

STICHTING DIOGENES LEIDEN

JAARREKENING 2024

INHOUDSOPGAVE

Beoordelingsverklaring

Jaarverslag	Pagina	2
Balans per 31 december 2024	Pagina	4
Staat van baten en lasten 2024	Pagina	6
Analyse begroting 2024 - realisatie 2024	Pagina	7
Kasstroomoverzicht 2024	Pagina	8
Waarderingsgrondslagen	Pagina	9
Toelichting balans per 31 december 2024	Pagina	12
Toelichting staat van baten en lasten 2024	Pagina	17

BEOORDELINGSVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur van Stichting Diogenes Leiden

Onze conclusie

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Diogenes Leiden te Leiden beoordeeld. Op grond van onze beoordeling is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten veronderstellen dat de in dit rapport opgenomen jaarrekening geen getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Diogenes Leiden per 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met Richtlijn voor de jaarverslaggeving C1 (kleine organisaties zonder winststreven).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2024;
- de staat van baten en lasten over 2024; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor onze conclusie

Wij hebben onze beoordeling verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 2400 'Opdrachten tot het beoordelen van financiële overzichten'. Deze beoordeling is gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de beoordeling van de jaarrekening'.

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

Wij vinden dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Richtlijn voor de jaarverslaggeving C1 (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.

Onze verantwoordelijkheden voor de beoordeling van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een beoordelingsopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte assurance-informatie verkrijgen voor de door ons af te geven conclusie.

De mate van zekerheid die wordt verkregen bij een beoordelingsopdracht is aanzienlijk lager dan de zekerheid die wordt verkregen bij een controleopdracht verricht in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden. Derhalve brengen wij geen controleoordeel tot uitdrukking.

Wij hebben deze beoordeling professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse Standaard 2400.

Onze beoordeling bestond onder andere uit:

- Het verwerven van inzicht in de entiteit en haar omgeving en in het van toepassing zijnde stelsel inzake financiële verslaggeving, om gebieden in de jaarrekening te kunnen identificeren waar het waarschijnlijk is dat zich risico's op afwijkingen van materieel belang voor zullen doen als gevolg van fouten of fraude, het in reactie hierop opzetten en uitvoeren van werkzaamheden om op die gebieden in te spelen en het verkrijgen van assurance-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie;
- Het verkrijgen van inzicht in de administratieve systemen en administratie van de stichting en het overwegen of deze gegevens opleveren die adequaat zijn voor het doel van het uitvoeren van cijferanalyses;
- Het inwinnen van inlichtingen bij het bestuur en andere functionarissen van de stichting;
- Het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de informatie opgenomen in de jaarrekening;
- Het verkrijgen van assurance-informatie dat de jaarrekening overeenstemt met of aansluit op de onderliggende administratie van de stichting;
- Het evalueren van de verkregen assurance-informatie;
- Het overwegen van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren of de door het bestuur gemaakte schattingen redelijk lijken;
- Het overwegen van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- Het overwegen of de jaarrekening, inclusief de gerelateerde toelichtingen, een getrouw beeld lijkt te geven van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Warmond, 11 oktober 2025

Van Velzen Audit B.V.

P. Kemper RA

STICHTING DIOGENES LEIDEN - JAARVERSLAG 2024

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 was Diogenes eigenaar van 36 woningen en wooneenheden, waarvan er 34 verhuurd waren en twee bijna voltooid, en de Latijnse School, die verhuurd wordt als kantoorgebouw. Alle panden hebben de status van rijksmonument.

In november 2024 werd een nieuwe versie van het beleidsplan van Diogenes vastgesteld. De uitgangspunten zijn volledig gelijk gebleven. Het stuk is alleen op enkele onderdelen geactualiseerd.

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 300.000 à 400.000 euro gemoeid.

Voordat tot uitgaven uit de onderhoudsbegroting wordt besloten, wordt steeds de noodzaak daarvan kritisch bekeken. In de bestuursvergadering van 13 november 2024 werden de onderhoudsbegroting voor 2025 en de meerjarenplanning voor de periode 2025-2034 vastgesteld.

