

13.5.1 Toelichting balans 2019

Bedragen x €1.000

2019 2018

Activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	1.669.372	1.464.175
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	9.741	10.697
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.144	7.594
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.208	18.066
Totaal	1.701.465	1.500.532

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet DAEB vastgoed in exploitatie		Totaal DAEB en niet DAEB in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	1.464.175	1.389.068	10.697	11.558	1.474.873	1.400.626
	1.464.175	1.389.068	10.697	11.558	1.474.873	1.400.626
Mutaties						
Opleveringen	34.528	460		0	34.528	460
Investerings	9.041	1.463	4	0	9.045	1.463
Desinvesterings	-12.591	-18.396	-1.040	-546	-13.631	-18.942
Aankoop	6.457		40		6.497	0
Herclassificatie: niet-DAEB naar DAEB	152	676	-152	-676	0	0
Herclassificatie: DAEB naar niet -DAEB	-96	-231	96	231	0	0
Aanpassingen marktwaarde	167.706	91.136	96	130	167.802	91.266
Totaal van mutaties	205.197	75.107	-956	-861	204.241	74.247
Boekwaarde 31 december	1.669.372	1.464.175	9.741	10.697	1.679.114	1.474.873
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	778.471	641.183	895	3.036	779.366	644.219

In de boekwaarde is begrepen 14 woningen die in de voorbereiding voor verkoop zijn of die reeds te koop staan. Deze woningen vertegenwoordigen een waarde van € 1.514

Marktwaarde 2019

Vastgoedbeleggingen in exploitatie is overeenkomstig Richtlijn 645 – Toegelaten instellingen volkshuisvesting van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat heeft ten aanzien van de waardering van de woningen plaatsgevonden volgens de zogenaamde basisvariant methodiek. De waardering ultimo 2019 is modelmatig opgesteld overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde 2019. Dit handboek is de laatste geactualiseerde versie. Deze actualisatie is in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken uitgevoerd door Fakton mede op basis van een gebruikersonderzoek door Aedes en sessies met taxateurs en de producenten van software voor marktwaardering. De actualisatie van het handboek geeft een basis voor de waardering op marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op peildatum 31 december 2019.

Voor de waardering van de vastgoedbeleggingen op marktwaarde in verhuurde staat van de niet-woningen, zijnde het bedrijfsnonroerend goed, het maatschappelijk onroerend goed en het zorgvastgoed, heeft de waardering plaatsgevonden op basis van de zogenaamde full-variant. Deze waardering is uitgevoerd door een onafhankelijke externe, daartoe bevoegde, taxateur.

De stijging/aanpassing van de marktwaarde 2019 met 167.802 mln wordt verklaard door:

1. Aanpassing van de normatieve uitgangspunten	18.054
2. Aanpassingen van de rekenregels	97.001
3. Aanpassing van de invoerdata	46.434
4. Full waardering BOG ZOG	6.313
Totaal	167.802

Dit betreft:

- o.a. indexreeksen, leegwaardstijging en voorgeschreven kostenposten
- Er zijn meerdere rekenregels aangepast c.q. aangescherpt. Belangrijkste aanpassing van het handboek zijn de normen voor instandhoudingsonderhoud. Het handboek 2018 had één norm voor onderhoud, nu zijn er twee normen. Eén voor het uitpondscenario en één voor het doorexploiteerscenario, de norm onderhoud voor het uitpondscenario is beduidend lager dan vorig jaar. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde.
- o.a. huuractualisatie, m2, WOZ-waarden

Bij het bepalen van de marktwaarde zijn de volgende parameters gehanteerd:

Toelichting woningen op basis versie.

