STICHTING DIOGENES LEIDEN

JAARREKENING 2025

INHOUDSOPGAVE

Beoordelingsverklaring		
Jaarverslag	Pagina	2
Balans per 31 december 2025	Pagina	4
Staat van baten en lasten 2025	Pagina	6
Analyse begroting 2025 - realisatie 2025	Pagina	7
Kasstroomoverzicht 2025	Pagina	8
Waarderingsgrondslagen	Pagina	9
Toelichting balans per 31 december 2025	Pagina	12
Toelichting staat van baten en lasten 2025	Pagina	20

Van Velzen®

Wasbeeklaan 3
2361 HG Warmond
071 301 24 00
info@vanvelzenaa.nl

BEOORDELINGSVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur van Stichting Diogenes Leiden

Onze conclusie
Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Richtlijn voor de jaarverslaggeving C1 (kleine organisaties zonder winststreven).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2025;
- de staat van baten en lasten over 2025; 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, 13 oktober 2026

Van Velzen Audit B.V.

Digitaal ondertekend door:
Pepijn Kemper
13 oktober 2026 21:09 +02:00

P. Kemper RA

STICHTING DIOGENES LEIDEN - JAARVERSLAG 2025

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 verhuurde woningen en wooneenheden en van de Latijnse School, die verhuurd wordt als kantoorgebouw. Daarnaast werd aan het eind van het jaar het nog te restaureren pand Lange Mare 110 gekocht. Alle panden hebben de status van rijksmonument.
Het beleidsplan van Diogenes wordt regelmatig geactualiseerd. De nieuwste versie is vastgesteld in november 2024.

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 25 november 2025 werden de onderhoudsbegroting voor 2026 en de meerjarenplanning voor de periode 2026-2035 vastgesteld.
In het begin van het jaar werd de restauratie en verduurzaming van het pand Hogewoerd 132 afgerond. Daarbij zijn twee woningen tot stand gekomen. Het appartement Rijnstraat 9B werd in februari verhuurd, het appartement Hogewoerd 132 in maart.
In april 2025 ging een ander groot project van start: de ingrijpende verduurzaming van de Latijnse School. De werkzaamheden bestonden vooral uit het isoleren van de daken en de ramen. Het werk was eind september grotendeels afgerond. In de laatste maanden van het jaar volgden nog enkele aanvullingen. De laatste werkzaamheden worden begin 2026 uitgevoerd.

Verwerving van een nieuw pand

Op de voorlaatste dag van het jaar werd de stichting eigenaar van het grote pand Lange Mare 110. Het is een vier eeuwen oud rijksmonument dat dringend moet worden gerestaureerd. De restauratie zal de komende jaren een groot beslag leggen op de capaciteit van Diogenes.

Huurders

In 2025 werden drie huurcontracten beëindigd en werden (dankzij de toevoeging van twee woningen) vijf nieuwe huurcontracten gesloten. Daarbij verhuisde één huurster naar een andere woning van Diogenes.
Voor de bestaande huurders zijn de huren per 1 juli 2025 verhoogd met 4,1 %. Een uitzondering gold voor zes woningen waarbij de huur op grond van beleidsmatige overwegingen met een iets ander percentage werd verhoogd. Alle verhogingen vallen binnen de daarvoor geldende wettelijke grenzen. De huren van de twee recent beschikbaar gekomen woningen zijn in 2025 niet verhoogd.
De leegstand in 2025 was zeer laag en bedroeg minder dan 0,02 %, berekend op basis van de daarmee samenhangende huurderving. Voor het kantoorpand Latijnse School geldt een langlopend huurcontract.

Financiën

Het jaar 2025 is afgesloten met een positief resultaat van € 464.246. In dit resultaat zit € 134.180 aan bijzondere baten. Het resultaat is hoger dan het begrote resultaat, dat € 265.208 bedroeg.
In de in december 2025 vastgestelde begroting voor 2026 is uitgegaan van een positief resultaat over dat jaar van ruim € 209.000.

Communicatie

In het verslagjaar zijn drie 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 en de verduurzaming van de Latijnse School.
Diogenes verzorgde gedurende enkele maanden in de bibliotheek aan de Nieuwstraat een expositie van vondsten die waren gedaan bij de restauratie van Hogewoerd 132.
Er werd aandacht aan activiteiten van Diogenes besteed door gedrukte media zoals het Leids Nieuwsblad en de buurtkrant Het Hoogste Woerd en door de regionale nieuwszenders Sleutelstad en Centraal+.

