

# **STICHTING DIOGENES LEIDEN**

## **JAARREKENING 2022**

## INHOUDSOPGAVE

|                                            |        |    |
|--------------------------------------------|--------|----|
| Beoordelingsverklaring                     |        |    |
| Jaarverslag                                | Pagina | 2  |
| Balans per 31 december 2022                | Pagina | 4  |
| Staat van baten en lasten 2022             | Pagina | 6  |
| Analyse begroting 2022 - realisatie 2022   | Pagina | 7  |
| Kasstroomoverzicht 2022                    | Pagina | 8  |
| Waarderingsgrondslagen                     | Pagina | 9  |
| Toelichting balans per 31 december 2022    | Pagina | 12 |
| Toelichting staat van baten en lasten 2022 | Pagina | 17 |

---

## **BEOORDELINGSVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

*Aan de raad van bestuur van Stichting Diogenes Leiden*

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2022 van Stichting Diogenes Leiden te Leiden beoordeeld. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2022 en de staat van baten en lasten over 2022 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### **Verantwoordelijkheid van het bestuur**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de richtlijn voor de jaarverslaggeving C1 ('kleine organisaties zonder winststreven'). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als zij noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### **Verantwoordelijkheid van de accountant**

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een conclusie over de jaarrekening op basis van onze beoordeling. Wij hebben onze beoordeling verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 2400 'Opdrachten tot het beoordelen van financiële overzichten'. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze beoordeling zodanig plannen en uitvoeren dat wij in staat zijn te concluderen dat ons niet is gebleken dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat.

Een beoordeling in overeenstemming met de Nederlandse Standaard 2400 resulteert in een beperkte mate van zekerheid. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij het management en overige functionarissen van de entiteit, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens alsmede het evalueren van de verkregen informatie.

De werkzaamheden uitgevoerd in het kader van een beoordelingsopdracht zijn aanzienlijk beperkter dan die uitgevoerd in het kader van een controleopdracht verricht in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden. Derhalve brengen wij geen controleoordeel tot uitdrukking.

### **Conclusie**

Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de jaarrekening geen getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Diogenes Leiden per 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de richtlijn voor de jaarverslaggeving C1 ('kleine organisaties zonder winststreven').

Zoetermeer, 29 augustus 2023  
Flynth Audit B.V.



Digitaal ondertekend door Pepijn Kemper

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:



P.K.

P.H.C. Kemper MSc RA

661077770/PK/3166

## STICHTING DIOGENES LEIDEN - JAARVERSLAG 2022

### 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. Aan het eind van het verslagjaar is Diogenes eigenaar van 34 woningen en wooneenheden, de Latijnse School, die verhuurd wordt als kantoorgebouw, en het onlangs aangekochte pand Hogewoerd 132 waarvan de restauratie in 2023 zal starten. Alle panden hebben de status van 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 350.000 euro gemoeid.

In 2022 zijn plannen voorbereid voor een ingrijpende verduurzaming van de Latijnse School. Met dat project zal een groot bedrag zijn gemoeid, waarvoor afzonderlijke financiering zal worden gezocht.

Voordat tot uitgaven uit de onderhoudsbegroting wordt besloten, wordt steeds de noodzaak daarvan kritisch bekeken. In de bestuursvergadering van 16 december 2022 werden de onderhoudsbegroting voor 2023 en de meerjarenplanning voor de periode 2023-2033 vastgesteld.

### Huurders

In 2022 vertrokken zes huurders en werden zes nieuwe huurders gevonden.

Voor de bestaande huurders zijn de huren per 1 juli 2022 beperkt verhoogd. Voor de meeste woningen was de verhoging 2,3%, voor een klein aantal woningen is de huur 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 2022 was laag en bedroeg 0,6% (berekend op basis van de daarmee samenhangende huurderving). Er is veel belangstelling voor historische woningen in de binnenstad van Leiden. Voor het kantoorpand Latijnse School geldt een langlopend huurcontract.

In het nog te restaureren pand Hogewoerd 132 zijn vier kamers verhuurd op basis van een tijdelijk huurcontract voor de periode september 2022 tot en met juni 2023.

## **Financiën**

Het jaar 2022 is afgesloten met een positief resultaat van € 119.157. Dit resultaat is iets hoger dan het begrote resultaat, dat € 99.759 bedroeg.

In de in december 2022 vastgestelde begroting voor 2023 is uitgegaan van een positief resultaat over dat jaar van rond de € 80.000. Voor de reservering voor onderhoud is circa € 30.000 meer begroot dan in 2022.