Parameters

Macro-economische parameters	2020	2021	2022	2023	2024
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkosten stijging	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaarde stijging (regio Drenthe)	4,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Parameters woonegelegenheden					
<i>Instandhoudingsonderhoud per vhe 2020 e.v. afhankelijk van type, bouwjaar en GBO m2</i>	2020 e.v.				
EGW (eengezinswoning)	1168 - 1754				
MGW (meergezinswoning)	1100 - 1641				
Studenteneenheid	341 - 783				
Zorgeneenheid (extramuraal)	1224 - 1636				
<i>Beheerskosten per vhe</i>	2020 e.v.				
EGW (eengezinswoning)	447				
MGW (meergezinswoning)	439				
Studenteneenheid	413				
Zorgeneenheid (extramuraal)	405				
Gemeentelijke OZB (%WOZ)	0,1295%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (0,0900%				

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%
<i>Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar</i>	2020	2021	2022	2023 e.v.	
zelfstandige eenheden	1,0%	1,2%	1,3%	0,5%	
onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	2020 e.v.				
Huurderving (% van de huursom)	1,00%				
Mutatiekans bij doorexpluiten (per complex)	2,0% - 50,0%				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40%				
Disconteringsvoet (per complex)	6,25% - 7,59%				

Toepassing van de full versie bij bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorgvastgoed:

Actium heeft de, in het Handboek modelmatig waarderden marktwaarde 2019, voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Actium de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Actium opereert.

Impact hantering vrijheidsgraden	Parameter handboek	Bandbreedte Eigen parameter
Markthuurstijging	1,3% - 2%	0,6% - 2%
Disconteringsvoet	8,94% - 9,7%	5,5% - 15%
Onderhoud	€ 406 - € 90.541	€ 406 - € 90.541

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Beleidswaarde

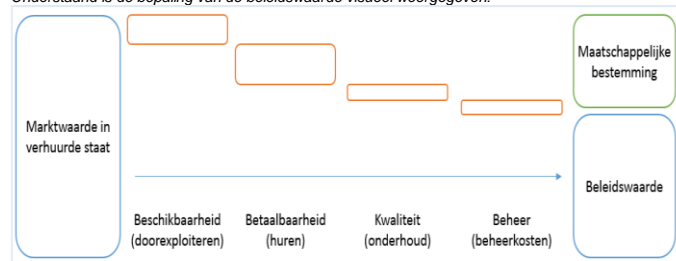
Omdat de doelstelling van Woningcorporatie Actium is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningcorporatie Actium en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het woningbezit bedraagt € 761 miljoen. Voor BOG, MOG, Zorg en Parkeren gelden geen afslagen voor de beleidswaarde. De waarde van BOG, MOG en Zorg is € 83 miljoen en de waarde van de portefeuille parkeren is € 5 miljoen. Dit brengt de totale beleidswaarde op € 849 miljoen.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

	Woningen		Niet-woningen		Totaal	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€	€	€
Marktwaarde per 31 december 2019	1.591.004	1381936	88.110	92.936	1.679.114	1.474.872
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	220.433	193056			220.433	193.056
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	308.000	210914			308.000	210.914
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	229.087	183900			229.087	183.900
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	72.596	133990			72.596	133.990
Beleidswaarde per 31 december 2019	760.888	660.076	88.110	92.936	848.998	753.012

Actium heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2019
Streefhuur tov maximaal redelijke huur	72,2%
Onderhoudsnorm	€ 2.100
Beheerlasten	€ 907
Verhuurderheffing	conform handboek
Discontovoet	conform handboek

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 6 mln lager*
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 70 mln hoger
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 35 mln lager

* De impact van het verhogen van de disconteringsvoet is bepaald o.b.v. marktwaarde en niet beleidswaarde

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	7.594	8.508	18.066	936
Mutaties				
Opleveringen			-43.514	-667
Investerings	432	355	42.644	19.741
Desinvesteringen	-304	-1.673		
Aanpassingen marktwaarde	422	404	-2.988	-1.944
Overige mutaties				
Totaal van mutaties	550	-914	-3.858	17.130
Boekwaarde 31 december	8.144	7.594	14.208	18.066
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.070	6.942		
Cumulatieve herwaardering	1.074	652		
Boekwaarde 31 december Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.144	7.594		

De actuele waarde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de meest recente WOZ waarde afgegeven door de gemeente. Tot en met 2019 zijn 52 woningen onder de regeling verkocht (t/m 2018: 52 woningen)
Desinvesteringen 304K betreft 1 teruggekochte woning en 1 woning met afkoop koopgarant, investeringen 432K betreft 2 woningen verkocht onder koopgarant per saldo geen toename in aantal verkochte woningen in 2019.