Het bestuur

Het bestuur van Diogenes bestaat uit zeven leden. De samenstelling van het bestuur bleef in 2025 ongewijzigd. De bestuursleden zijn onbezoldigd.
Het bestuur wordt bijgestaan door een administrateur voor de financiële administratie, een medewerker voor de huurderscontacten en een medewerker voor de coördinatie van het onderhoud en de directievoering bij nieuwe projecten. Zij doen hun werkzaamheden op declaratiebasis.

Leiden, 4-11-2026

R. van Nood	W.J.M. Bots	M.A.C. van Dongen
J.F. Dröge	Y.M.G. Jansen	D.C. Posthumus Meyjes

BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA (na resultaatbestemming)	31-12-25 Eur	31-12-24 Eur
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
*Onroerende zaken in exploitatie	3.757.138	2.178.253
*Vervangingsinvesteringen	79.361	0
*Activa in ontwikkeling	1.971.934	1.435.882
*Activa ten dienste van de exploitatie	1.305	0
subtotaal	5.809.738	3.614.135
Vlottende activa		
Vorderingen		
*debiteuren	55	150
*omzetbelasting	25.259	0
*overlopende activa	34.248	13.331
Liquide middelen	666.461	760.068
subtotaal	726.023	773.549
TOTAAL GENERAAL	6.535.761	4.387.684

BALANS PER 31 DECEMBER 2025

PASSIVA (na resultaatbestemming)	31-12-25 Eur	31-12-24 Eur
Eigen vermogen		
Vrij besteedbaar		
*stichtingskapitaal	2.628	2.628
*algemene reserve	1.072.996	443.743
*bestemmingsreserve aankoop/restauratie panden	1.570.669	1.114.443
*reserve bijzondere projecten	8.020	8.162
subtotaal	2.654.313	1.568.977
Voorzieningen		
*onderhoud	351.523	827.485
*overig	199.200	0
subtotaal	550.723	827.485
Langlopende schulden		
*leningen	2.459.259	1.640.668
*schulderkenning	378.480	0
*waarborgsommen bewoners	38.980	35.095
subtotaal	2.876.719	1.675.763
Kortlopende schulden		
*crediteuren	725	1.000
*omzetbelasting	0	4.266
*Aflossingsverplichting leningen volgend boekjaar	81.043	52.664
*Vrijval schulderkenning	126.160	0
*overlopende passiva	246.078	257.529
subtotaal	454.006	315.459
TOTAAL GENERAAL	6.535.761	4.387.684

STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER HET BOEKJAAR 2025

	2025 realisatie Eur		2025 begroting Eur		2024 Eur	
Baten:						
Huren	720.669		715.311		656.082	
Overige bedrijfsopbrengsten	1.840		1.200		1.680	
Totaal baten		722.509		716.511		657.762
Lasten:						
Afschrijvingen	46.078		42.583		27.648	
Erfpacht	1.649		1.649		1.649	
Onderhoud	220.511		253.044		341.807	
Algemene kosten	48.631		71.113		53.309	
Overige bedrijfslasten	45.727		46.406		43.273	
Totaal lasten		362.596		414.795		467.686
Bedrijfsresultaat		**359.913**		**301.716**		**190.076**
Rentebaten	11.950		5.000		12.455	
Rentelasten	-41.797		-41.508		-29.477	
Renteresultaat		**-29.847**		**-36.508**		**-17.022**
Bijzondere baten						
legaat/gift		134.180		0		3.062
Jaarresultaat		**464.246**		**265.208**		**176.116**
Bestemming resultaat						
*Toevoeging aan reserve aankoop en restauratie panden		456.226		265.208		173.054
*Toevoeging aan reserve bijzondere projecten		8.020		0		3.062
		464.246		**265.208**		**176.116**

ANALYSE BEGROTING 2025 - REALISATIE 2025

Baten

De in 2025 ontvangen huren waren € 5K hoger dan begroot. In de begroting was gerekend met een huurderving van € 2,5K. De realisatie was nog geen € 0,1K. Ook was de per 1 juli 2025 doorgevoerde huurverhoging van 4,1% hoger dan de 3% waarmee tijdens het opstellen van de begroting was gerekend.