Ook de post onderhoudsadministratie is verhoogd. De overige verwachte kosten liggen grotendeels in lijn met die van 2022.

## **Communicatie**

De website van Diogenes is in 2022 weer regelmatig aangevuld met historische en actuele informatie.

Daarnaast zijn er in het verslagjaar vier afleveringen van de digitale nieuwsbrief verschenen. De nieuwsbrief wordt verstuurd naar ruim 500 mensen.

Op 5 november had Diogenes een stand bij de informatiemarkt van de Historische Vereniging Oud Leiden in de Hooglandse Kerk.

In het tweede halfjaar van 2022 is gewerkt aan de voorbereiding van de viering van het vijftigjarig bestaan van de stichting in 2023. De activiteiten zijn er vooral op gericht om meer mensen te informeren over en te betrekken bij het werk van Diogenes.

## **Het bestuur**

In 2022 is de samenstelling van het bestuur van Diogenes ongewijzigd gebleven. Het bestuur bestaat uit zeven leden. De bestuursleden zijn onbezoldigd.

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 2022 is het rijksmonument Hogewoerd 132 gekocht. Met de restauratie zal in de loop van 2023 worden begonnen. Ook na deze aankoop blijft het bestuur zoeken naar nieuwe projecten die passen binnen de doelstelling en mogelijkheden van de stichting.

Leiden, 28 augustus 2023

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 2022**

| ACTIVA                                 | 31-12-22         | 31-12-21         |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
|                                        | Eur              | Eur              |
| <b><u>Vaste activa</u></b>             |                  |                  |
| Materiële vaste activa                 |                  |                  |
| *Onroerende zaken in exploitatie       | 2.882.421        | 2.259.189        |
| *Activa in ontwikkeling                | 19.785           | 0                |
| *Activa ten dienste van de exploitatie | 0                | 209              |
| <b>subtotaal</b>                       | <b>2.902.206</b> | <b>2.259.398</b> |
| <br><b><u>Vlottende activa</u></b>     |                  |                  |
| Vorderingen                            |                  |                  |
| *debiteuren                            | 22               | 0                |
| *overlopende activa                    | 5.040            | 3.926            |
| Liquide middelen                       | 363.023          | 594.193          |
| <b>subtotaal</b>                       | <b>368.085</b>   | <b>598.119</b>   |
| <br><b>TOTAAL GENERAAL</b>             | <b>3.270.291</b> | <b>2.857.517</b> |

# BALANS PER 31 DECEMBER 2022

| PASSIVA                                           | 31-12-22<br>Eur | 31-12-21<br>Eur |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <u>Eigen vermogen</u>                             |                 |                 |
| Vrij besteedbaar                                  |                 |                 |
| *stichtingskapitaal                               | 2.628           | 2.628           |
| *algemene reserve                                 | 443.743         | 443.743         |
| *bestemmingsreserve aankoop/restauratie panden    | 772.427         | 658.269         |
| *reserve bijzondere projecten                     | 5.000           | 0               |
| subtotaal                                         | 1.223.798       | 1.104.640       |
| <u>Voorzieningen</u>                              |                 |                 |
| *onderhoud                                        | 569.475         | 405.088         |
| subtotaal                                         | 569.475         | 405.088         |
| <u>Langlopende schulden</u>                       |                 |                 |
| *leningen                                         | 1.312.424       | 1.168.439       |
| *waarborgsommen bewoners                          | 34.496          | 31.057          |
| subtotaal                                         | 1.346.920       | 1.199.496       |
| <u>Kortlopende schulden</u>                       |                 |                 |
| *crediteuren                                      | 11.303          | 14.140          |
| *omzetbelasting                                   | 6.324           | 5.851           |
| *Aflossingsverplichting leningen volgend boekjaar | 56.015          | 55.253          |
| *overlopende passiva                              | 56.455          | 73.049          |
| subtotaal                                         | 130.097         | 148.293         |
| TOTAAL GENERAAL                                   | 3.270.291       | 2.857.517       |

# STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER HET BOEKJAAR 2022

|                                                       | 2022 realisatie<br>Eur | 2022 begroting<br>Eur | 2021<br>Eur           |
|-------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b><u>Baten:</u></b>                                  |                        |                       |                       |
| Huren                                                 | 604.230                | 594.076               | 583.792               |
| Overige bedrijfsopbrengsten                           | 1.160                  | 800                   | 720                   |
| <b>Totaal baten</b>                                   | <u>605.390</u>         | <u>594.876</u>        | <u>584.512</u>        |
| <b><u>Lasten:</u></b>                                 |                        |                       |                       |
| Afschrijvingen                                        | 26.316                 | 26.315                | 25.674                |
| Erfpacht                                              | 1.250                  | 1.554                 | 1.554                 |
| Onderhoud                                             | 353.362                | 353.362               | 308.133               |
| Algemene kosten                                       | 46.995                 | 63.505                | 68.510                |
| Overige bedrijfslasten                                | 39.160                 | 29.813                | 32.801                |
| <b>Totaal lasten</b>                                  | <u>467.082</u>         | <u>474.549</u>        | <u>436.672</u>        |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                              | <u><b>138.308</b></u>  | <u><b>120.327</b></u> | <u><b>147.840</b></u> |
| Rentebaten                                            | 0                      | -1.250                | 0                     |
| Rentelasten                                           | -24.151                | -19.318               | -21.129               |
| <b>Renteresultaat</b>                                 | <u><b>-24.151</b></u>  | <u><b>-20.568</b></u> | <u><b>-21.129</b></u> |
| <b>Bijzondere baten</b>                               |                        |                       |                       |
| legaat                                                | 5.000                  | 0                     | 0                     |
| <b>Jaarresultaat</b>                                  | <u><b>119.157</b></u>  | <u><b>99.759</b></u>  | <u><b>126.711</b></u> |
| <b><u>Bestemming resultaat</u></b>                    |                        |                       |                       |
| *Toevoeging aan reserve aankoop en restauratie panden | 114.157                | 99.759                | 126.711               |
| *Toevoeging aan reserve bijzondere projecten          | 5.000                  |                       |                       |
|                                                       | <u><b>119.157</b></u>  | <u><b>99.759</b></u>  | <u><b>126.711</b></u> |

## ANALYSE BEGROTING 2022 - REALISATIE 2022

### **Baten**

De in 2022 ontvangen huren waren € 10K hoger dan begroot. De huurinkomsten exclusief het nieuw aangekochte pand aan de Hogewoerd 132 zijn t.o.v. 2021 met 2,3% toegenomen. De tijdelijke verhuur van het nieuw aangekochte pand aan de Hogewoerd 132 bracht in 2022 ook nog eens ruim € 7K aan niet in de begroting begrepen extra huur op. De huurderving was met 0,60% lager dan de in de begroting gehanteerde 1%.

De overige bedrijfsopbrengsten waren € 0,4K boven de begroting. Er was iets meer inschrijfgeld ontvangen dan was begroot.

### **Lasten**

#### **-Afschrijvingen:**

De afschrijvingen waren in 2022 conform de begroting.

#### **-Erfpacht:**

Kosten voor erfpacht waren vanwege herziening van de erfpacht van enkele panden in 2022 iets lager dan was begroot.

#### **-Onderhoud:**

De toevoeging aan de voorziening onderhoud was in 2022 conform de begroting.

#### **-Algemene kosten:**

De algemene kosten waren in 2022 € 16,5K lager dan was begroot.

De voornaamste oorzaken hiervoor zijn de afschaffing met ingang van 2022 van de bestuursvergoeding (€ 7K) en de begeleiding onderhoud welke door de lager uitgevallen onderhoudsuitgaven € 8,5K lager uitkwam dan was begroot.

#### **-Overige bedrijfslasten:**

De overige bedrijfslasten waren bijna € 9,3K hoger dan begroot. Voornaamste oorzaak hiervan waren de makelaarskosten voor de verhuur van Hogewoerd 59 (€ 2,5K), de extra kosten voor het in exploitatie nemen van Hogewoerd 132 (€ 4,4K) en de bemiddelingskosten op het Mierennesthofje (€ 0,7K). Verder waren ook de gemeentelijke- en waterschapslasten en de opstalverzekering € 1,7K hoger dan was begroot.

#### **-Rente baten:**

In 2022 zijn negatieve rentebaten begroot van € 1,25K. De realisatie bedroeg negatief € 1,47K. Deze zijn verantwoord onder de post rentelasten.

#### **-Rente lasten:**

De rentelasten in 2022 waren € 3,4K boven de begroting. Dit kwam door de nieuw aangetrokken lening voor de aankoop van het pand Hogewoerd 132.

#### **-Bijzondere baten:**

In 2022 is een legaat ontvangen van € 5,0K. Dit bedrag is gereserveerd voor een nog nader te bepalen project.

