



Jaarbericht DIGH 2010



DUTCH INTERNATIONAL GUARANTEES FOR HOUSING



Ontwikkeling begint bij huisvesting

Goede en betaalbare huisvesting is in Nederland vanzelfsprekend. In veel andere landen is dat niet het geval. Daar wil DIGH iets aan doen. Sinds 2002 maken we betaalbare woningbouw mogelijk voor mensen in ontwikkelingslanden en landen in transitie. DIGH werkt niet op basis van giften, maar op basis van leningen. Wij verstrekken een lening om te bouwen of woningen te verbeteren. Dat kunnen we doen dankzij de garantstelling van woningcorporaties in Nederland. Iedere leningaanvraag wordt door ons zorgvuldig beoordeeld. Ook tijdens het project houden we de vinger aan de pols. Eind 2010 stond de totaalstand van afgesloten leningen op 65 miljoen euro. Een bedrag dat staat voor succesvol geïmplementeerde projecten en nauwe samenwerking met partners in de landen zelf en in Nederland. Maar het staat vooral voor woningen waar mensen goed en gezond kunnen leven. Zodat ze een bestaan op kunnen bouwen voor zichzelf en hun gezin. Ontwikkeling begint immers bij huisvesting.



**DIGH IS NODIG.
KIJK OP DE ACHTER-
PAGINA VOOR ONZE
TOEKOMSTPLANNEN.**

Leningen voor nieuwbouw, renovatie, microkredieten... in 2010 heeft DIGH bepaald niet stilgezeten. Op pagina twee van deze krant kunt u lezen welke projecten via een DIGH-lening in 2010 gerealiseerd zijn. Een lijst die niet zou kunnen bestaan zonder de garantstelling van Nederlandse corporaties.

DIGH in 2010 Raakvlakken met de corporatiesector

Dankzij die garantstelling kunnen we leningen afsluiten tegen lagere rente en zo meer woningbouwprojecten financieren. Ook in 2010 waren corporaties bereid om op deze manier hun steun te verlenen voor sociale huisvesting over de grens, ondanks het economische klimaat en de veranderende wetgeving rond het werkkterrein van de corporaties.

Wat kunnen lokale partijen doen met een DIGH-lening?

- Huurwoningen bouwen voor bijvoorbeeld starters of ouderen.
- Flats renoveren, om energielasten te verlagen.
- Met microkredieten mensen de kans bieden zelf hun huis te bouwen of te verbeteren.

Directeur/bestuurder Erik Beijer: 'Corporaties zoeken naar een nieuwe positie in het veld. Het buitenland is dan weleens ver weg. Maar toch houden ze oog voor wereldwijde problemen, zoals toenemende verstedelijking, klimaatverandering en vergrijzing. Die onderwerpen spelen ook in Nederland. En raakvlak leidt tot draagvlak. Met deze insteek gaan we met corporaties in gesprek. Daardoor vinden corporaties de juiste projecten waarmee ze hun garantstelling bij de eigen achterban kunnen verantwoorden. Ook in 2011 gaan we verder met deze aanpak.'

Vergrijzing

Erik: 'Een onderwerp dat zeker aanspreekt, is hoe ouderen kunnen wonen. Nederland vergrijst, net als Midden- en Oost-Europa. Maar in die landen heeft de overheid niets geregeld, waardoor ouderen vaak onder erbarmelijke omstandigheden leven. Als Nederlandse corporatie kun je daar dus het verschil maken, alleen door garant te staan.'

Duurzaamheid

Een ander actueel thema is duurzaamheid. West-Europeanen besteden gemiddeld 6-8% van hun inkomen aan energielasten. In Letland zijn de energielasten gemiddeld 25% van het gezinsinkomen. Dit verschil is vooral zo groot omdat veel woningen in Midden- en Oost-Europa zeer slecht geïsoleerd zijn. Met betrokkenheid van DIGH wordt er vanuit Nederland meegewerkt aan vermindering van de CO₂-uitstoot in de Europese regio.

Meedenken

Aanknopingspunten zijn er genoeg. DIGH is ook geïnteresseerd in onderwerpen waar corporaties zelf mee komen. Erik: 'Dat levert soms verrassende ideeën op. Zo zijn we gevraagd om mee te denken over het behoud van monumentale woonpanden op de Nederlandse Antillen. Kijk, daar hadden we zelf niet aan gedacht. Zolang de gebouwen voor sociale huisvesting beschikbaar blijven, helpen we graag om die organisatie op poten te krijgen. Al met al kunnen we over 2010 tevreden zijn. Corporaties hebben wel degelijk oog voor internationale kwesties. En dat de interne besluitvorming iets meer tijd in beslag neemt, is alleszins te begrijpen. Als ze eenmaal 'ja' hebben gezegd, is dat ook voor de volle honderd procent. En het mooie is, dat het niets kost. Een garantstelling is genoeg.'