De overige bedrijfsopbrengsten betroffen in 2025 ontvangen inschrijfgelden.

Lasten

-Afschrijvingen:

De afschrijvingen waren in 2025 3,5K hoger dan begroot. In dit bedrag zit ruim 2K afschrijving voor de vervangingsinvesteringen. Hiervoor was € 6,2K begroot. In de begroting was dit bedrag meegenomen in de kosten voor het onderhoud. In de jaarrekening is ervoor gekozen dit onder afschrijvingskosten te verantwoorden.

-Erfpacht:

Kosten voor erfpacht waren conform begroting.

-Onderhoud:

In 2025 is de administratie van het onderhoud aangepast aan de regelgeving. Het jaarlijks reguliere onderhoud wordt rechtstreeks in de kosten geboekt. Vervanging van keukens, badkamers etc. worden geactiveerd en hierop wordt jaarlijks afgeschreven. Planmatig onderhoud blijft lopen via de onderhoudsvoorziening. Het resultaat op de onderhoudskosten in 2025 is ten opzichte van de begroting € 32,5K lager.

-Algemene kosten:

De algemene kosten waren in 2025 € 22,5K lager dan was begroot. De voornaamste oorzaak hiervoor waren de kosten voor de begeleiding van het onderhoud welke door de lager uitgevallen onderhoudsuitgaven € 22K lager uitkwamen dan was begroot.

-Overige bedrijfslasten:

De overige bedrijfslasten waren nagenoeg conform de begroting.

-Rente baten:

In 2025 waren positieve rentebaten begroot van € 5K. Dit betrof de te verwachten renteopbrengsten op de liquide middelen. De realisatie bedroeg € 12K.

-Rente lasten:

De rentelasten in 2025 waren nagenoeg conform de begroting.

-Bijzondere baten:

In 2025 zijn giften ontvangen tot een bedrag van 8K. Dit bedrag is toegevoegd aan de reserve bijzondere projecten.

Voor de aankoop van het pand Lange Mare is een schulderkenning getekend voor € 631K. In de periode 2025-2029 zal hiervan elk jaar 20% vrijvallen, voor het eerst in 2025. De laatste termijn vervalt in 2029. De vrijval is in de administratie verantwoord als bijzondere bate.

KASSTROOMOVERZICHT

		2025 Eur		2024 Eur
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat		359.913		190.076
Aanpassing voor:				
Stelselwijziging	629.253		0	
Afschrijvingen en overige waardeverminderingen	46.078		27.648	
Mutatie voorziening groot onderhoud	-218.247		172.117	
Ontvangen giften	8.020		3.062	
		465.104		202.827
Verandering in werkkapitaal:				
Vorderingen	-46.081		-5.443	
Kortlopende schulden	138.547		-44.560	
		92.466		-50.003
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		917.483		342.900
Ontvangen rente	11.950		12.455	
Betaalde rente	41.797		29.477	
		-29.847		-17.022
Kasstroom uit operationele activiteiten		887.636		325.878
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investeringen in materiële vaste activa	-2.149.525		-709.240	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.149.525		-709.240
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Aflossing leningen	199.189		43.352	
Ontvangen leningen	1.550.800		424.258	
Ontvangen waarborgsommen	3.885		2.612	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		1.355.496		383.518
Mutatie geldmiddelen		93.607		156
Liquidemiddelen begin boekjaar		760.068		759.912
Liquidemiddelen einde boekjaar		666.461		760.068
Mutatie geldmiddelen		-93.607		156

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 gewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Waar voorheen al het onderhoud via de

Stelselwijziging

Waar voorheen al het onderhoud via de voorziening liep is er met ingang van 2025 voor gekozen alleen het planmatig onderhoud via deze voorziening te laten lopen. Het regulier jaarlijks onderhoud wordt rechtstreeks in de kosten geboekt en vervangingsinvesteringen worden geactiveerd. Hierop is een jaarlijkse afschrijving van toepassing. Dit wordt volgens de vigerende regelgeving geclassificeerd als stelselwijziging.

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 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. Hetzelfde geldt voor het in 2025 in exploitatie genomen pand aan de Hogewoerd 132/Rijnstraat 9B. Het gehanteerde rentepercentage van de annuïteit bedraagt 2,5%.

