft in juli 2022 geleid tot aankoop van het pand Hogewoerd 132.

Leiden, 2022

L. Beijen

W.J.M. Bots

J.H. van Dam

M.A.C. van Dongen

J.F. Dröge

R. van Nood

D.C. Posthumus Meyjes

BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA	31-12-21 Eur	31-12-20 Eur
<u>Vaste activa</u>		
Materiële vaste activa		
*Onroerende zaken in exploitatie	2.259.189	2.284.863
*Activa in ontwikkeling	0	0
*Activa ten dienste van de exploitatie	209	709
subtotaal	<u>2.259.398</u>	<u>2.285.572</u>
<u>Vlottende activa</u>		
Vorderingen		
*debiteuren	0	58
*overlopende activa	3.926	5.278
Liquide middelen	594.193	444.874
subtotaal	<u>598.119</u>	<u>450.210</u>
TOTAAL GENERAAL	<u><u>2.857.517</u></u>	<u><u>2.735.782</u></u>

BALANS PER 31 DECEMBER 2021

PASSIVA	31-12-21 Eur	31-12-20 Eur
<u>Eigen vermogen</u>		
Vrij besteedbaar		
*stichtingskapitaal	2.628	2.628
*algemene reserve	443.743	443.743
*bestemmingsreserve aankoop/restauratie panden	658.269	531.559
subtotaal	<u>1.104.640</u>	<u>977.930</u>
<u>Voorzieningen</u>		
*onderhoud	405.088	380.649
subtotaal	<u>405.088</u>	<u>380.649</u>
<u>Langlopende schulden</u>		
*leningen	1.168.439	1.223.692
*waarborgsommen bewoners	31.057	30.966
subtotaal	<u>1.199.496</u>	<u>1.254.658</u>
<u>Kortlopende schulden</u>		
*crediteuren	14.140	7.437
*omzetbelasting	5.851	6.851
*Aflossingsverplichting leningen 2022	55.253	54.503
*overlopende passiva	73.049	53.754
subtotaal	<u>148.293</u>	<u>122.545</u>
TOTAAL GENERAAL	<u><u>2.857.517</u></u>	<u><u>2.735.782</u></u>

STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER HET BOEKJAAR 2021

	2021 realisatie Eur	2021 begroting Eur	2020 Eur
Baten:			
Huren	583.792	582.754	568.000
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>720</u>	<u>800</u>	<u>960</u>
Totaal baten	584.512	583.554	568.960
Lasten:			
Afschrijvingen	25.674	25.673	23.974
Erfpacht	1.554	1.823	1.822
Onderhoud	308.133	308.133	311.805
Algemene kosten	68.510	66.716	52.003
Overige bedrijfslasten	<u>32.801</u>	<u>31.422</u>	<u>30.784</u>
Totaal lasten	436.672	433.767	420.388
Bedrijfsresultaat	<u>147.840</u>	<u>149.787</u>	<u>148.572</u>
Rentebaten	0	0	977
Rentelasten	<u>-21.129</u>	<u>-19.952</u>	<u>-20.793</u>
Renteresultaat	<u>-21.129</u>	<u>-19.952</u>	<u>-19.816</u>
Jaarresultaat	<u>126.711</u>	<u>129.835</u>	<u>128.756</u>
Bestemming resultaat			
*Toevoeging aan de algemene reserve	0	0	0
*Toevoeging aan reserve aankoop en restauratie panden	126.711	129.835	128.756
	<u>126.711</u>	<u>129.835</u>	<u>128.756</u>

ANALYSE BEGROTING 2021 - REALISATIE 2021

Baten

De in 2021 ontvangen huren waren € 1K hoger dan begroot. De huurverhoging bedroeg gemiddeld 1,7% en was daarmee lager dan de 2,5% die was begroot. De huurderiving was met 0,40% lager dan de in de begroting gehanteerde 1% waardoor de totale huuropbrengsten toch iets boven de begroting waren.

Lasten

-Afschrijvingen:

De afschrijvingen waren in 2021 conform de begroting.

-Erfpacht:

Kosten voor erfpacht waren vanwege herziening van de erfpacht van enkele panden in 2021 iets lager dan was begroot.

-Onderhoud:

De toevoeging aan de voorziening onderhoud was in 2021 conform de begroting.

