

13.5.1 Toelichting balans 2018

Bedragen x €1.000

2018 2017

Activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	1.464.176	1.389.069
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.697	11.558
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.594	8.508
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.066	937
Totaal	1.500.533	1.410.071

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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Boekwaarde 1 januari	1.389.068	1.363.433	11.558	12.666	1.400.625	1.376.098
	1.389.068	1.363.433	11.558	12.666	1.400.625	1.376.098
Mutaties						
Opleveringen	460	21.801	0	0	460	21.801
Investerings	1.463	10.176	0	0	1.463	10.176
Desinvesterings	-18.396	-21.211	-546	-684	-18.942	-21.895
Herclassificatie: niet-DAEB naar DAEB	676	439	-676	-439	0	0
Herclassificatie: DAEB naar niet -DAEB	-231	0	231	0	0	0
Aanpassingen marktwaarde	91.136	14.433	130	15	91.266	14.448
Totaal van mutaties	75.107	25.637	-861	-1.108	74.247	24.529
Boekwaarde 31 december	1.464.176	1.389.068	10.697	11.558	1.474.872	1.400.625
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	641.183	579.121	3.036	1.664	644.219	580.785

In de boekwaarde is begrepen 23 woningen die in de voorbereiding voor verkoop zijn of die reeds te koop staan. Deze woningen vertegenwoordigen een waarde van € 3.505

Marktwaarde 2018

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 2018 is modelmatig opgesteld overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde 2018. Dit handboek is de derde 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 2018.

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.

Uit de door de softwareleverancier doorgevoerde aanpassing in de berekeningssoftware ten opzichte van voorgaand jaar is gebleken dat er sprake was van een rekenfout in waardebeoordeling per ultimo 2017. Zonder deze rekenfout had de marktwaarde ultimo 2017 circa 3,7% (ongeveer 51 mln) lager geweest. De herkende marktwaarde over 2017 valt binnen de acceptabele bandbreedte voor waardebeoordelingen van +/- 10%, waardoor wij hebben geconcludeerd dat aanpassing van de waarde per 31-12-2017 niet noodzakelijk is.

De stijging/aanpassing van de marktwaarde 2018 met 91 mln wordt verklaard door:

1. Aanpassing van de normatieve uitgangspunten	61.132
2. Aanpassing van de rekenregels	-24.488
3. Aanpassing van de invoerdata	54.622
Totaal	91.266

Dit betreft:

- o.a. indexreeksen, leegwaardstijging en voorgeschreven kostenposten
- Er zijn meerdere rekenregels aangepast c.q. aangescherpt. De rekenregel met de grootste impact betreft het feit of het complex een Exploitatieverplichting heeft waardoor uitpenden de eerste jaren niet mogelijk is.
- o.a. huuractualisatie, m2, WOZ-waarden

13.5.1 Toelichting balans 2018

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

Toelichting woningen op basis versie.

Parameters

Macro-economische parameters

	2019	2020	2021	2022	2023
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Bouwkosten stijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Leegwaarde stijging (regio Drenthe)	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Parameters woongelegenheden

Instandhoudingsonderhoud per vhe 2019 e.v.

referentie € 853 met opslag/afslag voor type, bouwjaar en GBO m2

	2019 e.v.
EGW (eengezins woning)	580-1044
MGW (meergezinswoning)	626-1068
Studenteneenheid	329-507
Zorgeenheid (extramuraal)	551-973

Mutatieonderhoud per vhe

	2019 e.v.
EGW (eengezins woning)	883
MGW (meergezinswoning)	663
Studenteneenheid	199
Zorgeenheid (extramuraal)	663

Beheerskosten per vhe

	2019 e.v.
EGW (eengezins woning)	436
MGW (meergezinswoning)	428
Studenteneenheid	403
Zorgeenheid (extramuraal)	395
Gemeentelijke OZB (%WOZ)	0,1295%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (%WOZ)	0,12%

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,561%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%

Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar

	2019	2020	2021	2022 e.v.
zelfstandige eenheden	1,0%	1,2%	1,3%	0,5%
onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