De activa in ontwikkeling worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs vermeerderd met de gedane investeringen en verminderd met eventuele bijzondere waardeverminderingen.
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
Voorziening onderhoud. De voorziening onderhoud wordt gevoed met een vast bedrag per jaar dat aan de exploitatie wordt toegerekend. De werkelijke jaarlijkse uitgaven voor het planmatig 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 2025 bedraagt de onttrekking aan de voorziening onderhoud € 475.961,00.

Voorziening gebruiksgenot. In het boekjaar 2025 is het pand op de Lange Mare 110 aangeschaft. Onderdeel van de afspraak bij de aanschaf is dat de bewoner gebruik kon maken van het pand tot zijn vertrek. Deze afspraak is gekwantificeerd op een bedrag van € 199.200. Dit bedrag zal vrijvallen over de periode dat de bewoner in het pand aangeschafte pand is gehuisvest. Hoewel de omvang van dit bedrag onzeker is, is de tijdsduur waarover de economische voordelen vrijvallen onzeker. Zodoende is gekozen voor een presentatie als voorziening.

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 annuiteïten-methode 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 kas-stroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

	31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa	**Eur**	**Eur**
Onroerende zaken in exploitatie		
Boekwaarde per 1-1	2.178.253	2.205.901
Investeringen boekjaar (van activa in ontwikkeling)	1.622.826	0
Reguliere afschrijvingen boekjaar	-43.941	-27.648
Boekwaarde per 31-12	3.757.138	2.178.253

Op de panden Lokhorststraat 16 en Hogewoerd 59-63 en 132 is een hypotheekrecht gevestigd
ten gunste van het Nationaal Restauratie Fonds als zekerheidsstelling voor geldleningen.
Verzekerde waarde in 2025 van de panden belast met hypotheek € 7.170.560
WOZ waarde in 2025 (peildatum 1-1-2024) van de panden belast met hypotheek € 4.916.000
Van het pand Hogewoerd 132/Rijnstraat 9B is, tot op de publicatiedatum van de jaarrekening, nog geen WOZ waarde over 2025 bekend.

Verzekerde waarde in 2025 van de overige panden € 11.403.610
WOZ waarde in 2025 (peildatum 1-1-2024) van de overige panden € 12.297.000

Vervangingsinvesteringen				
Boekwaarde per 1-1		0		0
Investeringen boekjaar		81.497		0
Reguliere afschrijvingen boekjaar		-2.136		0
Boekwaarde per 31-12		79.361		0
Onroerende zaken in ontwikkeling				
Hogewoerd 132				
Boekwaarde per 1-1	1.427.394		726.641	
Investeringen boekjaar	195.432		700.753	
Overgebracht naar activa in exploitatie	1.622.826		0	
		0		1.427.394

Activa (vervolg)		**31-12-2025** **Eur**		**31-12-2024** **Eur**
Lokhorststraat 16 (verduurzaming)				
Boekwaarde per 1-1	8.488		0	
Investeringen boekjaar	1.060.690		8.488	
		1.069.178		8.488
Lange Mare 110				
Boekwaarde per 1-1	0		0	
Investeringen boekjaar	902.756		0	
		902.756		0
Boekwaarde per 31-12		1.971.934		1.435.882

Voor het eind 2025 aangekochte pand Lange Mare 110 is een schulderkenning getekend met de voormalige eigenaar van het pand, welke in 5 jaar zal worden afgelost middels een jaarlijkse schenking.

Activa ten dienste van de exploitatie				
Boekwaarde per 1-1	0		0	
Investeringen boekjaar	1.879		0	
Reguliere afschrijvingen boekjaar	-574		0	
Boekwaarde per 31-12		1.305		0
Vlottende activa				
Vorderingen:				
- Debiteuren		55		150

Vlottende activa (vervolg)

	31-12-2025		31-12-2024	
	Eur		Eur	
- Overlopende activa:				
- vooruitbetaalde kosten	6.072		2.504	
- omzetbelasting	25.259		0	
- nog te ontvangen bedragen	28.176		10.827	
		59.507		13.331
Liquide middelen:				
- ABN-AMRO rekening courant	28.859		28.359	
- vermogens spaarrekening	443.342		540.122	
- Depositorekening	194.260		191.587	
		666.461		760.068

