

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	19

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 huurderiving. 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, 2026

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 2025

ACTIVA (na resultaatbestemming)	31-12-25	31-12-24
	Eur	Eur
<u>Vaste activa</u>		
Materiële vaste activa		
*Onroerende zaken in exploitatie	3.757.138	2.178.253
*Vervangingsinvesteringen	79.361	0
*Activa in ontwikkeling	1.143.481	1.435.882
*Activa ten dienste van de exploitatie	1.305	0
subtotaal	4.981.285	3.614.135
<u>Vlottende activa</u>		
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	5.707.308	4.387.684

BALANS PER 31 DECEMBER 2025

PASSIVA (na resultaatbestemming)	31-12-25 Eur	31-12-24 Eur
<u>Eigen vermogen</u>		
Vrij besteedbaar		
*stichtingskapitaal	2.628	2.628
*algemene reserve	443.743	443.743
*bestemmingsreserve aankoop/restauratie panden	1.570.669	1.114.443
*reserve bijzondere projecten	8.020	8.162
subtotaal	2.025.060	1.568.977
<u>Voorzieningen</u>		
*onderhoud	351.523	827.485
subtotaal	351.523	827.485
<u>Langlopende schulden</u>		
*leningen	2.459.259	1.640.668
*schulderkenning	378.480	0
*waarborgsommen bewoners	38.980	35.095
subtotaal	2.876.719	1.675.763
<u>Kortlopende schulden</u>		
*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	5.707.308	4.387.684

STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER HET BOEKJAAR 2025

	2025 realisatie Eur	2025 begroting Eur	2024 Eur
<u>Baten:</u>			
Huren	720.669	715.311	656.082
Overige bedrijfsopbrengsten	1.840	1.200	1.680
Totaal baten	<u>722.509</u>	<u>716.511</u>	<u>657.762</u>
<u>Lasten:</u>			
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	<u>362.596</u>	<u>414.795</u>	<u>467.686</u>
Bedrijfsresultaat	<u>359.913</u>	<u>301.716</u>	<u>190.076</u>
Rentebaten	11.950	5.000	12.455
Rentelasten	-41.797	-41.508	-29.477
Renteresultaat	<u>-29.847</u>	<u>-36.508</u>	<u>-17.022</u>
Bijzondere baten			
legaat/gift	134.180	0	3.062
Jaarresultaat	<u>464.246</u>	<u>265.208</u>	<u>176.116</u>
<u>Bestemming resultaat</u>			
*Toevoeging aan reserve aankoop en restauratie panden	456.226	265.208	173.054
*Toevoeging aan reserve bijzondere projecten	8.020	0	3.062
	<u>464.246</u>	<u>265.208</u>	<u>176.116</u>

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 schuldenkenning 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	2024
	Eur	Eur
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>		
Bedrijfsresultaat	359.913	190.076
Aanpassing voor:		
Afschrijvingen en overige waardeverminderingen	46.652	27.648
Mutatie voorziening groot onderhoud	-475.961	172.117
Ontvangen giften	8.020	3.062
	<u>-421.289</u>	<u>202.827</u>
Verandering in werkkapitaal:		
Vorderingen	-46.081	-5.443
Kortlopende schulden	-15.994	-44.560
	<u>-62.075</u>	<u>-50.003</u>
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	<u>-123.451</u>	<u>342.900</u>
Ontvangen rente	11.950	12.455
Betaalde rente	41.797	29.477
	<u>-29.847</u>	<u>-17.022</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u><u>-153.298</u></u>	<u><u>325.878</u></u>
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>		
Investerings in materiële vaste activa	<u>-791.165</u>	<u>-709.240</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u><u>-791.165</u></u>	<u><u>-709.240</u></u>
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>		
Aflossing leningen	73.029	43.352
Ontvangen leningen	920.000	424.258
Ontvangen waarborgsommen	3.885	2.612
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u><u>850.856</u></u>	<u><u>383.518</u></u>
Mutatie geldmiddelen	<u><u>-93.607</u></u>	<u><u>156</u></u>
Liquidemiddelen begin boekjaar	760.068	759.912
Liquidemiddelen einde boekjaar	666.461	760.068
Mutatie geldmiddelen	<u><u>-93.607</u></u>	<u><u>156</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 gewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. 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.