# KASSTROOMOVERZICHT

|                                                       | 2022<br>Eur | 2021<br>Eur |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b><u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u></b> |             |             |
| Bedrijfsresultaat                                     | 138.308     | 147.840     |
| Aanpassing voor:                                      |             |             |
| Afschrijvingen en overige waardeverminderingen        | 26.524      | 26.174      |
| Mutatie egalisatierekening onderhoud                  | 164.387     | 24.439      |
| Ontvangen legaat                                      | 5.000       | 0           |
|                                                       | 195.911     | 50.613      |
| Verandering in werkkapitaal:                          |             |             |
| Vorderingen                                           | -1.137      | 1.410       |
| Kortlopende schulden                                  | -18.957     | 24.997      |
|                                                       | -20.094     | 26.407      |
| <i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>                | 314.125     | 224.860     |
| Ontvangen rente                                       | 0           | 0           |
| Betaalde rente                                        | 24.151      | 21.129      |
|                                                       | -24.151     | -21.129     |
| <i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>        | 289.974     | 203.731     |
| <b><u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u></b>  |             |             |
| Investerings in materiële vaste activa                | -669.331    | 0           |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten                | -669.331    | 0           |
| <b><u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u></b> |             |             |
| Aflossing leningen                                    | 55.252      | 54.503      |
| Ontvangen leningen                                    | 200.000     | 0           |
| Ontvangen waarborgsommen                              | 3.439       | 91          |
| <i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>        | 148.187     | -54.412     |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>                           | -231.170    | 149.319     |
| Liquidemiddelen begin boekjaar                        | 594.193     | 444.874     |
| Liquidemiddelen einde boekjaar                        | 363.023     | 594.193     |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>                           | -231.170    | 149.319     |

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 2022 bedraagt de berekende toevoeging aan de voorziening onderhoud € 353.362,00
- 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 huurderving 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*

|                                                         | 31-12-2022       | 31-12-2021       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                         | Eur              | Eur              |
| Boekwaarde per 1-1                                      | 2.259.189        | 2.284.863        |
| Investerings boekjaar                                   | 649.547          | 0                |
| Desinvesteringen boekjaar (naar activa in ontwikkeling) | 0                | 0                |
| Reguliere afschrijvingen boekjaar                       | -26.316          | -25.674          |
| Boekwaarde per 31-12                                    | <u>2.882.421</u> | <u>2.259.189</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. Op het in 2022 aangekochte pand Hogewoerd 132 is een hypotheekrecht gevestigd ten gunste van de verkoper van het pand als zekerheidsstelling voor de geldlening. Verzekerde waarde in 2022 van de panden belast met hypotheek € 5.762.300  
WOZ waarde in 2022 (peildatum 1-1-2021) van de panden belast met hypotheek € 3.853.000

Verzekerde waarde in 2022 van de overige panden € 9.164.000  
WOZ waarde in 2022 (peildatum 1-1-2021) van de overige panden € 10.776.000

##### *Onroerende zaken in ontwikkeling*

##### *Hogewoerd 132*

|                                         |               |          |
|-----------------------------------------|---------------|----------|
| Boekwaarde per 1-1                      | 0             | 0        |
| Investerings boekjaar                   | 19.785        | 0        |
| Overgebracht naar activa in exploitatie | 0             | 0        |
|                                         | <u>19.785</u> | <u>0</u> |

**Activa (vervolg)****Activa ten dienste van de exploitatie**

|                                   | 31-12-2022<br>Eur | 31-12-2021<br>Eur |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Boekwaarde per 1-1                | 209               | 709               |
| Investerings boekjaar             | 0                 | 0                 |
| Desinvesteringen boekjaar         | 0                 | 0                 |
| Reguliere afschrijvingen boekjaar | -209              | -500              |
| Boekwaarde per 31-12              | <u>0</u>          | <u>209</u>        |

**Vlottende activa****Vorderingen:**

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| - Debiteuren                | <u>22</u>    | <u>0</u>     |
| - Overlopende activa:       |              |              |
| - vooruitbetaalde kosten    | 5.040        | 3.926        |
| - nog te ontvangen bedragen | <u>0</u>     | <u>0</u>     |
|                             | <u>5.040</u> | <u>3.926</u> |

**Liquide middelen:**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| - ABN-AMRO rekening courant | 362.964        | 594.135        |
| - vermogens spaarrekening   | 32             | 31             |
| - Depositorrekening         | <u>27</u>      | <u>27</u>      |
|                             | <u>363.023</u> | <u>594.193</u> |