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Stichting

PASSIVA

	31-12-2025 Eur		31-12-2024 Eur	
Vrij besteedbaar eigen vermogen				
-Stichtingskapitaal		2.628		2.628
- Algemene reserve:				
Stand per 1-1	443.743		443.743	
Vrijval voorziening onderhoud	629.253		0	
Stand per 31-12		1.072.996		443.743
- Bestemmingsreserve aankoop en restauratie panden:				
Stand per 1-1	1.114.443		941.389	
Resultaat boekjaar	464.246		176.116	
Reserve bijzondere projecten	-8.020		-3.062	
Stand per 31-12		1.570.669		1.114.443
- Reserve bijzondere projecten:				
Stand per 1-1	8.162		5.100	
Restauratie stucwerk Hogewoerd 132	-8.162		0	
Toevoeging 2025 (giften)	8.020		3.062	
Stand per 31-12		8.020		8.162
		2.654.313		1.568.977

PASSIVA (vervolg)	**31-12-2025**		**31-12-2024**	
	Eur		**Eur**	
Voorzieningen				
- Onderhoud:				
Stand per 1-1	827.485		655.367	
Ten laste van exploitatie	172.572		309.962	
Onderhoudsuitgaven	-19.281		-137.844	
Vrijval voorziening onderhoud	-629.253		0	
Stand per 31-12		351.523		827.485
- Overig:				
Woongenot Lange Mare 110		199.200		0
Totaal voorzieningen per 31-12		550.723		827.485

Met ingang van 2017 is gestart met het vormen van een onderhoudsvoorziening. De toevoeging aan de voorziening is voor 2025 berekend op basis van de meerjaren onderhoudsbegroting 2025-2034. In 2023 is besloten het regulier en planmatig jaarlijks onderhoud uit de voorziening te halen. In 2025 is deze werkwijze ook toegepast. De begrote onderhoudskosten voor het planmatig onderhoud voor het komende boekjaar bedragen rond € 203.216. De totale onderhoudskosten inclusief het reguliere jaarlijkse onderhoud, het planmatig onderhoud en de vervangingsinvesteringen zijn voor 2026 begroot op € 420.958.

Op 30 december 2025 is het pand Lange Mare 110 aangekocht. Met de verkoper van dit pand is afgesproken dat er een leeftijdsbestendige woning in het pand zal worden gerealiseerd waar hij kan wonen tot zijn vertrek/overlijden. De waarde hiervan is vastgesteld op € 199,2K.
De hiervoor gevormde voorziening zal in 5 jaren vrijvallen, voor het eerst in 2026.

PASSIVA (vervolg)

Langlopende schulden

- Lening:

Stand per 1-1	1.693.332		1.312.426	
Nieuw opgenomen leningen	920.000		424.258	
Aflossing boekjaar	73.029		43.352	
Stand per 31-12		2.540.303		1.693.332
Aflossing volgend boekjaar (kortlopende schulden)		81.043		52.664
Stand langlopende schulden per 31-12		2.459.259		1.640.668

Opname	Hoofdsom	Looptijd	Rente	Renteherziening	Looptijd langer dan 5 jaar
1-nov-16	€ 300.000	30 jaar	1,50%	1 november 2026	€ 174.983
1-nov-16	€ 300.000	30 jaar	1,50%	1 november 2026	€ 174.983
1-nov-16	€ 237.000	30 jaar	1,50%	1 november 2026	€ 138.236
1-mrt-17	€ 250.000	25 jaar	2,10%	1 oktober 2031	€ 111.667
1-apr-19	€ 300.000	30 jaar	1,50%	1 april 2029	€ 198.247
13-jul-22	€ 200.000	8	3,60%	n.v.t.	€ 0
28-apr-24	€ 224.258	30 jaar	1,50%	1 mei 2034	€ 187.185
28-apr-24	€ 200.000	30 jaar	1,50%	1 mei 2034	€ 166.937
27-feb-25	€ 920.000	30 jaar	1,50%	1 maart 2035	€ 771.952

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

- schulderkenning:

Stand per 1-1	0		0	
Schulderkenning Lange Mare 110	630.800		0	
Vrijval 2025	-126.160		0	
Vrijval volgend boekjaar (kortlopende schulden)	-126.160		0	
Stand per 31-12		378.480		0