In februari 2024 werd een aannemingsovereenkomst met het aannemersbedrijf Rumling Bouw ondertekend voor de restauratie en verduurzaming van het pand Hogewoerd 132. Het project kon voor een belangrijk deel worden bekostigd uit eigen middelen en een hypothecaire geldlening van het Nationaal Restauratiefonds. De aannemer begon in maart 2024 met de werkzaamheden. De twee woningen die bij de restauratie tot stand zijn gekomen waren aan het eind van het verslagjaar grotendeels klaar.

Bij de voorbereiding van een ander groot project, de ingrijpende verduurzaming van de Latijnse School, werden vorderingen gemaakt. De omgevingsvergunning werd verkregen, maar met de uitvoering van de werkzaamheden moest worden gewacht totdat uit deskundig onderzoek was gebleken dat er in de dakconstructies geen nesten van beschermde diersoorten aanwezig waren. Ook voor dit project werd een geldlening van het Nationaal Restauratiefonds toegezegd. Bij een meervoudige selectie kwam de aanbieder van aannemersbedrijf C.J. de Boer als beste uit de bus. Met de aannemer werd overeengekomen dat hij in het voorjaar van 2025 zou beginnen met de werkzaamheden.

Huurders

In 2024 vertrokken vier huurders en gingen vier nieuwe huurcontracten in.

Voor de bestaande huurders zijn de huren per 1 juli 2024 verhoogd met 4,5 %. Een uitzondering gold voor drie woningen waarbij op grond van de uitkomsten van het puntensysteem voor een ander percentage werd gekozen en voor twee woningen waarvoor een afwijkend type huurcontract gold. Voor de hoogte van de huur bij nieuwe huurcontracten stelde het bestuur nieuw beleid vast. De te vragen huur ligt iets onder de maximale huur volgens het puntenstelsel op basis van de Wet betaalbare huur die op 1 juli 2024 van kracht is geworden.

Op basis van de Wet goed verhuurderschap die sinds 1 juli 2023 van kracht is, heeft de gemeenteraad van Leiden de Verhuurverordening Leiden 2024 vastgesteld. Die verordening verplicht verhuurders van woningen in een aantal wijken van de stad voor 1 juli 2024 een verhuurvergunning aan te vragen. Alle woningen van Diogenes liggen in de wijken waarvoor de vergunningplicht van kracht is. De stichting heeft op 24 mei 2024 een verhuurvergunning voor haar woningen aangevraagd. De vergunning is op 5 augustus verleend.

De leegstand in 2024 was zeer laag en bedroeg 0,17 %, berekend op basis van de daarmee samenhangende huurderiving. Voor het kantoorpand Latijnse School geldt een langlopend huurcontract.

Financiën

Het jaar 2024 is afgesloten met een positief resultaat van € 176.116. Dit resultaat is hoger dan het begrote resultaat, dat € 122.592 bedroeg. Een opvallende post in de jaarrekening is Bijzondere baten. Er werd van negen mensen in totaal € 3.062 ontvangen als bijdrage in de kosten van restauratie van historisch stucwerk in Hogewoerd 132.

In de in december 2024 vastgestelde begroting voor 2025 is uitgegaan van een positief resultaat over dat jaar van ruim € 265.000. De verwachte huuropbrengst is bijna € 60.000 hoger dan in 2024. Dat is naast de jaarlijkse huurverhoging voor een groot deel te danken aan het in gebruik nemen van twee nieuwe woningen. De post afschrijvingen is verhoogd in verband met het in exploitatie nemen van het pand Hogewoerd 132. De post onderhoud valt circa € 100.000 lager uit dan in 2024 in verband met een boekhoudkundige wijziging. De toename van de rentelasten hangt samen met de verduurzaming van de Latijnse School. De overige posten liggen grotendeels in lijn met die van 2024.