DIGH financiert:

- als er een goede en betrouwbare lokale organisatie bestaat die bouwt en beheert;
- als er sprake is van een sociale doelstelling;
- als de aanvraag voor een lening deugdelijk en haalbaar is.

COLUMN

Trendwatching

Is DIGH een trendsetter? Ja, zeggen we nu. Steeds meer organisaties vinden namelijk dat ontwikkelingssamenwerking niet draait om doneren, maar om investeren. Een methode die wij al jaren toepassen. Onze zachte leningen zijn als goedkope brandstof waarmee een economisch motortje kan worden opgestart. Een motor die op termijn ook zonder onze brandstof moet kunnen blijven draaien. Investeren in sociale woningbouw zijn ook in derde wereldlanden en landen in transitie kapitaalintensief. Kapitaal voor investeringen is in die landen niet gemakkelijk te vinden. Garantiegevers in Nederland zijn dus nodig. Niet voor niets staat in ons logo de G van garantie. De investeringen die dankzij de garantstelling en leningen van DIGH kunnen plaatsvinden hebben een enorme impact, die ver uitstijgt boven de woningproductie zelf. De investeringen zijn van groot belang voor de ontwikkeling van een land.

Onze aanpak heeft iets weg van pionieren. We stappen in een project op het moment dat lokale banken of medefinanciers het risico nog niet (alleen) aandurven. DIGH neemt op dat moment het risico wél. Tenminste, als de plannen volgens ons haalbaar zijn. We hebben de ervaring en kennis in huis om die inschatting te kunnen maken. Na een positieve beoordeling van een leningaanvraag stappen we in. DIGH financiert deze projecten nooit alleen. We financieren maximaal 75% van een leningaanvraag. Voor het overige deel is een andere bron nodig: een bank, een subsidiegever of een financiële organisatie. Zo werken wij als een soort vliegwiel. Als onze naam onder een leningaanvraag staat, zijn andere partijen bereid om ook in te stappen. Dat zien we in sommige landen al gebeuren. Nadat de eerste projecten succesvol medegefinancierd zijn door DIGH, vinden lokale en regionale banken onze leningnemers na verloop van tijd wél financierbaar. Ons ultieme streven is om onszelf overbodig te maken. Dat zou een trend zijn waar wij volledig achter staan.

Erik Beijer, directeur/bestuurder

Facts en figures

- 2002: afsluiten eerste lening
- 2005: wettelijk kader is geregeld
- 2010: eind 2010 zijn 68 leningen afgesloten
- 42 Nederlandse woningcorporaties staan garant
- Bedrag aan afgesloten leningen is eind 2010: € 64.510.000
- Totaal aan gerealiseerde of gerenoveerde woningen is eind 2010: 8.000
- DIGH is een non-profit organisatie
- DIGH is een ANBI instelling
- Slechts 10% van de garantieruimte van Nederlandse corporaties is ingezet. Er is dus nog 90% ruimte om in te zetten.



VERBETERINGEN MET IMPACT

LETLAND renovatie

‘Duurzaamheid betekent hier back to basics’

‘Nederlandse corporaties steunen graag duurzame projecten. In eerste instantie denk je dan misschien aan zonne-energie of innovatieve voorzieningen. In Midden- en Oost-Europa wonen echter nog steeds ongeveer 170 miljoen mensen in energielekke gebouwen. Werken aan duurzaamheid betekent hier: beginnen bij het begin met het renoveren en vernieuwen van de basisinfrastructuur van woningen. Met voorzieningen die in Nederland normaal zijn maar die enorm effect scoren, vertelt regiocoördinator Marie-Odile Zanders.