PASSIVA (vervolg)	**31-12-2025** **Eur**		**31-12-2024** **Eur**	
Op 30 december 2025 is het pand Lange Mare 110 aangekocht. Hiervoor is een schulderkenning getekend met de huidige bewoner van dit pand. Van deze schulderkenning vervalt jaarlijks 1/5 aandeel, voor het eerst in december 2025 en voor het laatst in december 2029. Bij eventueel overlijden of vertrek van de bewoner voor 30 december 2029 zal het gehele bedrag vrijvallen.				
- Waarborgsommen:				
Stand per 1-1	35.095		32.483	
Mutaties boekjaar	3.885		2.612	
Stand per 31-12		38.980		35.095
Kortlopende schulden				
Crediteuren				
- Crediteuren		725		1.000
Omzetbelasting				
- Te betalen omzetbelasting		0		4.266
Aflossingsverplichting leningen 2025				
- Aflossingsverplichting leningen 2025		81.043		52.664
Vrijval schulderkenning				
- Vrijval schulderkenning 2026 Lange Mare 110		126.160		0
Overlopende passiva				
- Nog te betalen bedragen	16.529		30.256	
- Nog te betalen rente	368		368	
- Nog te besteden investeringssubsidie	189.042		189.042	
- Vooruitontvangen huren	40.139		37.863	
		246.078		257.529

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 de jaren 2025-2026. Alleen de investeringen voor de daadwerkelijk uitgevoerde werkzaamheden worden gedekt. De definitieve subsidieaanvraag zal vóór 31 oktober 2026 worden ingediend.

PASSIVA (vervolg)

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).

Gebeurtenissen na balansdatum

In 2026 is een éénmalige gift ontvangen van € 701K van de Stichting Kasteel Endegeest.

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

BATEN	**2025 realisatie**		**2025 begroting**		**2024 realisatie**	
	Eur		**Eur**		**Eur**	
Huren:						
- Ontvangen huren	720.759		717.993		657.193	
- Leegstand boekjaar	90		2.682		1.111	
		720.669		715.311		656.082

De leegstand in 2025 bedraagt 0,01% tegen 0,17% in 2024.
De toegepaste jaarlijkse huurverhoging van de woningen bedraagt in 2025 gemiddeld 4,10% en is per 1 juli 2025 ingegaan. Waar mogelijk is de huur bij mutatie opgetrokken naar een hoger aanvaardbaar niveau. De huur van het bedrijfspand is per 1 januari 2025 conform contract verhoogd met 3,50%.

Overige bedrijfsopbrengsten:						
- Inschrijfgeld	1.840		1.200		1.680	
		1.840		1.200		1.680
LASTEN						
Afschrijvingen:						
- Afschrijving activa in exploitatie	43.941		42.583		27.648	
- Afschrijving vervangingsinvesteringen	2.137		0		0	
		46.078		42.583		27.648
Erfpacht:						
- Ten laste van de exploitatie gebracht		1.649		1.649		1.649
Onderhoud:						
- Regulier jaarlijks onderhoud	47.939		85.249		31.845	
- Planmatig onderhoud (via voorziening)	172.572		167.795		309.962	
		220.511		253.044		341.807

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN (vervolg)

	2025 realisatie		2025 begroting		2024 realisatie	
	Eur		Eur		Eur	
Algemene kosten:						
- Accountant	10.755		10.926		13.887	
- Financiële- en huuradministratie	14.752		15.058		16.760	
- Secretariaat, bestuur, administratie	2.889		2.952		2.073	
- Contributies en KvK	1.312		1.325		1.220	
- Bankkosten	448		267		244	
- Begeleiding onderhoud	18.475		40.585		19.125	
		48.631		71.113		53.309
Overige bedrijfslasten:						
- Onroerend Zaak Belasting	28.022		27.884		23.190	
- Waterschapslasten	3.882		3.588		3.467	
- Opstalverzekering	12.201		12.434		11.841	
- Elektra, gas, water	828		2.500		586	
- Overige lasten	794		0		4.189	
		45.727		46.406		43.273
Renteresultaat:						
- Rentelasten:						
Nationaal Restauratie Fonds	34.597		34.308		22.277	
Mw. Hartwijk van Bunningen	7.200		7.200		7.200	
		41.797		41.508		29.477
- Rentebaten:						
Liquide middelen ABNAMRO bank		-11.950		-5.000		-12.455
		29.847		36.508		17.022

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN (vervolg)

	2025 realisatie Eur	2025 begroting Eur	2024 realisatie Eur
Bijzondere baten:			
- Vrijval schulderkenning	126.160	0	0
- Ontvangen giften	8.020	0	3.062
	134.180	0	3.062