Communicatie

De belangrijkste publieksactiviteit van Diogenes in 2024 was de openstelling van het in restauratie zijnde pand Hogewoerd 132 tijdens de Open Monumentendagen op 14 en 15 september. Er kwamen bijna 800 mensen kijken.

In het verslagjaar zijn zeven afleveringen van de digitale nieuwsbrief verschenen. De nieuwsbrief wordt verstuurd naar ruim 600 mensen.

De website werd vele malen aangevuld, vooral met berichten en foto's over de restauratie van Hogewoerd 132. Er verschenen diverse artikelen in andere media, vooral in het Leids Nieuwsblad en de buurtkrant Het Hoogste Woerd.

Het bestuur

In oktober 2024 werd Yvonne Jansen lid van het bestuur van Diogenes. Het bestuur bestaat nu weer 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.

Leiden, 2025

L. Beijen

W.J.M. Bots

M.A.C. van Dongen

J.F. Dröge

Y.M.G. Jansen

R. van Nood

D.C. Posthumus Meyjes

BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA (na resultaatbestemming)	31-12-24 Eur	31-12-23 Eur
<u>Vaste activa</u>		
Materiële vaste activa		
*Onroerende zaken in exploitatie	2.178.253	2.205.901
*Activa in ontwikkeling	1.435.882	726.641
subtotaal	<u>3.614.135</u>	<u>2.932.542</u>
<u>Vlottende activa</u>		
Vorderingen		
*debiteuren	150	0
*omzetbelasting	0	1.060
*overlopende activa	13.331	6.978
Liquide middelen	760.068	759.912
subtotaal	<u>773.549</u>	<u>767.950</u>
 TOTAAL GENERAAL	 <u><u>4.387.684</u></u>	 <u><u>3.700.492</u></u>

BALANS PER 31 DECEMBER 2024

PASSIVA (na resultaatbestemming)	31-12-24 Eur	31-12-23 Eur
<u>Eigen vermogen</u>		
Vrij besteedbaar		
*stichtingskapitaal	2.628	2.628
*algemene reserve	443.743	443.743
*bestemmingsreserve aankoop/restauratie panden	1.114.443	941.389
*reserve bijzondere projecten	8.162	5.100
subtotaal	1.568.977	1.392.860
<u>Voorzieningen</u>		
*onderhoud	827.485	655.367
subtotaal	827.485	655.367
<u>Langlopende schulden</u>		
*leningen	1.640.668	1.269.073
*waarborgsommen bewoners	35.095	32.483
subtotaal	1.675.763	1.301.556
<u>Kortlopende schulden</u>		
*crediteuren	1.000	16.124
*omzetbelasting	4.266	0
*Aflossingsverplichting leningen volgend boekjaar	52.664	43.352
*overlopende passiva	257.529	291.233
subtotaal	315.459	350.709
TOTAAL GENERAAL	4.387.684	3.700.492

STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER HET BOEKJAAR 2024

	2024 realisatie Eur	2024 begroting Eur	2023 Eur
<u>Baten:</u>			
Huren	656.082	649.945	646.358
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>1.680</u>	<u>1.000</u>	<u>1.990</u>
Totaal baten	657.762	650.945	648.348
<u>Lasten:</u>			
Afschrijvingen	27.648	26.973	26.973
Erfpacht	1.649	1.649	1.649
Onderhoud	341.807	367.315	340.085
Algemene kosten	53.309	70.503	51.770
Overige bedrijfslasten	<u>43.273</u>	<u>39.262</u>	<u>37.891</u>
Totaal lasten	467.686	505.702	458.368
Bedrijfsresultaat	<u>190.076</u>	<u>145.243</u>	<u>189.980</u>
Rentebaten	12.455	2.000	4.526
Rentelasten	<u>-29.477</u>	<u>-24.651</u>	<u>-25.544</u>
Renteresultaat	<u>-17.022</u>	<u>-22.651</u>	<u>-21.017</u>
Bijzondere baten			
legaat/gift	3.062	0	100
Jaarresultaat	<u>176.116</u>	<u>122.592</u>	<u>169.063</u>
<u>Bestemming resultaat</u>			
*Toevoeging aan reserve aankoop en restauratie panden	173.054	122.592	168.963
*Toevoeging aan reserve bijzondere projecten	3.062	0	100
	<u>176.116</u>	<u>122.592</u>	<u>169.063</u>