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%. 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.

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-waardeverminderingverlies 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.

Vorzieningen

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 berekende onttrekking aan de voorziening onderhoud € 475.961,00.

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 huurderiving wegens leegstand. Alle overige bedrijfsopbrengsten betreft inschrijfgelden van woningzoekenden

Lasten

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

De afschrijvingskosten en de rente investeringen worden bepaald op basis van de annuïteïtenmethode 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

	31-12-2025	31-12-2024
	Eur	Eur
<u>Vaste activa</u>		
<i>Onroerende zaken in exploitatie</i>		
Boekwaarde per 1-1	2.178.253	2.205.901
Investerings boekjaar (van activa in ontwikkeling)	1.622.826	0
Reguliere afschrijvingen boekjaar	-43.941	-27.648
Boekwaarde per 31-12	<u>3.757.138</u>	<u>2.178.253</u>

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 € 4.010.000

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
Investerings boekjaar	81.497	0
Reguliere afschrijvingen boekjaar	-2.136	0
Boekwaarde per 31-12	<u>79.361</u>	<u>0</u>

Onroerende zaken in ontwikkeling

Hogewoerd 132

Boekwaarde per 1-1	1.427.394	726.641
Investerings boekjaar	195.432	700.753
Overgebracht naar activa in exploitatie	<u>1.622.826</u>	<u>0</u>
	0	1.427.394

Activa (vervolg)

	31-12-2025	31-12-2024
	Eur	Eur
<i>Lokhorststraat 16 (verduurzaming)</i>		
Boekwaarde per 1-1	8.488	0
Investerings boekjaar	<u>431.437</u>	<u>8.488</u>
	439.925	8.488
<i>Lange Mare 110</i>		
Boekwaarde per 1-1	0	0
Investerings boekjaar	<u>703.556</u>	<u>0</u>
	703.556	0
Boekwaarde per 31-12	<u><u>1.143.481</u></u>	<u><u>1.435.882</u></u>
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.		
<i>Activa ten dienste van de exploitatie</i>		
Boekwaarde per 1-1	0	0
Investerings boekjaar	1.879	0
Reguliere afschrijvingen boekjaar	-574	0
Boekwaarde per 31-12	<u><u>1.305</u></u>	<u><u>0</u></u>
<u>Vlottende activa</u>		
<i>Vorderingen:</i>		
- Debiteuren	<u><u>55</u></u>	<u><u>150</u></u>

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	<u>28.176</u>	<u>10.827</u>
	<u>59.507</u>	<u>13.331</u>
Liquide middelen:		
- ABN-AMRO rekening courant	28.859	28.359
- vermogens spaarrekening	443.342	540.122
- Depositorrekening	<u>194.260</u>	<u>191.587</u>
	<u>666.461</u>	<u>760.068</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Stichting

PASSIVA

	31-12-2025	31-12-2024
	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	1.114.443	941.389
Resultaat boekjaar	464.246	176.116
Reserve bijzondere projecten	<u>-8.020</u>	<u>-3.062</u>
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)	<u>8.020</u>	<u>3.062</u>
Stand per 31-12	8.020	8.162
	<u>2.025.060</u>	<u>1.568.977</u>

PASSIVA (vervolg)

	31-12-2025	31-12-2024
	Eur	Eur
<u>Voorzieningen</u>		
- Onderhoud:		
Stand per 1-1	827.485	655.367
Ten laste van exploitatie	172.572	309.962
Onderhoudsuitgaven	<u>-648.534</u>	<u>-137.844</u>
Stand per 31-12	<u>351.523</u>	<u>827.485</u>

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 jaarlijks onderhoud uit de voorziening te halen. In 2025 is deze werkwijze ook toegepast. De begrote onderhoudskosten voor het komende boekjaar bedragen rond € 203.216.