	2019 e.v.
Huurderving (% van de huursom)	1,00%
Mutatiekans bij door exploiteren (per complex)	2,0% - 50,0%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%
Disconteringsvoet (per complex)	6,32% - 6,85%

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

Actium heeft de, in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018, 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
Markthuur per jaar	€ 0 - € 1.117.355	€ 1.243 - € 894.800
Markthuurstijging	2% - 2,5%	1,3% - 2%
Disconteringsvoet	8,94% - 9,7%	6,5% - 17%
Onderhoud	€ 391 - € 86.517	€ 359 - € 86.517

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

13.5.1 Toelichting balans 2018

Beleidswaarde

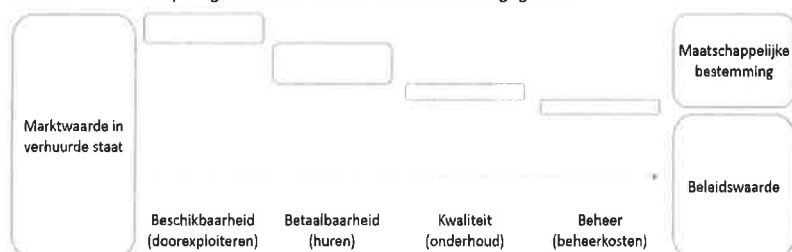
Omdat de doelstelling van Woningcorporatie Actium is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde 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 € 660 miljoen. Voor BOG, MOG, Zorg en Parkeren gelden geen afslagen voor de beleidswaarde. De waarde van BOG, MOG en Zorg is € 88 miljoen en de waarde van de portefeuille parkeren is € 5 miljoen. Dit brengt de totale beleidswaarde op € 753 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 markthuurlij 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
	€	€	€
Marktwaarde per 31.12.2018	1.381.936	92.936	1.474.872
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	193.056	0	193.056
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	210.914	0	210.914
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	183.900	0	183.900
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	133.990	0	133.990
Beleidswaarde per 31.12.2018	<u>660.076</u>	<u>92.936</u>	<u>753.012</u>

Actium heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2018
Streefhuur van 73% tov maximaal redelijke huur	€ 513
Onderhoudsnorm	€ 2.082
Beheerlasten	€ 1.138
Verhuurderheffing	conform handboek
Discontovoet	conform handboek

In onderstaande tabellen 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	€ 5 mln lager*
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 55 mln hoger
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 31 mln lager

* De impact van het verhogen van de disconteringsvoet is bepaald obv marktwaarde en niet beleidswaarde

13.5.1 Toelichting balans 2018

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	
	2018	2017	2018	2017
Boekwaarde 1 januari	8.508	8.844	936	10.980
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)				
Herrekende boekwaarde	8.508	8.844	936	10.980
Mutaties				
Opleveringen			-667	-28.344
Investerings	355		19.741	20.328
Desinvesterings	-1.673	-741		
Aanpassingen marktwaarde	404	404	-1.944	-2.027
Overige mutaties				
Totaal van mutaties	-914	-337	17.130	-10.043
Boekwaarde 31 december	7.594	8.508	18.066	936
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.942	8.198		
Cumulatieve herwaardering	652	310		
Boekwaarde 31 december onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.594	8.508		

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de meest recente WOZ waarde afgegeven door de gemeente. Tot en met 2018 zijn 52 woningen onder de regeling verkocht (t/m 2017: 62 woningen)

Materiële Vaste Activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2018	2017
Stand per 1 januari		
Aanschafwaarde	18.767	18.439
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.258	-5.200
Boekwaarde	12.509	13.239
Mutaties		
Investerings	334	433
Desinvesterings	-93	-19
Afschrijvingen	-1.024	-1.144
Waardeverminderingen		
Totaal van mutaties	-783	-730
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	19.008	18.767
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-7.282	-6.258
Boekwaarde	11.725	12.509

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-investerings 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.