ANALYSE BEGROTING 2024 - REALISATIE 2024

Baten

De in 2024 ontvangen huren waren € 6K hoger dan begroot. In de begroting was gerekend met een huurderiving van € 2K. De realisatie was € 1K. Ook was de per 1 juli 2024 doorgevoerde huurverhoging van 4,5% hoger dan de 3% waarmee tijdens het opstellen van de begroting was gerekend.

De overige bedrijfsopbrengsten betroffen in 2024 ontvangen inschrijfgelden.

Lasten

-Afschrijvingen:

De afschrijvingen waren in 2024 nagenoeg conform de begroting.

-Erfpacht:

Kosten voor erfpacht waren conform begroting.

-Onderhoud:

De toevoeging aan de voorziening onderhoud was in 2024 € 25K lager dan begroot. Dit komt omdat met ingang van 2023 het regulier jaarlijks onderhoud uit de voorziening is gehaald. In de begroting voor 2024 was hier nog geen rekening mee gehouden.

-Algemene kosten:

De algemene kosten waren in 2024 € 17K lager dan was begroot.

De voornaamste oorzaak hiervoor waren de kosten voor de begeleiding van het onderhoud welke door de lager uitgevallen onderhoudsuitgaven € 21K lager uitkwam dan was begroot. Verder waren de accountantskosten € 3,4K hoger dan begroot, onder andere door extra opdrachten voor onderzoek naar de VPB plicht.

-Overige bedrijfslasten:

De overige bedrijfslasten waren 4K hoger dan begroot. Dat werd veroorzaakt door kosten voor taxatie van Lokhorststraat 16 in verband met het aanvragen van een hypotheek voor de verduurzaming, courtage voor het vinden van een nieuwe huurder voor Hogewoerd 59 en de per 2024 verplichte kosten voor het verkrijgen van een verhuurvergunning voor alle wooneenheden.

-Rente baten:

In 2024 waren positieve rentebaten begroot van € 2K. Dit betrof de te verwachten renteopbrengsten op de liquide middelen. De realisatie bedroeg vanwege de positieve renteontwikkeling ruim € 12,4K.

-Rente lasten:

De rentelasten in 2024 waren 4,8K hoger dan begroot. Dit betreft rente van de leningen voor de restauratie van Hogewoerd 132/Rijnstraat 9-B welke in 2024 zijn afgesloten.

-Bijzondere baten:

In 2024 zijn giften ontvangen tot een bedrag van 3K. Dit bedrag is toegevoegd aan de reserve bijzondere projecten. Besloten is deze reserve in te zetten voor restauratie van het stucwerk in het pand aan de Hogewoerd 132. De werkzaamheden hieraan zijn in 2025 afgerond.

KASSTROOMOVERZICHT

	2024 Eur	2023 Eur
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>		
Bedrijfsresultaat	190.076	189.980
Aanpassing voor:		
Afschrijvingen en overige waardeverminderingen	27.648	26.973
Mutatie voorziening groot onderhoud	172.117	85.892
Ontvangen giften	3.062	100
	<u>202.827</u>	<u>112.965</u>
Verandering in werkkapitaal:		
Vorderingen	-5.443	-2.976
Kortlopende schulden	-44.560	233.274
	<u>-50.003</u>	<u>230.298</u>
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	<u>342.900</u>	<u>533.243</u>
Ontvangen rente	12.455	4.526
Betaalde rente	29.477	25.544
	<u>-17.022</u>	<u>-21.017</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u><u>325.878</u></u>	<u><u>512.226</u></u>
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>		
Investerings in materiële vaste activa	<u>-709.240</u>	<u>-57.309</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u><u>-709.240</u></u>	<u><u>-57.309</u></u>
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>		
Aflossing leningen	43.352	56.015
Ontvangen leningen	424.258	0
Ontvangen waarborgsommen	2.612	-2.013
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u><u>383.518</u></u>	<u><u>-58.028</u></u>
Mutatie geldmiddelen	<u><u>156</u></u>	<u><u>396.889</u></u>
Liquidemiddelen begin boekjaar	759.912	363.023
Liquidemiddelen einde boekjaar	760.068	759.912
Mutatie geldmiddelen	<u><u>156</u></u>	<u><u>396.889</u></u>

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.