Materiële Vaste Activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2019	2018
Stand per 1 januari		
Aanschafwaarde	19.008	18.767
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-7.282	-6.258
Boekwaarde	11.726	12.509
Mutaties		
Investerings	525	334
Desinvesteringen	-12	-93
Afschrijvingen	-911	-1.024
Waardeverminderingen		
Totaal van mutaties	-398	-783
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	19.521	19.008
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-8.193	-7.282
Boekwaarde	11.328	11.726

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur

Kantoren	40 jaar (exclusief grond)
Na-investeringen kantoren	restant levensduur
Kantoorinventaris (meubilair)	5 jaar
Kantoorinventaris (overige)	5 jaar
Hardware automatisering	5 jaar
Software automatisering	5 jaar
Werkplaatsinventaris	5 jaar
Vervoermiddelen	5 jaar

De kantoorpanden zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs dan wel lagere verwachte verkoopwaarde.

De kantoorgebouwen worden als geheel en niet naar componenten afgeschreven, aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is.

Financiële vaste activa

	2019	2018
Latente belastingvorderingen	7.732	6.536
Lening Dingspel BV	403	393
Leningen u/g	2.606	2.719
Te ontvangen subsidies	0	773
Totaal financiële vaste activa	10.740	10.420
Latente belastingvorderingen		
Langlopende leningen	632	656
(Embedded) derivaten	6.263	4.223
Afschrijvingspotentieel	837	1.657
Boekwaarde 31 december	7.732	6.536

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

Boekwaarde 1 januari	6.536	12.718
Mutatie	1.195	-6.181
Boekwaarde 31 december	7.732	6.536

Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet en op basis van de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen 2019: 3,38 % (2018: 3,55%), onder aftrek van de belasting op basis van het nominale belastingtarief.

Waardering vastgoed

Aangezien Actium haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor is de contante waarde van de latentie op nihil gewaardeerd in de balans. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 32,3 mln. Dit betreft voor het eerst een belastingverplichting(schuld). In 2018 was het een vordering van € 2 mln.

Verkoop woningen onder voorwaarden

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijke verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie voor voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is een betrouwbare schatting van deze latentie niet mogelijk en op nihil gewaardeerd. De nominale waarde voor de VOV is nihil.

Langlopende leningen

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De nominale latentie bedraagt € 937k (2018: € 1 mln). De latentie tegen contante waardering bedraagt € 632k. Het bedrag dat vermoedelijk in het eerste jaar verrekenbaar zal zijn is € 84k.

Latentie embedded derivaten

Derivaten die niet voldoen aan de voorwaarden van kostprijs hedge-accounting worden bij een negatieve reële waarde hiervoor als een schuld opgenomen op de balans. Fiscaal wordt deze schuld niet verantwoord, hierdoor ontstaat een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale waardering. Voor het verschil wordt een actieve latentie gevormd. De latentie bedraagt nominaal € 6,7 mln. De contante waardering bedraagt € 5,1 mln, met een looptijd van 7 jaar. Het bedrag dat vermoedelijk in het eerste jaar verrekenbaar zal zijn is - € 16k.

Geëxpireerde lening 2018

In 2018 is er een lening geëxpireerd. De negatieve waarde wordt ook als schuld opgenomen op de balans. Ook hiervoor wordt een actieve latentie opgenomen. De nominale waarde van deze latentie is € 1,7 mln. De contante waarde is € 1,2 mln met looptijd van 19 jaar. Het bedrag wat vermoedelijk in het eerste jaar verrekenbaar zal zijn is € 93k.