13.5.1 Toelichting balans 2018

Financiële vaste activa

	2018	2017
Latente belastingvorderingen	6.536	12.718
Lening Dingspel BV	393	386
Leningen u/g	2.719	2.899
Te ontvangen subsidies	773	1.110
Totaal financiële vaste activa	10.420	17.112

Op het bedrag aan te ontvangen subsidies is in 2018 337K werkelijk ontvangen.

Latente belastingvorderingen

Langlopende leningen	656	842
(Embedded) derivaten	4.223	5.136
Afschrijvingspotentieel en verkoop/sloop potentieel	1.657	6.740
Boekwaarde 31 december	6.536	12.718

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

Boekwaarde 1 januari	12.718	14.031
Invloed stelselwijziging	0	-508
Herrekende boekwaarde 1 januari	12.718	13.523
Toevoegen latentie agv doorzakken SWAP		
Vrijval ten gunste van het resultaat		163
Dotatie ten laste van het resultaat (onttrekking)	-6.181	-969
Boekwaarde 31 december	6.536	12.718

Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet en op basis van de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen 2018: 3,55 % (2017: 3,62%), onder aftrek van de belasting op basis van het nominale belastingtarief (25%).

Waardering vastgoed

Aangezien Actium haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed, exclusief verkopen en sloop, 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 2,0 mln. (2017: 22,9 mln).

Verkoop woningen onder VOV

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 op 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 € 1 mln (2017: € 1,1 mln). De latentie tegen contante waardering bedraagt € 656k. Het bedrag dat vermoedelijk in het eerste jaar verrekenbaar zal zijn is € 84k.

Latentie embedded derivaten

Vanaf 1 januari 2014 geldt de nieuwe RJ 290 'Financiële instrumenten'. 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 € 4,4 mln. De contante waardering bedraagt € 3,0 mln, met een looptijd van 8 jaar. Het bedrag dat vermoedelijk in het eerste jaar verrekenbaar zal zijn is - € 15k.

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 € 1,8 mln. De contante waarde is € 1,2 mln met looptijd van 16 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 wordt een tijdelijk verschil opgenomen. De latentie is gevormd voor woningen die in de komende 5 jaar verkocht of gesloopt worden. (basis jaarplan 2019) Daarnaast wordt het afschrijvingspotentieel bepaald: hierbij is sprake van een tijdelijk verschil tussen het fiscale en het commerciële afschrijvingspotentieel van het vastgoed, exclusief sloop en verkoop.

De daling van de latentie wordt voornamelijk veroorzaakt door gewijzigde parameters, met name de WOZ ontwikkeling en looptijden. De nominale waarde van het afschrijvingspotentieel incl. verkoop/ sloop is 8,8 miljard euro.

13.5.1 Toelichting balans 2018

Leningen verstrekt aan Dingspel BV

	2018	2017
Saldo per 1 januari	495	495
In mindering gebracht aandeel resultaat deelnemingen (cum)	-102	-109
Totaal lening Dingspel	393	386

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 € 1.111. Dingspel BV heeft ultimo 2017 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	2.899	3.103
Ontvangen betalingen	-180	-204
Saldo per 31 december	2.719	2.899

	aantal	aantal
Totaal uitgestelde betalingen per 1 januari	177	189
Mutaties	-12	-12
Totaal uitgestelde betalingen per 31 december	165	177

Te vorderen STEP-subsidies

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

Viottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.280	3.772
Overige voorraden	363	366
Totaal voorraden	2.642	4.138

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Overige voorraden

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

Vorderingen

	2018	2017
Huurdebiteuren	960	1.141
Overige vorderingen	244	98
Overlopende activa	5.940	515
Totaal vorderingen	7.144	1.754

Huurdebiteuren

De huurachterstand bestaat uit:

Huurdebiteuren	2.378	2.560
Af: Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-1.418	-1.419
Totaal huurdebiteuren	960	1.141

Het verloop van de voorziening dubieuze huurdebiteuren is als volgt:

Stand 1 januari	1.419	1.828
Onttrekking	-314	-714
Dotatie	313	305
Stand 31 december	1.418	1.419

Eind 2018 bedraagt de huurvordering op de zittende en vertrokken huurders 2,48% van de huuropbrengsten (eind 2017: 2,66%).