Veel huizen in Midden- en Oost-Europa verkeren in slechte en soms zeer vervallen staat. Dit heeft niet alleen negatieve consequenties voor de fysieke en mentale gezondheid van de bewoners, maar ook voor het energieverbruik. Daarbij stijgen de energieprijzen in de regio fors, waardoor de maandelijkse lasten langzamerhand onbetaalbaar worden. Vooral voor mensen met modale en lagere inkomens. Met vrij simpele renovaties in de bestaande woningvoorraad bereik je vaak direct tot zo'n 50% aan energiebesparingen. Dat betekent betere leefomstandigheden en lagere maandelijkse energielasten voor de bewoners. DIGH is in meerdere landen in deze regio actief om dit renovatieproces te versnellen. In 2009 en 2010 werden renovatieprojecten gefinancierd in

Letland en de Oekraïne. Beide leningen werden verstrekt aan een zogenaamde Energy Servicing Company (ESCO), een bedrijf dat het renovatieproces ontwikkelt en financiert. De kosten worden door middel van besparingen terugverdiend. De ervaring leert dat uitvoering via zo'n ESCO efficiënter en uitgebreider gebeurt dan wanneer het via bewonersverenigingen (coöperaties, VVE's, etc.) wordt uitgevoerd. Bovendien gaat een ESCO tegelijkertijd in meerdere gebouwen aan de slag. Voor DIGH betekent dit dat haar leningen efficiënter worden ingezet.

Ambitie

DIGH heeft tot eind 2010 ruim zes miljoen euro aan leningen verstrekt voor renovatieprojecten,

aan ESCO's, VVE's en microfinanciers. Schaalvergroting is hard nodig. DIGH is daarom in onderhandeling met lokale en regionale investeringsbanken, opdat zij succesvolle projecten verder financieren. Wel zal DIGH-financiering voorlopig nodig blijven voor starters in de renovatiemarkt.

Waar: Letland (landelijk)
Aanvrager: Renesco (voorheen Sun Energy Baltic SIA)
Project: Energy efficiency renovaties van appartementengebouwen
Bedrag: € 548.270,-
Garantie: Ymere (Amsterdam) en Woningbouwvereniging Amerongen

In 2010 afgesloten leningen en in het boekjaar 2010 aangegane verplichtingen

Land	Plaats	Organisatie	Projectnaam	Garantiegever	DIGH-lening	Aantal woningen / bestemming
Nicaragua	San Carlos & El Rama	Ceprodel	San Carlos & El Rama	Lefier en Woonpunt	1.092.115	100 nieuwbouw en microkrediet voor verbetering huisvesting (352 El Rama en 358 San Carlos)
Zuid-Afrika	Knysna	Own Haven Housing Association	Vermont Housing	Staedion	1.193.185	54 nieuwbouw woningen
Nicaragua	San Pedro de Lovago	Ceprodel	San Pedro de Lovago	Destion	482.310	50 nieuwbouw en microkrediet voor verbetering huisvesting (316)
Bosnië/Herzegovina	Countrywide	Microcredit Foundation LOK	Bosnia and Herzegovina	Com Wonen	1.040.000	Energy efficiency voor 500 huishoudens
Letland	Countrywide	Sun Energy Baltic	Energy efficiency renovations phase II	Ymere en Wbv Amerongen	548.270	Energy efficiency voor 364 huishoudens
Kroatië	Slavonski Brod	Rezidencija 55	Slavonski Brod II	SOR Rotterdam	399.000	Fase 2 voor 62 units voor ouderenhuisvesting
Zuid-Afrika	Kaapstad	Kuyasa Fund	Kuyasa II	Omnivera	399.970	Microkrediet voor verbetering huisvesting in townships in Kaapstad
Suriname	Paramaribo	Sekrepatu	Sekrepatu Buiten/ Tout Lui Faut	Stadgenoot/de Key/Rochdale	2.010.534	33 nieuwbouw woningen
Montenegro	Budva, Berane, Kolasin	Montenegrin Fund for Joint Housing Construction	Refinancing Budva and Berane / restructuring Kolasin	de Alliantie	1.620.000	Herfinanciering van eerder afgesloten leningen
Zuid-Afrika	Durban	First Metro Housing Company	Lakehaven	Qua Wonen/Com Wonen	2.070.000	58 nieuwbouw woningen
				totaal	€ 10.855.384	



Nicaragua is een arm land. Sommige mensen hebben een klein stukje grond, maar geen geld om er iets te bouwen. Volkshuisvesting en sociale woningbouw staan er niet in het woordenboek. Twaalf gemeenten met een stedenband in Nicaragua willen daar iets aan doen. De corporaties doen mee, net als DIGH.

NICARAGUA

Microkredieten

Kleine leningen, groot effect

Microfinanciering is zo langzamerhand een bekend begrip. Het is de algemene verzamelnaam voor het verstrekken van kleine leningen en kredieten aan mensen die bij hun lokale banken niet terecht kunnen. Microkrediet voor sociale woningbouw staat echter nog in de kinderschoenen.