Latentie verkoop en sloop en afschrijvingspotentieel

Voor het verschil tussen de fiscale en de commerciële waarde van de woningen in de sloop- en verkoopvijver werd tot en met 2018 een tijdelijk verschil opgenomen. De latentie werd gevormd voor woningen die in de komende 5 jaar verkocht of gesloopt worden. (basis jaarplan 2019) Aan Richtlijn voor de Jaarverslaggeving (RJ) 272.405 is de bepaling toegevoegd dat indien het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, rekening dient te worden gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Deze nieuwe bepaling heeft voor Actium tot gevolg dat de latentie voor verkopen naar nihil tendeert doordat het zeer waarschijnlijk is dat Actium positieve boekresultaten 'doorschuift' in de boekwaarde van nieuw ontwikkeld en/of aangekocht bezit door toepassing van een fiscale faciliteit (herinvesteringsreserve). Voor dit nieuwe vastgoed heeft Actium het voornemen dit blijvend te exploiteren tot het einde van de levensduur, waarna sloop en vervangende nieuwbouw plaats vindt. De cyclus van sloop aan het einde van de levensduur en het plegen van vervangende nieuwbouw op dezelfde grond doet zich in continuïteit voor. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt, waardoor bij waardering tegen contante waarde de latentie naar nihil tendeert. Deze latentie ultimo 2018 herrekend en komt daarmee op € 1.615k. Gezien het geringe verschil ad € 42k wordt dit niet als stelselwijziging doorgevoerd. De nominale waarde van deze latentie is € 1,1 mln. De contante waarde bedraagt ultimo 2019 € 837k.

Leningen verstrekt aan Dingspel BV

	2019	2018
Saldo per 1 januari	495	495
In mindering gebracht aandeel resultaat deelnemingen (cum)	-92	-102
Totaal lening Dingspel	403	393

Om aan te sluiten bij de grondslagen van Actium is de lening aan Dingspel BV in 2016 afgewaardeerd met € 616 naar € 495. De nominale waarde lening u/g bedraagt € 495. Dingspel BV heeft ultimo 2019 een negatief eigen vermogen. Het aandeel van Actium in het eigen vermogen is in mindering gebracht op de uitstaande lening.

Overige leningen wegens uitgestelde betalingen

Strategische en projectmatige verkopen		
Saldo per 1 januari	2.719	2.899
Ontvangen betalingen	-113	-180
Saldo per 31 december	2.606	2.719

	aantal	aantal
Totaal uitgestelde betalingen per 1 januari	165	177
Mutaties	-7	-12
Totaal uitgestelde betalingen per 31 december	158	165

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.495	2.280
Overige voorraden	387	363
Totaal voorraden	1.882	2.642

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit grondposities en teruggekochte woningen met terugkoopplicht bestemd voor verkoop. De waardering van de grondposities geschiedt tegen de meest recente taxatiewaarde of lagere verkrijgingsprijs.

Overige voorraden

Dit betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de bedrijfsauto's en magazijnen.

Vorderingen	2019	2018
Huurdebiteuren	820	960
Overige vorderingen	359	244
Overlopende activa	5.539	5.940
Totaal vorderingen	6.718	7.144

Huurdebiteuren	2019	2018
De huurachterstand bestaat uit:		
Huurdebiteuren	1.869	2.378
Af: Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-1.050	-1.418
Totaal huurdebiteuren	820	960

Het verloop van de voorziening dubieuze huurdebiteuren is als volgt:

Stand 1 januari	1.418	1.419
Onttrekking	-532	-314
Dotatie	164	313
Stand 31 december	1.050	1.418

Eind 2019 bedraagt de huurvordering op de zittende en vertrokken huurders 1,72% van de huuropbrengsten (eind 2018: 2,48%).