13.5.1 Toelichting balans 2018

Overige vorderingen	2018	2017
Overige debiteuren	244	98
Totaal overige vorderingen	244	98

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

Stand 1 januari	0	34
Onttrekking	0	-34
Stand 31 december	0	0

Overlopende activa

Overige overlopende activa	180	515
Reële waarde derivaten geexpireerd (zie toelichting overige schulden)	5.760	
Totaal overlopende activa	5.940	515

Liquide middelen

Rekening courant banken	806	321
Spaarrekeningen banken	7.706	19.807
Overig	2	2
Totaal liquide middelen	8.514	20.130

Actium heeft een liquiditeitsbuffer van € 3 miljoen (2017 € 6,5 miljoen). Deze is vrij beschikbaar.

Passiva

Eigen vermogen

	2018	2017
Overige reserves	357.053	408.509
Herwaarderingsreserve	644.220	580.785
Resultaat boekjaar	65.064	11.978
Totaal eigen vermogen	1.066.337	1.001.272

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

Stand 1 januari	1.001.272	989.294
Resultaat winst- en verliesrekening	65.064	11.978
Stand 31 december	1.066.337	1.001.272

Overige reserves

Stand 1 januari	408.509	343.945
Resultaat vorig boekjaar	11.978	69.479
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-63.434	-4.915
Stand 31 december	357.053	408.509

13.5.1 Toelichting balans 2018

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Herwaarderingsreserve			
Stand per 1 januari 2018	579.120	1.665	580.785
Desinvesteringen	-9.020	-17	-9.037
Mutatie herwaardering einde boekjaar	71.083	1.388	72.472
Stand per 31 december 2018	<u>641.183</u>	<u>3.036</u>	<u>644.220</u>

	2018	2017
Resultaat boekjaar		
Stand 1 januari	11.978	69.479
Toevoeging aan overige reserves	-11.978	-69.479
Resultaat boekjaar	65.064	11.978
Stand 31 december	<u>65.064</u>	<u>11.978</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 herwaarderings 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 2018

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van € 66.932 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

	2018	2017
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	18.922	3.677
Overige voorzieningen	880	960
Totaal voorzieningen	<u>19.803</u>	<u>4.637</u>
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		
Boekwaarde 1 januari	3.677	0
mutatie voorziening ORT nieuwbouw	10.540	2.833
mutatie voorziening ORT verbetering	4.705	844
Saldo boekjaar 31 december	<u>18.922</u>	<u>3.677</u>
Voorziening jubilea/gratificatie		
Saldo boekjaar 1 januari	259	224
Onttrekking	-20	35
Overige mutaties	0	0
Saldo boekjaar 31 december	<u>239</u>	<u>259</u>
Deel voorziening jubilea korter dan 1 jaar	<u>47</u>	<u>35</u>
Voorziening loopbaanontwikkeling		
Saldo boekjaar 1 januari	401	392
Dotatie	76	82
Overige mutaties	-136	-73
Saldo boekjaar 31 december	<u>341</u>	<u>401</u>
Deel voorziening loopbaanontwikkeling korter dan 1 jaar	<u>68</u>	<u>80</u>
Voorziening reorganisatie		
Saldo boekjaar 1 januari	0	40
Overige mutaties	0	-40
Saldo boekjaar 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>
Deel voorziening reorganisatie korter dan 1 jaar	<u>0</u>	<u>0</u>

13.5.1 Toelichting balans 2018

Voorziening Herstructureringsproject Norg

Saldo boekjaar 1 januari	300	300
Saldo boekjaar 31 december	300	300

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

Langlopende schulden

	2018	2017
Leningen overheid	4.150	4.306
Leningen kredietinstellingen	391.694	391.339
Verplichtingen inzake onroerende en roerende zaken VOV	7.507	8.490
Overige schulden	18.123	24.260
Totaal langlopende schulden	421.474	428.395