Sinds de jaren tachtig hebben veel Nederlandse gemeenten een stedenband met een Nicaraguaanse gemeente. De laatste jaren is stimulering van sociale woningbouw steeds belangrijker geworden. Het doel is om gemeenten te ondersteunen in het proces van het bouwrijp maken van grond en de verkoop van kavels aan mensen met een zeer laag inkomen. Bewoners worden gestimuleerd de woningbouw zelf te ondersteunen, veelal georganiseerd in een coöperatieve vereniging. DIGH werkt samen met de plaatselijke microkredietorganisatie Ceprodel. Ceprodel verstrekt de kredieten aan de bewoners en begeleidt het hele proces.

Structureel

'DIGH is sinds 2006 actief in Nicaragua', vertelt regiocoördinator Carla van den Nieuwenhof. 'Samen met onze partner, Ceprodel, bieden we mensen de kans om met een kleine lening en een gunstige looptijd een eigen woning te bouwen of hun huisje op te knappen. Het Landelijk Beraad Stedenbanden Nederland Nicaragua

(LBSNN) wilde structureel iets doen aan de ontwikkeling van volkshuisvesting. Een goede zaak, waarbij we meteen aanhaakten.' Een brede samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties, stedenbanden, Ceprodel, het LBSNN en DIGH leidt tot resultaat en draagvlak.

Lange adem

In 2010 waren de eerste drie gemeenten aan de beurt: El Rama, San Carlos en San Pedro de Lóvago. Carla: 'Veel zaken zijn in Nicaragua niet zo vanzelfsprekend als in Nederland. Gelukkig is DIGH juist sterk in het werken onder dit soort omstandigheden. Ook de Nederlandse gemeenten zijn erg actief. Ze dragen hun kennis en ervaring over op hun "zustergemeente" in Nicaragua. Het is soms een kwestie van een lange adem, maar we krijgen het voor elkaar.'

Waar: *El Rama, San Carlos, San Pedro de Lóvago in Nicaragua*

Aanvrager: *Ceprodel*

Voor: *Microkredieten voor nieuwbouw en woningverbetering*

Bedrag: *Twee leningen voor in totaal € 1.600.000*

Garantie: *Lefier (Gemeente Groningen), Woonpunt (Gemeente Maastricht) en Destion (Gemeente Genep)*

Doe mee met DIGH!

- Breng betaalbaar en goed wonen binnen bereik, ook voor mensen in landen waar dat niet vanzelfsprekend is.
- Dankzij een wettelijke regeling van het ministerie van BZK (voorheen VROM) kan iedere A-corporatie jaarlijks garant staan voor de rente en aflossing van een lening voor huisvestingsprojecten in het buitenland, zolang het bedrag niet hoger is dan 0,03 procent van het balanstotaal.
- Garant staan heeft geen invloed op uw kasstromen en dus ook niet op het faciliteringsvolume van het WSW; garant staan kost u niets.



SOCIALE HUISVESTING OP DE KAART ZETTEN



ZUID-AFRIKA

Nieuwbouw

Drommedaris: project met sneeuwbaaleffect

2010: feest in Kaapstad bij de officiële opening van het kleinschalige wooncomplex

Drommedaris. Minister Sexwale van Human Settlements (volkshuisvesting) was aanwezig, het project won een architectuurprijs. Waar we vooral trots op zijn, zijn de negentig nieuwe huurwoningen voor mensen met lage inkomens en middeninkomens.

Directeur Erik Beijer is ook regiocoördinator voor Zuid-Afrika, het land waar DIGH jarenlange ervaring heeft. Sinds 2002 is een portefeuille opgebouwd van 25 miljoen euro aan leningen. Erik: 'De volkshuisvesting is in Zuid-Afrika goed georganiseerd. Het is wel te vergelijken met de situatie in Nederland. Er zijn ook woningcorporaties actief.

Maar het is een groot land; naar schatting zijn er nog tussen de twee en vier miljoen woningen nodig. Een deel wordt gebouwd als huurwoning. Daarvan zijn er in de afgelopen negen jaar 35.000 gebouwd.'

Verhuren in plaats van weggeven

'In Zuid-Afrika worden de woningcorporaties als speler soms over het hoofd gezien. Het is mooi dat dit project in de prijzen is gevallen en dat de huidige minister er enthousiast over is.'