Overige vorderingen	2019	2018
Overige debiteuren	359	244
Te ontvangen subsidies	0	773
Totaal overige vorderingen	359	244

Te vorderen STEP-subsidies

Saldo per 1 januari	773	1.110
uitgekeerde en afgeboekte STEP-subsidie	-773	-338
Saldo per 31 december	0	773

Het verloop van de voorziening dubieuze overige debiteuren is als volgt:

Stand 1 januari	0	0
Onttrekking	0	0
Stand 31 december	0	0

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Te ontvangen VPB	689	0
Totaal	689	0

Overlopende activa

Overige overlopende activa	104	180
Reële waarde derivaten geëxpireerd (zie toelichting overige schulden)	5.435	5.760
Totaal overlopende activa	5.539	5.940

Liquide middelen

Rekening courant banken	10.428	802
Spaarrekeningen banken	510	7.710
Overig	3	2
Totaal liquide middelen	10.941	8.514

Actium heeft een liquiditeitsbuffer van € 3 miljoen (2018 € 3 miljoen). Deze is vrij beschikbaar.

Passiva

Eigen vermogen

	2019	2018
Overige reserves	286.970	357.053
Herwaarderingsreserve	779.366	644.220
Resultaat boekjaar	135.572	65.064
Totaal eigen vermogen	1.201.908	1.066.337

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

Stand 1 januari	1.066.336	1.001.272
Resultaat winst- en verliesrekening	135.572	65.064
Stand 31 december	1.201.908	1.066.336

Overige reserves

Stand 1 januari	357.053	408.509
Resultaat vorig boekjaar	65.064	11.978
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-135.147	-63.434
Stand 31 december	286.970	357.053

Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2019	641.183	3.036	644.219
Desinvesterings	-7.306	-289	-7.595
Mutatie herwaardering einde boekjaar	144.594	-1.852	142.742
Stand per 31 december 2019	778.471	895	779.366

Resultaat boekjaar	2019	2018
Stand 1 januari	65.064	11.978
Toevoeging aan overige reserves	-65.064	-11.978
Resultaat boekjaar	135.572	65.064
Stand 31 december	<u>135.572</u>	<u>65.064</u>

De ongerealiseerde waardestijging DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de cumulatieve aanschafwaarde van voor de herwaardering, zijnde de – per 1 januari 2015 gefixeerde - boekwaarde op basis van de historische kosten, en de marktwaarde ultimo boekjaar.

Bij vorenvermelde herwaarderingen is geen rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening belastinglatentie ten laste van de ongerealiseerde waardestijgingen te vormen. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting op de belastingen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 135.572 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	35.524	18.922
Overige voorzieningen	876	880
Totaal voorzieningen	36.400	19.803

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
Boekwaarde 1 januari	18.922	3.677
mutatie voorziening ORT nieuwbouw	21.755	10.540
mutatie voorziening ORT verbetering	-5.153	4.705
Saldo boekjaar 31 december	35.524	18.922

Voorziening jubilea/gratificatie		
Saldo boekjaar 1 januari	239	259
Onttrekking	-10	-20
Overige mutaties	0	0
Saldo boekjaar 31 december	229	239

Deel voorziening jubilea korter dan 1 jaar	26	47
---	-----------	-----------

Voorziening loopbaanontwikkeling		
Saldo boekjaar 1 januari	341	401
Dotatie	92	76
Overige mutaties	-86	-136
Saldo boekjaar 31 december	347	341

Deel voorziening loopbaanontwikkeling korter dan 1 jaar	69	68
--	-----------	-----------

Voorziening Herstructureringsproject Norg

Saldo boekjaar 1 januari	300	300
Mutatie	0	0
Saldo boekjaar 31 december	300	300

Deel voorziening herstructureringsproject Norg korter dan 1 jaar	0	0
---	----------	----------