Continuïteit

Het bestuur gaat uit van een positieve continuïteitsveronderstelling.

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 was het pand Hogewoerd 132 aangekocht. Dit pand was met ingang van september 2022 in exploitatie genomen in afwachting van de voorgenomen renovatie in 2023. Op 31 oktober 2023 is de laatste huurder vertrokken en is het pand uit exploitatie gehaald voor de renovatie. De renovatie is in 2024 aangevangen en in het 1e kwartaal 2025 afgerond. De twee wooneenheden zijn inmiddels verhuurd.

De activa ten dienste van de exploitatie worden in 3 jaar lineair geheel afgeschreven. Eventuele investeringssubsidies worden in mindering gebracht op het actief waarop ze betrekking hebben.

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. 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 staat van baten en lasten 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 2024 bedraagt de berekende toevoeging aan de voorziening onderhoud € 172.117,00

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 en opbrengsten uit verkoop van inventaris.

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

	31-12-2024	31-12-2023
	Eur	Eur
<u>Vaste activa</u>		
<i>Onroerende zaken in exploitatie</i>		
Boekwaarde per 1-1	2.205.901	2.882.421
Desinvesteringen boekjaar (naar activa in ontwikkeling)	0	-649.547
Reguliere afschrijvingen boekjaar	-27.648	-26.973
Boekwaarde per 31-12	<u>2.178.253</u>	<u>2.205.901</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 2024 van de panden belast met hypotheek € 6.062.300

WOZ waarde in 2024 (peildatum 1-1-2023) van de panden belast met hypotheek € 3.943.000

Verzekerde waarde in 2024 van de overige panden € 10.761.659

WOZ waarde in 2024 (peildatum 1-1-2023) van de overige panden € 11.657.000

Onroerende zaken in ontwikkeling

Hogewoerd 132

Boekwaarde per 1-1	726.641	19.785
Investerings boekjaar	709.241	57.309
Overgebracht vanuit activa in exploitatie	<u>0</u>	<u>649.547</u>
Boekwaarde per 31-12	<u>1.435.882</u>	<u>726.641</u>

Op het in 2022 aangekochte pand Hogewoerd 132 is een hypotheekrecht gevestigd ten gunste van de verkoper van het pand als zekerheidsstelling voor een geldlening. In 2024 is een 2e hypotheekrecht gevestigd ten gunste van het Nationaal Restauratie Fonds als zekerheidsstelling voor geldleningen.

Verzekerde waarde in 2024 van het pand Hogewoerd 132 € 704.604

WOZ waarde in 2024 (peildatum 1-1-2023) van het pand Hogewoerd 132 € 747.000

Activa (vervolg)

Vlottende activa

Vorderingen:

- Debiteuren

- Overlopende activa:

- vooruitbetaalde kosten

- omzetbelasting

- nog te ontvangen bedragen

Liquide middelen:

- ABN-AMRO rekening courant

- vermogens spaarrekening

- Depositorekening

	31-12-2024	31-12-2023
	Eur	Eur
	150	0
	<u>150</u>	<u>0</u>
	2.504	5.436
	0	1.060
	10.827	1.543
	<u>13.331</u>	<u>8.039</u>
	28.359	35.722
	540.122	535.121
	191.587	189.069
	<u>760.068</u>	<u>759.912</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Stichting