-Algemene kosten:

De algemene kosten waren in 2021 € 1,8 K hoger dan begroot.

De voornaamste oorzaak hiervoor is een te lage inschatting van de accountantskosten over 2021 en over 2020 nagekomen accountantskosten welke eind 2020 niet waren voorzien.

-Overige bedrijfslasten:

De overige bedrijfslasten waren bijna € 1,3K hoger dan begroot. Voornaamste oorzaak hiervan was de tegemoetkoming in de huur van een drietal huurders in verband met de corona pandemie en overlast door verbouwingen.

-Rente baten:

In 2021 zijn er geen rentebaten begroot en ook niet gerealiseerd.

-Rente lasten:

De rentelasten in 2021 waren iets boven de begroting. Dit kwam door negatieve rente op de banktegoeden.

KASSTROOMOVERZICHT

	2021 Eur	2020 Eur
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>		
Bedrijfsresultaat	147.840	148.572
Aanpassing voor:		
Afschrijvingen en overige waardeverminderingen	26.174	24.474
Mutatie egalisatierekening onderhoud	24.439	125.953
	50.613	150.427
Verandering in werkkapitaal:		
Vorderingen	1.410	1.849
Kortlopende schulden	24.997	-41.235
	26.407	-39.386
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	224.860	259.613
Ontvangen rente	0	977
Betaalde rente	21.129	20.793
	-21.129	-19.816
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	203.731	239.797
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>		
Investerings in materiële vaste activa	0	47.959
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	0	47.959
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>		
Aflossing leningen	54.503	53.766
Ontvangen leningen	0	0
Ontvangen waarborgsommen	91	1.476
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	54.412	-52.290
Mutatie geldmiddelen	149.319	139.548
Liquidemiddelen begin boekjaar	444.874	305.326
Liquidemiddelen einde boekjaar	594.193	444.874
Mutatie geldmiddelen	149.319	139.548

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen

De Stichting Diogenes Leiden is in 1973 opgericht en staat geregistreerd in de kamer van koophandel onder nummer 41165113. Zij is statutair gevestigd te Leiden en heeft tot doel het restaureren, rehabiliteren, reconstrueren en in stand houden van monumenten in de zin van de Erfgoedwet in de gemeente Leiden. De stichting dient het algemeen belang zonder winstoogmerk.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 boek 2 Burgerlijk Wetboek (BW) en in het bijzonder volgens de in Nederland geldende Richtlijn C1 van kleine organisaties zonder winststreven.

Activa en verplichtingen worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde.

Winsten worden verantwoord in het jaar waarin de opbrengsten worden gerealiseerd. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn. De overige baten en lasten worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben.

De gehanteerde grondslagen van de waardering en de resultaatbepaling zijn in het verslagjaar ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Materiële vaste activa

Materiële vaste activa in exploitatie worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief de direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Met ingang van 2019 is besloten de tot en met 2018 gehanteerde afschrijvingsmethodiek voor de activa in exploitatie aan te passen. Op de panden Oude Rijn 102 en Nieuwe Rijn 74, panden met nog een geringe boekwaarde, zal niet meer worden afgeschreven. De boekwaarde van deze panden is gefixeerd op de boekwaarde per 31-12-2018. Het in 2018 in exploitatie genomen pand Hogewoerd 59-61A en het in 2020 in exploitatie genomen pand Hogewoerd 63 zal in 30 jaar annuïtair worden afgeschreven tot een restwaarde welke 80% van de getaxeerde waarde bedraagt. Het gehanteerde rentepercentage van de annuïteit bedraagt 2,5%. Voor de in de toekomst te verwerven panden zal deze afschrijvingsmethodiek ook worden gehanteerd.

De activa in ontwikkeling worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs vermeerderd met de gedane investeringen en verminderd met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

In juli 2022 is het pand Hogewoerd 132 aangekocht. Dit pand is, tot het moment van aanvang van de renovatie in juli 2023, met ingang van september 2022 in exploitatie genomen.