Langlopende schulden

Leningen overheid	3.988	4.150
Leningen kredietinstellingen	433.314	391.694
Verplichtingen inzake onroerende en roerende zaken VOV	7.986	7.507
Overige schulden	27.212	18.123
Totaal langlopende schulden	472.500	421.474

Leningen overheid		
Saldo boekjaar 1 januari	4.306	4.456
Af: Aflossingen	-156	-150
Saldo leningen overheid en kredietinstellingen 31 december	4.150	4.306
Aflossingen volgend boekjaar	-162	-156
Totaal leningen overheid	3.988	4.150

Leningen kredietinstellingen		
Saldo boekjaar 1 januari	410.031	403.305
Bij: Nieuwe leningen	60.000	0
Bij: Opname flexibele hoofsom	-7.500	5.000
Bij: Ontstane lening door renteherziening	0	19.161
Bij: Ontstane lening door doorzakken Swap		16.469
Af: Aflossingen	-18.270	-22.204
Af: Vervallen lening door renteherziening	0	-11.700
Saldo leningen overheid en kredietinstellingen 31 december	444.261	410.031
Af: Waardering geamortiseerde kostprijs leningen	61	95
Vrijval geëxpireerde embedded derivaten	-622	-249
Toekomstig voordeel extendible leningen	-375	-470
Swap	-325	0
Subtotaal	443.000	409.407
Aflossingen Swap volgend boekjaar	-325	-325
Aflossingen geëxpireerde embedded derivaten	-373	-373
Aflossingen volgend boekjaar	-8.989	-17.015
Totaal leningen kredietinstellingen	433.314	391.694

De gemiddelde vermogenskostenvoet (in procenten)	3,38%	3,55%
Gemiddelde restant looptijd (in jaren)	24	23
Aantal leningen	66	66
Leningen < 1 jaar	3	8.654
Leningen restant looptijd tussen 1 en 5 jaar	6	30.848
Leningen restant looptijd > 5 jaar	57	395.687
De reële waarde van de leningen bedraagt	681 miljoen	573 miljoen

Voor het bepalen van deze waarde is de Yieldcurve(6 mnds) zonder opslag van 31-12-2019 gehanteerd:

looptijd	%	looptijd	%
1Y	-0,25%	9 Y	0,15%
2Y	-0,29%	10 Y	0,21%
3Y	-0,24%	15 Y	0,47%
4Y	-0,18%	20 Y	0,60%
5Y	-0,11%	25 Y	0,64%
6Y	-0,05%	30 Y	0,62%
7Y	0,02%	40 Y	0,58%
8 Y	0,08%	50 Y	0,53%

Van de langlopende schulden is € 431,6 mln geborgd door het WSW. Hiervan wordt € 40,8 mln geleend tegen een variabel rentepercentage.

In 2018 heeft Actium de Swap en de roll-over lening van € 10,709 mln laten doorzakken in een Fixe lening. De reële waarde bedroeg op het moment van doorzakken € 16,469 mln en staat opgenomen onder leningen kredietinstellingen. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde is € 5.760k. Dit bedrag wordt jaarlijks over de resterende looptijd van 17 jaar en 9 maanden lineair afgeboekt naar € 0,-.

Stand ultimo 2019 is € 5.435k

In 2018 is er 1 extendible lening geëxpireerd met een nominale waarde van € 11,7 mln. Op het moment van expiratie was de reële waarde van de lening € 19,161 mln. De agio van € 7,461 mln valt lineair vrij over de restant looptijd (20Jaar). Tot en met 2019 is hiervan al € 622.000,- vrijgevallen.