Beleid en budget

'De huidige minister is bezig met nieuw beleid op het gebied van volkshuisvesting. Steeds meer bestuurders en financiers ontdekken dat een project van deze kwaliteit status geeft, hetgeen

zou kunnen leiden tot grotere budgetten. Er zijn op dit moment negen corporaties in Zuid-Afrika die grotere projecten aankunnen. We hopen op een sneeuwbaaleffect: een succesvol voorbeeld dat doet volgen, zodat er straks "clusters" van nieuwbouw ontstaan.'

Fonds

'Door op deze manier te werken, zie je groei ontstaan waar juist mensen met een lager inkomen van kunnen profiteren. De volgende stap in Zuid-Afrika is al in voorbereiding: het oprichten van een investeringsfonds vanuit de herfinanciering van bestaande leningen. We zijn in overleg met twee banken. In 2011 wordt duidelijk of dit gerealiseerd kan worden.'

Waar: *Kaapstad*

Aanvrager: *Woningcorporatie Communicare*

Voor: *Nieuwbouw negentig huurwoningen 'de Drommedaris'*

Bedrag: *€ 1.937.260,-*

Garantie: *Woningcorporatie De Alliantie (Huizen)*





DIGH kijkt naar de toekomst

Méer doen met 65 miljoen

In deze krant hebt u kunnen lezen wat DIGH doet en wat we daarmee, samen met onze partners in binnen- en buitenland, hebben bereikt. De organisaties die een lening aanvragen, corporaties, gemeenten en DIGH boeken samen resultaat. Al is er soms een lange adem voor nodig: dat is waar het allemaal om draait.

DIGH staat niet alleen stil bij wat er is gedaan, we kijken natuurlijk ook vooruit: in 2012 is het tien jaar geleden dat we de eerste lening hebben afgesloten. Waar zullen we dan staan? Hoe kunnen we onze expertise nóg beter inzetten? Hoe bereiken we dat nog meer organisaties in de financiële wereld en in de politiek achter sociale huisvesting staan? Misschien wordt het tijd om onze werkwijze te verbreden.

De plannen

Het woningvraagstuk en de verstedelijking zullen alleen maar toenemen. Wereldwijd betekent dat bijvoorbeeld ook: meer sloppenwijken, waar meer mensen onder armoedige omstandigheden moeten leven. Een probleem dat veel verder reikt dan huisvesting alleen. Het gaat ook over watervoorzieningen, infrastructuur, energie en onderwijs. DIGH onderzoekt de mogelijkheden om in de toekomst samen te gaan werken, onze krachten te bundelen met organisaties uit het maatschappelijk middenveld. Daarbij brengen wij onze expertise mee; het verstrekken van leningen. De manier waarop wij werken is tot nu toe nog tamelijk uniek. Wij kunnen onze kennis delen, en tegelijkertijd misschien wel meer bereiken,

als we onze vleugels uitslaan. Om te beginnen zou het een goede zaak zijn als we dwarsverbanden ontdekken en van elkaar kunnen leren. In 2010 zijn we begonnen met de voorbereiding voor deze handreiking.

Investeringsfonds

Op dit moment heeft DIGH 65 miljoen aan lopende leningen. De komende jaren willen we dit geld nóg effectiever inzetten. Bijvoorbeeld door leningen te verstrekken met een kortere looptijd; dan is het leenbedrag sneller opnieuw beschikbaar. In de praktijk blijkt dat steeds meer banken bereid zijn een project te financieren als DIGH meedoet. Zo worden renovatieprojecten in bijvoorbeeld Letland al gefinancierd door lokale banken en gesubsidieerd door de overheid.

Voor de komende jaren streeft DIGH naar het mogelijk maken van grootschaliger projecten. We benaderen grote investeringsbanken als de EIB (Europese Investeringsbank) om projecten te financieren. Verder willen we (in Zuid-Afrika) een investeringsfonds oprichten dat projecten kan financieren. DIGH verstrekt dan geen 'eigen leningen', maar blijft wel een centrale rol spelen vanuit haar expertise op het gebied van risicobeoordeling. Steeds meer instanties ontdekken de werking van DIGH – als dat geen perspectief biedt op de toekomst...

Raad van Toezicht

De leden van de Raad van Toezicht hebben zitting op persoonlijke titel en zijn onbezoldigd. In 2010 bestond de Raad van Toezicht uit de volgende leden:

A.H.M. Catau	
J.C.A. Polman	
J.W. van der Sluijs	secretaris
R. Steenbeek	voorzitter

In juni 2011 is mevrouw J.M. Roobeek toegetreden.