De activa ten dienste van de exploitatie worden in 3 jaar lineair geheel afgeschreven.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

De stichting beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom-genererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzondere-waardeverminderingsverlies wordt direct als een last verwerkt in de winst- en verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

De opbrengstwaarde wordt in eerste instantie ontleend aan een bindende verkoopovereenkomst; als die er niet is, wordt de opbrengstwaarde bepaald met behulp van de actieve markt waarbij normaliter de gangbare biedprijs geldt als marktprijs. De in aftrek te brengen kosten bij het bepalen van de opbrengstwaarde zijn gebaseerd op de geschatte kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de verkoop en nodig zijn om de verkoop te realiseren. Voor de bepaling van de bedrijfswaarde wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige netto kasstromen bij voortgezet gebruik van het actief/de kasstroomgenererende eenheid; vervolgens worden deze kasstromen contant gemaakt waarbij een disconteringsvoet wordt gehanteerd. De disconteringsvoet geeft geen risico's weer waarmee in de toekomstige kasstromen al rekening is gehouden.

Indien wordt vastgesteld dat een bijzondere waardevermindering die in het verleden verantwoord is, niet meer bestaat of is afgenomen, dan wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

Het bestuur concludeert dat er geen bijzondere waardevermindering van toepassing is in het huidige boekjaar.

Vorderingen

Vorderingen worden opgenomen tegen de nominale waarde.

Liquide middelen

De liquide middelen betreffen banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Vrij besteedbaar eigen vermogen

De algemene reserve wordt jaarlijks verhoogd dan wel verlaagd met het jaarresultaat, met dien verstande dat in geval van een positief jaarresultaat ook besloten kan worden om het geheel of gedeeltelijk toe te voegen aan de bestemmingsreserve aankoop/restauratie panden. Indien er sprake is van geplande grootschalige renovatieprojecten dan wordt het jaarresultaat aan de reserve aankoop/renovatie panden toegevoegd. Als het bestuur besloten heeft om een deel van het eigen vermogen af te zonderen om daaraan een beperktere bestedingsmogelijkheid te geven dan gezien de doelstelling van de stichting is toegestaan, en die beperking is door het bestuur aangebracht, dan is dit deel aan te merken als bestemmingsreserve. Indien die beperking door een derde is aangebracht dan is sprake van een bestemmingsfonds. In dat geval is sprake van vastgelegd eigen vermogen.

Voorzieningen

De voorziening onderhoud wordt gevoed met een vast bedrag per jaar dat aan de exploitatie wordt toegerekend. De werkelijke jaarlijkse uitgaven voor onderhoud worden daaraan onttrokken.

Verder gelden de volgende uitgangspunten:

- jaarlijks wordt de berekende onderhoudsreservering aangepast op basis van de meerjarenplanning van het betreffende jaar.
- Jaarlijks wordt de aanwezige onderhoudsvoorziening geëvalueerd. Indien nodig zal er een aanpassing plaatsvinden.
- Voor 2021 bedraagt de berekende toevoeging aan de voorziening onderhoud € 308.133,00
- Jaarlijks wordt beoordeeld of de eindstand van de voorziening voldoende buffer geeft om eventuele extra (of niet begrote) onderhoudsprojecten in de toekomst op te vangen.

Langlopende schulden

Langlopende leningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde verminderd met de jaarlijkse aflossingen.

De van bewoners ontvangen waarborgsommen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Baten

De te ontvangen huurinkomsten van de panden wordt verminderd met de huurderiving wegens leegstand. Alle overige bedrijfsopbrengsten betreft inschrijfgelden van woningzoekenden.

Lasten

De kosten van erfpacht, onderhoud en de overige bedrijfslasten welke verband houdend met de panden worden rechtstreeks aan de exploitatie van de betreffende panden toegerekend.

De afschrijvingskosten en de rente investeringen worden bepaald op basis van de annuïteitenmethode voor 30 jaar met een rentepercentage van 2,5%.

De kosten van algemeen beheer worden aan de exploitatie toegerekend op basis van het aandeel per complex in de totale huuropbrengsten.

Financiële baten en lasten

Het renteresultaat wordt bepaald door het verschil tussen rentebaten en rentekosten. Aan de exploitatie wordt de rente van de annuïteit toegerekend.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

Vaste activa

Onroerende zaken in exploitatie

	31-12-2021	31-12-2020
	Eur	Eur
Boekwaarde per 1-1	2.284.863	1.646.441
Investeringen boekjaar	0	662.396
Desinvesteringen boekjaar (naar activa in ontwikkeling)	0	0
Reguliere afschrijvingen boekjaar	25.674	23.974
Boekwaarde per 31-12	<u>2.259.189</u>	<u>2.284.863</u>

Op de panden Lokhorststraat 16 en Hogewoerd 59-63 is een hypotheekrecht gevestigd ten gunste van het Nationaal Restauratie Fonds als zekerheidsstelling voor geldleningen.