Verplichtingen inzake onroerende en roerende zaken VOV

Stand per 1 januari

Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	7.507	8.490
--	-------	-------

Mutaties

Verkochte woningen	432	355
Teruggekochte woningen	-300	-1.669
Opwaarderingen	357	331
Afwaarderingen	-10	0
Totaal mutaties	479	-983

Stand per 31 december

Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	7.986	7.507
--	-------	-------

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht

Vermeerdering/vermindering	7.074	6.942
Boekwaarde 31 december	912	565
	7.986	7.507

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 52 woningen (2018: 52)

Embedded derivaten

Saldo per 1 januari	2019	2018
Overige mutaties	18.123	24.260
Totaal Embedded derivaten	9.089	-6.137
	27.212	18.123

Aantal leningen

Leningen restant looptijd < 5 jaar	5	5
Leningen restant looptijd > 5 jaar	10.430	7.058
	16.782	11.065

Totaal overige schulden

	27.212	18.123
--	--------	--------

Actium heeft ultimo 2019 een 5-tal extendible leningen met een hoofdsom van € 46,8 miljoen, gelijk aan 2018. De marktwaarde van het embedded derivaat in deze leningen is per 31 december 2019 -/- € 27,2 miljoen (2018: -/- € 18,1 miljoen).

Het toekomstige rentevoordeel van € 314k (2018: € 375k), behaald bij het afsluiten van de lening met het optierecht welke is gegeven aan de bank, is in mindering gebracht op de langlopende schulden. Zie leningen kredietinstellingen.

Embedded derivaten	restant looptijd contract	aanschaf prijs	boekwaarde 31-dec-2019	marktwaarde 31-dec-2019
ABN Amro 24.19.55.041 (323 en 324), optie 4,25% (2026-2046)	27 jaar	-57	-26	8.030
ABN Amro 24.19.55.068 (325 en 326), optie 4,25% (2026-2046)	27 jaar	-5	-2	780
ABN Amro 24.18.74.998 (327), optie 3,95% (2025-2045)	26 jaar	374	153	7.971
NWB 2-24948 (334), optie 4,25% (2023-2038)	19 jaar	539	179	7.678
ABN Amro 24.22.62.651 en 24.22.62.643 (335 en 336), optie 4,795% (2018-2038)	0			
BNG 15565470475 (432), optie 4,5% (2023-2038)	19 jaar	29	10	2.753
Totaal		880	314	27.212

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	2019	2018
Schulden aan leveranciers	9.848	17.869
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.430	2.903
Schulden ter zake van pensioenen	5.250	4.849
Overige schulden	-1	122
Overlopende passiva	99	100
Totaal kortlopende schulden	8.332	7.524
	32.958	33.366

Schulden aan kredietinstellingen

Aflossing lening komend jaar	9.151	17.172
Aflossing derivaten komend jaar	698	698
Totaal schulden krediet instellingen	9.848	17.870

Schulden aan leveranciers

	9.430	2.903
--	-------	-------

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Loonheffing en sociale lasten	407	407
Vennootschapsbelasting	339	267
Omzetbelasting	4.504	4.174
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	5.250	4.849

De post "Te betalen vennootschapsbelasting" betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

Schulden ter zake van pensioenen	-1	122
Overige schulden		
Accountantskosten	99	100
Overige kortlopende schulden	0	0
Totaal overige schulden	99	100
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	5.042	5.692
Servicekosten	0	0
Vooruitontvangen huren	859	572
Waarde verlofuren	275	278
Overige posten	2.156	982
Totaal overlopende passiva	8.332	7.524

Niet in balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2019 heeft Actium aangegane obligoverplichting van € 16,3 miljoen (2018: € 14,65 miljoen). Voor type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75 % van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Financiële instrumenten

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De financiële instrumenten van Actium dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Actium is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille, waarbij er niet gehandeld wordt in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Actium zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico en renterisico. Het beleid van Actium om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Actium kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. Actium maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Actium enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (ten minste single A-rating, afgegeven door ten minste twee ratingbureaus (Standard & Poor's Ratings Services, Moody's Investors Service, of Fitch Ratings) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken wat zich uit in maximaal uit te zetten bedrag a € 10 miljoen per tegenpartij (voor de huiskbank geldt een maximum van € 20 miljoen). Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Actium. Voor Actium is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor is een voorziening getroffen. Ten opzichte van 2018 is de stand van de voorziening op de huurdebiteuren gelijk gebleven.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Actium over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Actium aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 3 miljoen (2018: € 3 miljoen). Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

Renterisico (kasstroomrisico's)

Actium loopt renterisico over schulden met variabele renteaanspraken ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). De modified duration van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld 15 jaar (2018: 13 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment.