Leningen overheid

Saldo boekjaar 1 januari	4.456	8.265
Af: Aflossingen	-150	-3.809
Saldo leningen overheid en kredietinstellingen 31 december	4.306	4.456
Aflossingen volgend boekjaar	-156	-150
Totaal leningen overheid	4.150	4.306

Leningen kredietinstellingen

Saldo boekjaar 1 januari	403.305	396.577
Bij: Nieuwe leningen	0	8.000
Bij: Opname flexibele hoofsom	5.000	
Bij: Ontstane lening door renteherziening	19.161	
Bij: Ontstane lening door doorzakken Swap	16.469	
Af: Aflossingen	-22.204	-1.272
Af: Vervallen lening door renteherziening	-11.700	
Saldo leningen overheid en kredietinstellingen 31 december	410.031	403.305
Af: Waardering gearmordiseerde kostprijs leningen	95	91
Vrijval geexpireerde embedded derivaten	-249	
Toekomstig voordeel extendible leningen	-470	-561
Subtotaal	409.407	402.835
Aflossingen Swap volgend boekjaar	-325	
Aflossingen geexpireerde embedded derivaten	-373	
Aflossingen volgend boekjaar	-17.016	-11.495
Totaal leningen kredietinstellingen	391.694	391.339

De gemiddelde vermogenskostenvoet (in procenten)	3,55%	3,62%
Gemiddelde restant looptijd (in jaren)	23	24
Aantal leningen	66	69
Leningen < 1 jaar	4	15.595
Leningen restant looptijd tussen 1 en 5 jaar	6	28.079
Leningen restant looptijd > 5 jaar	56	357.422
De reële waarde van de leningen bedraagt	592 miljoen	599 miljoen

Van de langlopende schulden is € 389.144 geborgd door het WSW. Hiervan wordt € 58.312 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 milj. 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,-.

In 2018 is er 1 extendible lening geexpireerd met een nominale waarde van € 11,7 milj. Op het moment van expiratie was de reële waarde van de lening € 19,161 milj. De agio van € 7,461 milj. valt lineair vrij over de restant looptijd (20Jaar). In 2018 is hiervan al € 249.000 vrijgevallen.

Verplichtingen uit hoofde van VOV-contracten

Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	8.490	8.923

Mutaties

Verkochte woningen	355	0
Teruggekochte woningen	-1.669	-762
Opwaarderingen	331	329
Afwaarderingen	0	0
Totaal mutaties	-983	-433

Stand per 31 december

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

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht

Vermeerdering/vermindering	6.942	8.198
Boekwaarde 31 december	565	292
	7.507	8.490

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 52 woningen (2017: 62)

13.5.1 Toelichting balans 2018

Embedded derivaten	2018	2017
Saldo per 1 januari	24.260	26.947
Overige mutaties	-6.137	-2.687
Totaal Embedded derivaten	18.123	24.260
Aantal leningen	5	6
Leningen restant looptijd < 5 jaar	7.058	7.284
Leningen restant looptijd > 5 jaar	11.065	16.976
Totaal overige schulden	18.123	24.260

Met ingang van boekjaar 2014 wordt de eventuele negatieve boekwaarde van de embedded derivaten opgenomen als langlopende schuld. 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.

Actium heeft ultimo 2018 een 5-tal extendible leningen met een hoofdsom van € 46,8 miljoen (2017: € 58,5 miljoen). De marktwaarde van het embedded derivaat in deze leningen is per 31 december 2018 -/- € 18,1 miljoen (2017: -/- € 24,3 miljoen).

Het toekomstige rentevoordeel a € 375.130 (2017: € 470.285), 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	restand looptijd contract	aanschaf prijs	boekwaarde 31-dec-2018	marktwaarde 31-dec-2018
ABN Amro 24.19.55.041 (323 en 324), optie 4,25% (2026-2046)	28 jaar	-57	-29	5.351
ABN Amro 24.19.55.068 (325 en 326), optie 4,25% (2026-2046)	28 jaar	-5	-3	520
ABN Amro 24.18.74.998 (327), optie 3,95% (2025-2045)	27 jaar	374	176	5.194
NWB 2-24948 (334), optie 4,25% (2023-2038)	20 jaar	539	219	5.164
ABN Amro 24.22.62.651 en 24.22.62.643 (335 en 336), optie 4,795% (2018-2038)	20 jaar	299	0	0
BNG 15565470475 (432), optie 4,5% (2023-2038)	20 jaar	29	12	1.894
Totaal		1.179	375	18.123