Verzekerde waarde in 2021 van de panden belast met hypotheek € 4.916.700

WOZ waarde in 2021 (peildatum 1-1-2020) van de panden belast met hypotheek € 2.969.000

Verzekerde waarde in 2021 van de overige panden € 8.728.200

WOZ waarde in 2021 (peildatum 1-1-2020) van de overige panden € 9.248.000

Onroerende zaken in ontwikkeling

Hogewoerd 63

Boekwaarde per 1-1	0	614.437
Investeringen boekjaar	0	47.959
Overgebracht naar activa in exploitatie	0	-662.396
	<u>0</u>	<u>0</u>

Activa (vervolg)

	31-12-2021	31-12-2020
	Eur	Eur
<i>Activa ten dienste van de exploitatie</i>		
Boekwaarde per 1-1	709	1.209
Investerings boekjaar	0	0
Desinvesteringen boekjaar	0	0
Reguliere afschrijvingen boekjaar	500	500
Boekwaarde per 31-12	<u>209</u>	<u>709</u>
<u>Vlottende activa</u>		
<i>Vorderingen:</i>		
- Debiteuren	<u>0</u>	<u>58</u>
- Overlopende activa:		
- vooruitbetaalde kosten	3.926	4.801
- nog te ontvangen bedragen	<u>0</u>	<u>477</u>
	<u>3.926</u>	<u>5.278</u>
<i>Liquide middelen:</i>		
- ABN-AMRO rekening courant	594.135	444.816
- vermogens spaarrekening	31	31
- Depositorrekening	<u>27</u>	<u>27</u>
	<u>594.193</u>	<u>444.874</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Stichting

PASSIVA

	31-12-2021	31-12-2020
	Eur	Eur
<u>Vrij besteedbaar eigen vermogen</u>		
-Stichtingskapitaal	2.628	2.628
- Algemene reserve:		
Stand per 1-1	443.743	443.743
Resultaat boekjaar	0	0
Stand per 31-12	443.743	443.743
- Bestemmingsreserve aankoop en restauratie panden:		
Stand per 1-1	531.559	402.803
Resultaat boekjaar	126.711	128.756
Stand per 31-12	658.269	531.559
	<u>1.104.640</u>	<u>977.930</u>
<u>Voorzieningen</u>		
- Onderhoud:		
Stand per 1-1	380.649	254.696
Ten laste van exploitatie	308.133	311.805
Onderhoudsuitgaven	283.694	185.852
Stand per 31-12	<u>405.088</u>	<u>380.649</u>

Met ingang van 2017 is gestart met het vormen van een onderhoudsvoorziening. De toevoeging aan de voorziening is voor 2021 berekend op basis van de meerjaren onderhoudsbegroting 2021-2030. De begrote onderhoudskosten voor het komende boekjaar bedragen rond € 230.000.

PASSIVA (vervolg)**31-12-2021****31-12-2020****Eur****Eur****Langlopende schulden**

- Lening:

Stand per 1-1

1.278.195

1.331.961

Nieuw opgenomen leningen

0

0

Aflossing boekjaar

54.503

53.766

Aflossing volgend boekjaar

55.253

54.503

Stand per 31-12

1.168.439

1.223.692

Opname	Hoofdsom	Looptijd	Rente	Renteherziening	Looptijd langer dan 5 jaar
1-sep-93	€ 231.428	30 jaar	2,12%	n.v.t.	€ 0
1-nov-16	€ 300.000	30 jaar	1,50%	1 november 2026	€ 213.000
1-nov-16	€ 300.000	30 jaar	1,50%	1 november 2026	€ 213.000
1-nov-16	€ 237.000	30 jaar	1,50%	1 november 2026	€ 168.269
1-mrt-17	€ 250.000	25 jaar	2,10%	1 oktober 2031	€ 151.667
1-apr-19	€ 300.000	30 jaar	1,50%	1 april 2029	€ 234.916

Als zekerheidsstelling voor de vijf laatstgenoemde geldleningen is ten behoeve van het NRF het hypotheekrecht gevestigd op de panden Lokhorststraat 16 en Hogewoerd 59-63.