PASSIVA

	31-12-2024	31-12-2023
	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	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand per 31-12	443.743	443.743
 - Bestemmingsreserve aankoop en restauratie panden:		
Stand per 1-1	941.389	772.426
Resultaat boekjaar	176.116	169.063
Reserve bijzondere projecten	<u>-3.062</u>	<u>-100</u>
Stand per 31-12	1.114.443	941.389
 - Reserve bijzondere projecten:		
Stand per 1-1	5.100	5.000
Toevoeging 2024 (giften)	<u>3.062</u>	<u>100</u>
Stand per 31-12	8.162	5.100
	<u>1.568.976</u>	<u>1.392.860</u>
<u>Voorzieningen</u>		
- Onderhoud:		
Stand per 1-1	655.367	569.475
Ten laste van exploitatie	309.962	322.308
Onderhoudsuitgaven	<u>-137.844</u>	<u>-236.416</u>
Stand per 31-12	<u>827.485</u>	<u>655.367</u>

PASSIVA (vervolg)

Met ingang van 2017 is gestart met het vormen van een onderhoudsvoorziening. De toevoeging aan de voorziening is voor 2024 berekend op basis van de meerjaren onderhoudsbegroting 2024-2033. In 2023 is besloten het regulier jaarlijks onderhoud uit de voorziening te halen. In 2024 is deze werkwijze ook toegepast. De begrote onderhoudskosten voor het komende boekjaar bedragen rond € 172.571.

	31-12-2024	31-12-2023
	Eur	Eur
<u>Langlopende schulden</u>		
- Lening:		
Stand per 1-1	1.312.424	1.368.439
Nieuw opgenomen leningen	424.258	0
Aflossing boekjaar	43.352	56.015
Aflossing volgend boekjaar	52.664	43.352
Stand per 31-12	<u>1.640.668</u>	<u>1.269.072</u>

Opname	Hoofdsom	Looptijd	Rente	Renteherziening	Looptijd langer dan 5 jaar
1-nov-16	€ 300.000	30 jaar	1,50%	1 november 2026	€ 184.702
1-nov-16	€ 300.000	30 jaar	1,50%	1 november 2026	€ 184.702
1-nov-16	€ 237.000	30 jaar	1,50%	1 november 2026	€ 145.914
1-mrt-17	€ 250.000	25 jaar	2,10%	1 oktober 2031	€ 121.667
1-apr-19	€ 300.000	30 jaar	1,50%	1 april 2029	€ 207.622
13-jul-22	€ 200.000	8	3,60%	n.v.t.	€ 200.000
28-apr-24	€ 224.258	30 jaar	1,50%	1 mei 2034	€ 193.864
28-apr-24	€ 200.000	30 jaar	1,50%	1 mei 2034	€ 172.894

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

PASSIVA (vervolg)

	31-12-2024	31-12-2023
	Eur	Eur
- Waarborgsommen:		
Stand per 1-1	32.483	34.496
Mutaties boekjaar	2.612	-2.013
Stand per 31-12	<u>35.095</u>	<u>32.483</u>
<u>Crediteuren</u>		
- Crediteuren	<u>1.000</u>	<u>16.124</u>
<u>Omzetbelasting</u>		
- Te betalen omzetbelasting	<u>4.266</u>	<u>0</u>
<u>Aflossingsverplichting leningen 2024</u>		
- Aflossingsverplichting leningen 2024	<u>52.664</u>	<u>43.352</u>
<u>Overlopende passiva</u>		
- Nog te betalen bedragen	30.256	64.310
- Nog te betalen rente	368	368
- Nog te besteden investeringssubsidie	189.042	189.042
- Vooruitontvangen huren	<u>37.863</u>	<u>37.513</u>
	<u>257.529</u>	<u>291.233</u>

In het boekjaar 2023 is een subsidie toegekend voor de verduurzaming van Lokhorststraat 16. De investeringen die kunnen worden gedekt via deze subsidie worden naar verwachting besteed in het jaar 2025. Alleen de investeringen voor de daadwerkelijk uitgevoerde werkzaamheden worden gedekt.