Kredietcommissie

De leden van de kredietcommissie adviseren het bestuur van DIGH bij kredietbeoordelingen. De kredietcommissie bestond in 2010 uit de volgende leden:

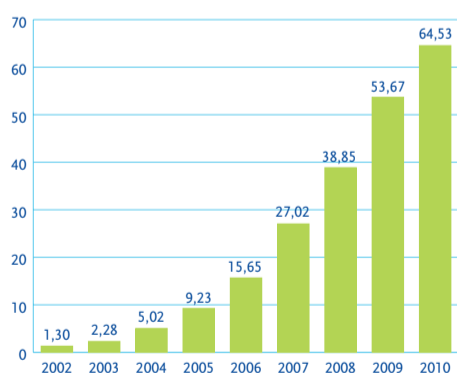
R.L. van der Post	directeur bestuurder Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
K.J.R. Schiffer	algemeen directeur Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Als vaste vervanger trad in 2010 de heer H. Mersmann op.



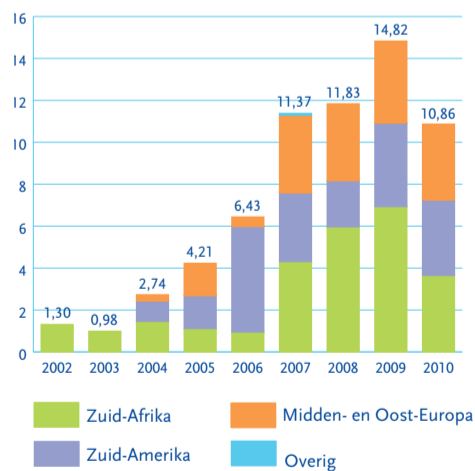
Overzicht samenwerkingspartners in Nederland

Om ons werk mogelijk te maken, werkt DIGH samen met woningcorporaties in Nederland. Daarnaast heeft DIGH een werkvrelatie met enkele andere organisaties in Nederland zoals: Aedes (koepelorganisatie van woningcorporaties), APS International (dochter van APS, Algemeen Pedagogisch Studiecentrum), Cordaid, Ecorys, Energiebedrijven, Habitat for Humanity, Housing Matters, Intervolve, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties - WWI, VNG International, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Waarborgfonds Eigen Woningen, Waarborgfonds Sociale Woningbouw en diverse banken waarvan de Bank Nederlandse Gemeenten de belangrijkste is.

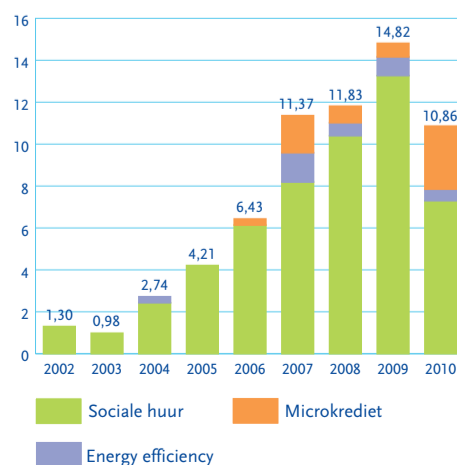
Totaal afgesloten leningen cumulatief (in miljoenen euro)



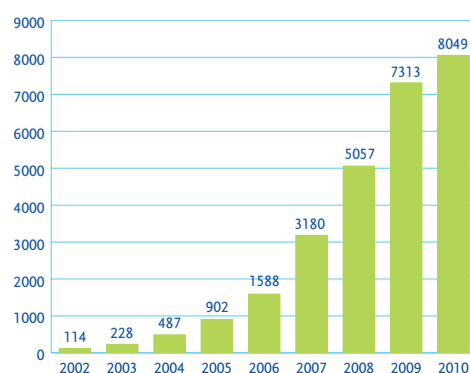
Afgesloten leningen per regio per jaar (in miljoenen euro)



Afgesloten leningen per activiteit per jaar (in miljoenen euro)



Aantal gefinancierde woningen



Stichting Dutch International Guarantees for Housing – DIGH

Bezoekadres
Olympia 1
1213 NS Hilversum

Postadres
Postbus 611
1200 AP Hilversum

T 035 - 626 83 83
F 035 - 647 05 46

E info@digh.nl
I www.digh.nl

Colofon

Dit is een uitgave van de stichting DIGH, augustus 2011

Eindredactie, tekstbijdragen en vormgeving
Einder Communicatie,
Nijmegen

Drukwerk:
Drukmotief, Apeldoorn

Voor meer informatie over de jaarrekening zie www.digh.nl