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Stichting

**PASSIVA**

|                                                     | 31-12-2022       | 31-12-2021       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                     | Eur              | Eur              |
| <b><u>Vrij besteedbaar eigen vermogen</u></b>       |                  |                  |
| - 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                                       | 658.269          | 531.559          |
| Resultaat boekjaar                                  | 119.157          | 126.711          |
| Reserve bijzondere projecten                        | -5.000           | 0                |
| Stand per 31-12                                     | 772.427          | 658.269          |
| - Reserve bijzondere projecten:                     |                  |                  |
| Stand per 1-1                                       | 0                | 0                |
| Toevoeging 2022 (legaat)                            | 5.000            | 0                |
| Stand per 31-12                                     | 5.000            | 0                |
|                                                     | <u>1.223.798</u> | <u>1.104.640</u> |
| <b><u>Voorzieningen</u></b>                         |                  |                  |
| - Onderhoud:                                        |                  |                  |
| Stand per 1-1                                       | 405.088          | 380.649          |
| Ten laste van exploitatie                           | 353.362          | 308.133          |
| Onderhoudsuitgaven                                  | -188.975         | -283.694         |
| Stand per 31-12                                     | <u>569.475</u>   | <u>405.088</u>   |

### PASSIVA (vervolg)

Met ingang van 2017 is gestart met het vormen van een onderhoudsvoorziening. De toevoeging aan de voorziening is voor 2022 berekend op basis van de meerjaren onderhoudsbegroting 2022-2031. De begrote onderhoudskosten voor het komende boekjaar bedragen rond € 385.529.

|                             | 31-12-2022       | 31-12-2021       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
|                             | Eur              | Eur              |
| <u>Langlopende schulden</u> |                  |                  |
| - Lening:                   |                  |                  |
| Stand per 1-1               | 1.223.692        | 1.278.195        |
| Nieuw opgenomen leningen    | 200.000          | 0                |
| Aflossing boekjaar          | 55.253           | 54.503           |
| Aflossing volgend boekjaar  | 56.015           | 55.253           |
| Stand per 31-12             | <u>1.312.424</u> | <u>1.168.439</u> |

| 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 | € 203.708                  |
| 1-nov-16  | € 300.000 | 30 jaar  | 1,50% | 1 november 2026 | € 203.708                  |
| 1-nov-16  | € 237.000 | 30 jaar  | 1,50% | 1 november 2026 | € 160.929                  |
| 1-mrt-17  | € 250.000 | 25 jaar  | 2,10% | 1 oktober 2031  | € 141.667                  |
| 1-apr-19  | € 300.000 | 30 jaar  | 1,50% | 1 april 2029    | € 225.954                  |
| 13-jul-22 | € 200.000 | 8        | 3,60% | n.v.t.          | € 200.000                  |

Als zekerheidsstelling voor deze geldleningen het hypotheekrecht gevestigd op de panden Lokhorststraat 16 en Hogewoerd 59-63 en Hogewoerd 132.

**PASSIVA (vervolg)**

|                                                    | 31-12-2022    | 31-12-2021    |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                    | Eur           | Eur           |
| - Waarborgsommen:                                  |               |               |
| Stand per 1-1                                      | 31.057        | 30.966        |
| Mutaties boekjaar                                  | 3.439         | 91            |
| Stand per 31-12                                    | <u>34.496</u> | <u>31.057</u> |
| <b><u>Crediteuren</u></b>                          |               |               |
| - Crediteuren                                      | <u>11.303</u> | <u>14.140</u> |
| <b><u>Omzetbelasting</u></b>                       |               |               |
| - Te betalen omzetbelasting                        | <u>6.324</u>  | <u>5.851</u>  |
| <b><u>Aflossingsverplichting leningen 2023</u></b> |               |               |
| - Aflossingsverplichting leningen 2023             | <u>56.015</u> | <u>55.253</u> |
| <b><u>Overlopende passiva</u></b>                  |               |               |
| - Nog te betalen bedragen                          | 19.494        | 39.607        |
| - Nog te betalen rente                             | 461           | 746           |
| - Vooruitontvangen huren                           | <u>36.501</u> | <u>32.696</u> |
|                                                    | <u>56.455</u> | <u>73.049</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

|                      | 2022 realisatie<br>Eur | 2022 begroting<br>Eur | 2021 realisatie<br>Eur |
|----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Huren:</b>        |                        |                       |                        |
| - Ontvangen huren    | 607.898                | 598.532               | 586.114                |
| - Leegstand boekjaar | <u>3.668</u>           | <u>4.456</u>          | <u>2.322</u>           |
|                      | <u>604.230</u>         | <u>594.076</u>        | <u>583.792</u>         |

De leegstand in 2022 bedraagt 0,60% tegen 0,40% in 2021.