Het risico van deze lening betreft:

- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op éénmaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van 0,13 tot 0,21 basispunten. Daarnaast is er over het niet opgenomen gedeelte een bereidstellingsvergoeding van 0,11 basispunten verschuldigd bij de roll-over leningen van de BNG.

De extended leningen betreffen vastrentende leningen tot het herzieningsmoment zoals vastgelegd in de leningsovereenkomst. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage (putoptie). Het risico van deze lening betreft:

- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening;
- het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd twee jaar bedraagt. Daarna dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 2 basispunten en de 13 basispunten.

Investeren nieuwbouw en renovatie

De aangegane verplichtingen m.b.t. de nieuwbouw- en renovatie activiteiten bedraagt ultimo 2019 € 51,5 mln.

De Stouwe

Voortvloeiend uit afspraken gemaakt medio 1997 tussen de rechtsvoorganger van Actium en De Stouwe, staat er ultimo 2019 nog een verplichting van € 115.039 open. De verplichting is ontstaan met de liquidatie van de samenwerkingsovereenkomst.

Gebeurtenissen na balansdatum

Ten tijde van het opstellen van de jaarrekening heeft ook Nederland te maken gekregen met de gevolgen van de Coronapandemie.

Voor Actium houdt dit in dat zij haar werkzaamheden en dienstverlening heeft moeten aanpassen overeenkomstig de voorschriften van de overheid.

Hoewel de continuïteit niet in het geding is, de huuropbrengsten gaan in principe gewoon door, kunnen de gevolgen wel impact hebben op de balans.

De balans geeft de waarde van onze bezittingen en schulden weer op 31 december 2019 en is een momentopname.

De impact van de gevolgen van de Coronacrisis op de woningmarkt en daarmee op de marktwaarde van het bezit geeft grote onzekerheid.

Een denkbaar scenario is dat de waarde van het bezit in 2020 fors gaat afnemen, resulterend in een lagere investeringscapaciteit en een negatieve herwaardering.

Door de grote onzekerheid kan daar echter nog geen enkele inschatting voor worden gegeven.

In het bestuursverslag en in de risicoparagraaf wordt nader ingegaan op de mogelijke consequenties van het Coronavirus voor Actium.

We verwachten voorsnog geen consequenties voor wat betreft de financiering. De kasstromen zullen eerder positief uitpakken dan negatief.

Hoewel de huurinkomsten wellicht zullen dalen als gevolg van huurders met betalingsproblemen en eventueel meer leegstand omdat het verhuurproces enigszins stagneert,

hebben we daarentegen veel minder onderhoudslasten. Sommige onderhoudsprojecten kunnen voorlopig niet worden uitgevoerd en

van het dagelijks onderhoud worden alleen spoedreparaties uitgevoerd. Ook al zouden we in de loop van 2020 het onderhoud weer oppakken,

dan zullen we niet alles meer kunnen inhalen in dit jaar en verschuiven onderhoudsplannen naar later in de tijd. Voor de begroting 2021 zal dit een aandachtspunt zijn,

waar we echter op kunnen sturen. Onze meerjarige kasstromen zijn positief en hebben wel ruimte om de inhaalactie te kunnen dragen.

De gevolgen van de uitbraak van het coronavirus zijn aangemerkt als gebeurtenissen na balansdatum die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum.

De gevolgen van de uitbraak van het coronavirus zijn derhalve niet in de jaarrekening over kalenderjaar 2019 verwerkt.