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 in totaal zeven langlopende erfpachtcontracten met een 5 jaarlijkse herziening van de erfpachtcanon. De huidige erfpachtscanon bedraagt € 1.649 per jaar. De erfpachtcontracten lopen respectievelijk af in 2051 (tweemaal), 2052, 2055, 2056 en 2057 (tweemaal).

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

BATEN

	2024 realisatie Eur	2024 begroting Eur	2023 realisatie Eur
Huren:			
- Ontvangen huren	657.193	652.329	648.325
- Leegstand boekjaar	<u>1.111</u>	<u>2.384</u>	<u>1.967</u>
	<u>656.082</u>	<u>649.945</u>	<u>646.358</u>

De leegstand in 2024 bedraagt 0,17% tegen 0,30% in 2023.

De toegepaste jaarlijkse huurverhoging van de woningen bedraagt in 2024 gemiddeld 4,50% en is per 1 juli 2024 ingegaan. Waar mogelijk is de huur bij mutatie opgetrokken naar een hoger aanvaardbaar niveau. De huur van het bedrijfspand is per 1 januari 2024 conform contract verhoogd met 0,20%.

De tijdelijke verhuur van Hogewoerd 132 bracht in 2023 nog € 12K op. Vanwege de restauratie van dit pand zijn deze huurinkomsten in 2024 weggefallen.

Overige bedrijfsopbrengsten:

- verkoop inventaris Hogewoerd 132	0	0	990
- Inschrijfgeld	1.680	1.000	1.000
	<u>1.680</u>	<u>1.000</u>	<u>1.990</u>

LASTEN

Afschrijvingen:

- Afschrijving activa ten laste van de exploitatie	<u>27.648</u>	<u>26.973</u>	<u>26.973</u>
--	---------------	---------------	---------------

Erfpacht:

- Ten laste van de exploitatie gebracht	<u>1.649</u>	<u>1.649</u>	<u>1.649</u>
---	--------------	--------------	--------------

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN (vervolg)

Onderhoud:	2024 realisatie	2024 begroting	2023 realisatie
	Eur	Eur	Eur
- Ten laste van de exploitatie wordt een vast bedrag gebracht. De werkelijke kosten worden ten laste van de voorziening onderhoud gebracht.	<u>341.807</u>	<u>367.315</u>	<u>340.085</u>
Algemene kosten:			
- Accountant	13.887	10.406	9.212
- Financiële- en huuradministratie	16.760	15.685	12.726
- Secretariaat, bestuur, administratie	2.073	2.063	13.316
- Contributies en KvK	1.220	1.269	1.208
- Bankkosten	244	257	244
- Begeleiding onderhoud	19.125	40.823	15.064
	<u>53.309</u>	<u>70.503</u>	<u>51.770</u>
Overige bedrijfslasten:			
- Onroerend Zaak Belasting	23.190	22.363	21.310
- Waterschapslasten	3.467	3.272	3.120
- Opstalverzekering	11.841	11.777	9.732
- Elektra, gas, water	586	1.850	3.729
- Overige lasten	<u>4.189</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>43.273</u>	<u>39.262</u>	<u>37.891</u>
Renteresultaat:			
- Rentelasten:			
Nederlandse Waterschaps Bank	0	0	186
Nationaal Restauratie Fonds	22.277	17.451	18.158
Mw. Hartwijk van Bunningen	<u>7.200</u>	<u>7.200</u>	<u>7.200</u>
	29.477	24.651	25.544
- Rentebaten:			
Liquide middelen ABNAMRO bank	-12.455	-2.000	-4.526
	<u>17.021</u>	<u>22.651</u>	<u>21.018</u>

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN (vervolg)

	2024 realisatie	2024 begroting	2023 realisatie
	Eur	Eur	Eur
Bijzondere baten:			
- Ontvangen legaat	0	0	0
- Ontvangen gift	3.062	0	100
	<u>3.062</u>	<u>0</u>	<u>100</u>
	<u>3.062</u>	<u>0</u>	<u>100</u>