Kortlopende schulden	2018	2017
Schulden aan kredietinstellingen	17.869	11.645
Schulden aan leveranciers	2.903	5.012
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.849	4.246
Schulden ter zake van pensioenen	122	-1
Overige schulden	100	72
Overlopende passiva	7.524	10.433
Totaal kortlopende schulden	33.366	31.408
Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossing lening overheid komend jaar	17.171	11.645
Aflossing derivaten komend jaar	698	
Totaal schulden krediet instellingen	17.869	11.645
Schulden aan leveranciers	2.903	5.012
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Loonheffing en sociale lasten	407	372
Vennootschapsbelasting	267	1.107
Omzetbelasting	4.174	2.767
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	4.849	4.246
Schulden ter zake van pensioenen	122	-1
Overige schulden		
Accountantskosten	100	84
Overige kortlopende schulden		-12
Totaal overige schulden	100	72
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	5.692	5.878
Servicekosten		491
Vooruitontvangen huren	572	747
Waarde verlofuren	278	279
Overige posten	982	3.038
Totaal overlopende passiva	7.524	10.433

13.5.1 Toelichting balans 2018

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 (2018: 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 2018 heeft Actium aangegane obligoverplichting van € 14,65 miljoen (2017: € 15,1 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 primaire financiële instrumenten van Actium, anders dan derivaten, 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 20% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt Actium tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals een renteswap ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijs-hedge-accounting toe. Het beleid van Actium is om niet te handelen 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 (minimale rating: uitzettingen t/m drie maanden A2/A en langer dan drie maanden Aa3/AA-) 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. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Actium.

Actium loopt een potentieel kredietrisico op de bank (mede afhankelijk van de kredietwaardigheidsrating) indien de rentederivaten een positieve reële waarde kunnen ontwikkelen (minimale rating: A2/A).

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 (2017: € 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.

13.5.1 Toelichting balans 2018

Renterisico (kasstroomrisico's)

Actium loopt renterisico over schulden met variabele renteaftspraken ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). De modified duration van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld 13 jaar (2017:14 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 0,11 tot 0,29 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 17 basispunten.

Investerings nieuwbouw en verbetering

De aangegane verplichtingen m.b.t. de nieuwbouwactiviteiten bedraagt ultimo 2018 € 32,7 milj. Voor verbeteronderhoud zijn er verplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 2,2 milj.

De Stouwe

Voortvloeiend uit afspraken gemaakt medio 1997 tussen de rechtsvoorganger van Actium en De Stouwe, staat er ultimo 2018 nog een verplichting van € 115.556 open. De verplichting is ontstaan met de liquidatie van de samenwerkingsovereenkomst.

Gebeurtenissen na balansdatum

Aankoop woningen Mooiland

Op 29 maart 2019 is Actium eigenaar geworden van 131 woningen aan de Brunelstraat en de Amstelstraat in Assen. Het betreft de adressen Brunelstraat 29 t/m 75 en Amstelstraat 1 t/m 221.

Het totale aankoopbedrag inclusief overdrachtsbelasting bedraagt € 6.535.075,55

Uitspraak Hoge Raad rioolheffingszaak

Op 15 maart 2019 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in de rioolheffingszaak tegen de gemeente Westerveld. Actium is in het gelijk gesteld. De procedure is daarmee definitief afgerond en de aanslag rioolheffing van 2014 is nietig verklaard. Dit betekent dat Actium de kosten van de aanslag ten bedrage van ruim € 326.706,32 terugbetaald krijgt, evenals een vergoeding in de proceskosten. Een deel van de retour ontvangen aanslag wordt als fee aan de juridisch adviseur uitgekeerd voor bewezen diensten. Dit betreft een bedrag van € 81.676,58.