Het in 2022 aangekochte pand Hogewoerd 132 wordt tot aan de start van de renovatie welke per 1 juli 2023 zal aanvangen tijdelijk verhuurd. De huuropbrengsten in 2022 bedroegen € 7.051

De toegepaste jaarlijkse huurverhoging van de woningen bedraagt in 2022 gemiddeld 2,30% en is per 1 juli 2022 ingegaan. Waar mogelijk is de huur bij mutatie opgetrokken naar een hoger aanvaardbaar niveau. De huur van het bedrijfspand is per 1 januari 2022 conform contract verhoogd met 2,70%.

### **Overige bedrijfsopbrengsten:**

|                 |              |            |            |
|-----------------|--------------|------------|------------|
| - Inschrijfgeld | <u>1.160</u> | <u>800</u> | <u>720</u> |
|-----------------|--------------|------------|------------|

### LASTEN

#### **Afschrijvingen:**

|                                                    |               |               |               |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| - Afschrijving activa ten laste van de exploitatie | <u>26.316</u> | <u>26.315</u> | <u>25.674</u> |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|

#### **Erfpacht:**

|                                         |              |              |              |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| - Ten laste van de exploitatie gebracht | <u>1.250</u> | <u>1.554</u> | <u>1.554</u> |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|

# TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN (vervolg)

| Onderhoud:                                                                                                                                  | 2022 realisatie<br>Eur | 2022 begroting<br>Eur | 2021 realisatie<br>Eur |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| - Ten laste van de exploitatie wordt een vast bedrag gebracht. De werkelijke kosten worden ten laste van de voorziening onderhoud gebracht. | <u>353.362</u>         | <u>353.362</u>        | <u>308.133</u>         |
| <b>Algemene kosten:</b>                                                                                                                     |                        |                       |                        |
| - Accountant                                                                                                                                | 8.258                  | 6.494                 | 11.331                 |
| - Financiële- en huuradministratie                                                                                                          | 15.165                 | 14.234                | 13.617                 |
| - Secretariaat, bestuur, administratie                                                                                                      | 966                    | 11.748                | 11.090                 |
| - Contributies en KvK                                                                                                                       | 751                    | 720                   | 715                    |
| - Bankkosten                                                                                                                                | 222                    | 158                   | 155                    |
| - Begeleiding onderhoud                                                                                                                     | 21.633                 | 30.151                | 31.602                 |
|                                                                                                                                             | <u>46.995</u>          | <u>63.505</u>         | <u>68.510</u>          |
| <b>Overige bedrijfslasten:</b>                                                                                                              |                        |                       |                        |
| - Onroerend Zaak Belasting                                                                                                                  | 20.746                 | 19.855                | 18.911                 |
| - Waterschapslasten                                                                                                                         | 2.987                  | 2.705                 | 2.653                  |
| - Opstalverzekering                                                                                                                         | 7.390                  | 6.903                 | 6.768                  |
| - Elektra, gas, water                                                                                                                       | 3.810                  | 350                   | 861                    |
| - Overige lasten                                                                                                                            | 4.227                  | 0                     | 3.608                  |
|                                                                                                                                             | <u>39.160</u>          | <u>29.813</u>         | <u>32.801</u>          |
| <b>Renteresultaat:</b>                                                                                                                      |                        |                       |                        |
| - Rentelasten:                                                                                                                              |                        |                       |                        |
| Nederlandse Waterschaps Bank                                                                                                                | 461                    | 552                   | 730                    |
| Nationaal Restauratie Fonds                                                                                                                 | 18.856                 | 18.766                | 19.236                 |
| Mw. Hartwijk van Bunningen                                                                                                                  | 3.368                  | 0                     |                        |
| Liquide middelen ABNAMRO bank                                                                                                               | 1.466                  | 1.250                 | 1.163                  |
|                                                                                                                                             | <u>24.151</u>          | <u>20.568</u>         | <u>21.129</u>          |

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN (vervolg)

|                          | 2022 realisatie<br>Eur | 2022 begroting<br>Eur | 2021 realisatie<br>Eur |
|--------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Bijzondere baten:</b> |                        |                       |                        |
| - Ontvangen legaat       | <u>5.000</u>           | <u>0</u>              | <u>0</u>               |