- Waarborgsommen:

Stand per 1-1

30.966

29.490

Mutaties boekjaar

91

1.476

Stand per 31-12

31.057

30.966

Crediteuren

- Crediteuren

14.140

7.437

14.140

7.437

PASSIVA (vervolg)

	31-12-2021	31-12-2020
	Eur	Eur
<u>Omzetbelasting</u>		
- Te betalen omzetbelasting	<u>5.851</u>	<u>6.851</u>
<u>Aflossingsverplichting leningen 2022</u>		
- Aflossingsverplichting leningen 2022	<u>55.253</u>	<u>54.503</u>
<u>Overlopende passiva</u>		
- Nog te betalen bedragen	39.607	22.174
- Nog te betalen rente	746	273
- Vooruitontvangen huren	<u>32.696</u>	<u>31.307</u>
	<u>73.049</u>	<u>53.754</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

De Stichting Diogenes Leiden heeft voor de panden aan de Lokhorststraat, Hogewoerd/Watersteeg, Aalmarkt, en het Mierennesthofje langlopende erpachtcontracten met een 5 jaarlijkse herziening van de erfpachtcanon.

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

BATEN

	2021 realisatie Eur	2021 begroting Eur	2020 realisatie Eur
Huren:			
- Ontvangen huren	586.114	587.136	570.397
- Leegstand boekjaar	<u>2.322</u>	<u>4.382</u>	<u>2.397</u>
	<u>583.792</u>	<u>582.754</u>	<u>568.000</u>

De leegstand in 2021 bedraagt 0,40% tegen 0,42% in 2020.

De toegepaste jaarlijkse huurverhoging van de woningen bedraagt in 2021 gemiddeld 1,70% en is per 1 juli 2021 ingegaan. Waar mogelijk is de huur bij mutatie opgetrokken naar een hoger aanvaardbaar niveau. De huur van het bedrijfspand is per 1 januari 2021 conform contract verhoogd met 1,10%.

Overige bedrijfsopbrengsten:

- Inschrijfgeld	<u>720</u>	<u>800</u>	<u>960</u>
-----------------	------------	------------	------------

LASTEN

Afschrijvingen:

- Afschrijving activa ten laste van de exploitatie	<u>25.674</u>	<u>25.673</u>	<u>23.974</u>
	<u>25.674</u>	<u>25.673</u>	<u>23.974</u>

Erfpacht:

- Ten laste van de exploitatie gebracht	<u>1.554</u>	<u>1.823</u>	<u>1.822</u>
---	--------------	--------------	--------------

Onderhoud:

- Ten laste van de exploitatie wordt een vast bedrag gebracht.
De werkelijke kosten worden ten laste van de voorziening onderhoud gebracht.

	<u>308.133</u>	<u>308.133</u>	<u>311.805</u>
--	----------------	----------------	----------------

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN (vervolg)

	2021 realisatie Eur	2021 begroting Eur	2020 realisatie Eur
Algemene kosten:			
- Accountant	11.331	6.367	9.709
- Financiële- en huuradministratie	13.617	13.572	12.412
- Secretariaat, bestuur, administratie	11.090	8.793	8.444
- Contributies en KvK	715	700	160
- Bankkosten	155	156	153
- Begeleiding onderhoud	31.602	37.128	21.125
	<u>68.510</u>	<u>66.716</u>	<u>52.003</u>
Overige bedrijfslasten:			
- Onroerend Zaak Belasting	18.911	18.901	18.000
- Waterschapslasten	2.653	2.599	2.547
- Opstalverzekering	6.768	8.863	8.689
- Elektra, Casema	861	780	717
- Overige lasten	3.608	279	831
	<u>32.801</u>	<u>31.422</u>	<u>30.784</u>
Renteresultaat:			
- Rentebaten:			
Deposito rekeningen	0	0	0
Vermogens spaarrekening	0	0	0
Bouwrekening NRF	0	0	977
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>977</u>
- Rentelasten:			
Nederlandse Waterschaps Bank	730	730	994
Nationaal Restauratie Fonds	19.236	19.221	19.799
Liquide middelen ABNAMRO bank	1.163	0	0
	<u>21.129</u>	<u>19.951</u>	<u>20.793</u>