Langlopende schulden

- Lening:		
Stand per 1-1	1.693.332	1.312.426
Nieuw opgenomen leningen	920.000	424.258
Aflossing boekjaar	<u>73.029</u>	<u>43.352</u>
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	<u>2.459.259</u>	<u>1.640.668</u>

PASSIVA (vervolg)**31-12-2025****31-12-2024**

Eur

Eur

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.	€ 200.000
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	<u>378.480</u>	<u>0</u>

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.

- Waarborgsommen:

Stand per 1-1	35.095	32.483
Mutaties boekjaar	<u>3.885</u>	<u>2.612</u>
Stand per 31-12	<u>38.980</u>	<u>35.095</u>

<u>PASSIVA (vervolg)</u>	31-12-2025	31-12-2024
	Eur	Eur
<u>Kortlopende schulden</u>		
<u>Crediteuren</u>		
- Crediteuren	725	1.000
	<u>725</u>	<u>1.000</u>
<u>Omzetbelasting</u>		
- Te betalen omzetbelasting	0	4.266
	<u>0</u>	<u>4.266</u>
<u>Aflossingsverplichting leningen 2025</u>		
- Aflossingsverplichting leningen 2025	81.043	52.664
	<u>81.043</u>	<u>52.664</u>
<u>Vrijval schulderkenning</u>		
- Vrijval schulderkenning 2026 Lange Mare 110	126.160	0
	<u>126.160</u>	<u>0</u>
<u>Overlopende passiva</u>		
- 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
	<u>246.078</u>	<u>257.529</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 de jaren 2025-2026. 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 erfpachtcanon 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

<u>BATEN</u>	2025 realisatie Eur	2025 begroting Eur	2024 realisatie Eur
Huren:			
- Ontvangen huren	720.759	717.993	657.193
- Leegstand boekjaar	<u>90</u>	<u>2.682</u>	<u>1.111</u>
	<u>720.669</u>	<u>715.311</u>	<u>656.082</u>
<p>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%.</p>			
Overige bedrijfsopbrengsten:			
- Inschrijfgeld	1.840	1.200	1.680
	<u>1.840</u>	<u>1.200</u>	<u>1.680</u>
<u>LASTEN</u>			
Afschrijvingen:			
- Afschrijving activa in exploitatie	43.941	42.583	27.648
- Afschrijving vervangingsinvesteringen	2.137	0	0
	<u>46.078</u>	<u>42.583</u>	<u>27.648</u>
Erfpacht:			
- Ten laste van de exploitatie gebracht	<u>1.649</u>	<u>1.649</u>	<u>1.649</u>
Onderhoud:			
- Regulier jaarlijks onderhoud	47.939	85.249	31.845
- Planmatig onderhoud (via voorziening)	<u>172.572</u>	<u>167.795</u>	<u>309.962</u>
	<u>220.511</u>	<u>253.044</u>	<u>341.807</u>

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN (vervolg)

	2025 realisatie Eur	2025 begroting Eur	2024 realisatie 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
	<u>48.631</u>	<u>71.113</u>	<u>53.309</u>
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
	<u>45.727</u>	<u>46.406</u>	<u>43.273</u>
Renteresultaat:			
- Rentelasten:			
Nationaal Restauratie Fonds	34.597	34.308	22.277
Mw. Hartwijk van Bunningen	7.200	7.200	7.200
	<u>41.797</u>	<u>41.508</u>	<u>29.477</u>
- Rentebaten:			
Liquide middelen ABNAMRO bank	-11.950	-5.000	-12.455
	<u>29.847</u>	<u>36.508</u>	<u>17.022</u>

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN (vervolg)

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