

## **Het DIGH proces in vogelvlucht: van Aanvraag tot Monitoring**

**Door Bernard Loonen, projectcoördinator Zuid-Afrika en  
Marie-Odile Zanders projectcoördinator Midden- en Oost Europa**

**Organisaties in ontwikkelingslanden en landen in een economische overgangsfase kunnen vaak geen betaalbare leningen voor sociale volkshuisvestingsprojecten afsluiten, omdat banken het risico te groot vinden dat de rente- en aflossingsverplichtingen niet kunnen worden nagekomen. DIGH sluit met lokale organisaties een leningsovereenkomst af met als garantgevers, woningcorporaties en gemeenten. Als de garantgever akkoord gaat, sluit DIGH bij een Nederlandse bank een goedkope lening af voor de lokale aanvrager met rente- en aflossingsverplichting. De woningcorporatie of gemeente in Nederland staat garant voor de rente- en aflossingsverplichting. Door deze borging is een zekere financiering tegen lagere rente mogelijk.**

### Het DIGH proces in vogelvlucht

#### **Aanvraag**

DIGH beoordeelt een aanvraag aan de hand van een aantal criteria. Een belangrijk criterium is dat er al een minimale lokale inzet van 25% is voor het project in de vorm van bijvoorbeeld eigen geld, subsidies, donaties, aanvullende leningen bij derden, of de waarde van de grond waarop het project zal worden gerealiseerd. DIGH kan slechts leningen verschaffen tot 75% van de totale stichtingskosten van het project.

#### **Risicobeoordeling**

De aanvragende organisatie en het project worden beoordeeld door DIGH. De organisatie moet voldoende ervaring hebben op het gebied van vastgoedbeheer en de behaalde financiële resultaten moeten op orde zijn. Tevens dient de exploitatiebegroting van een project sluitend te zijn.

#### **Garantiegevers**

Als de aanvraag, getoetst op alle criteria, voldoet zal DIGH potentiële garantgevers benaderen: de Nederlandse Woningcorporaties. Iedere woningcorporatie mag, sinds dit in 2005 wettelijk is geregeld, voor maximaal 0,03 procent van het balanstotaal garant staan. Het verstrekken van financiële steun is alleen toegestaan aan corporaties met de zogeheten A-categorie (dit is de door het CFV gehanteerde categorie).

#### **Kredietcommissie**

Als de aanvraag voldoet aan onze criteria dan wordt deze voorgelegd aan de Kredietcommissie die vervolgens het Bestuur adviseert. In de Kredietcommissie hebben zitting:

de heer P.H. van Delft - penningmeester DIGH,  
de heer R.L. van der Post - algemeen directeur bestuurder Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)  
de heer K.J.R. Schiffer - algemeen directeur Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)

Als vaste vervanger voor de heer K.J.R. Schiffer fungeert de heer H. Mersmann, stafmedewerker beleid en strategie bij het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW).

#### **Dagelijks Bestuur**

Als het dagelijks bestuur een positief besluit heeft genomen over de aanvraag gaat DIGH over tot contractvorming en financiering.

## **Monitoring**

DIGH monitort het project gedurende de looptijd van de lening. Jaarlijks bezoekt DIGH de organisatie waaraan de lening is verstrekt en controleert of het project vordert en aan de eisen voldoet.

Bovenstaand treft u het DIGH proces in een notendop aan. Op onze website [www.digh.nl](http://www.digh.nl) kunt u terecht voor uitgebreide informatie. Tevens kunt u direct contact met ons opnemen via telefoonnummer 035 – 6268383 of per e-mail: [info@digh.nl](mailto:info@digh.nl)

## **Vragen door potentiële garantgevers**

### Waar komt de vraag voor een lening vandaan?

- van corporaties in het desbetreffende land
- Nederlandse corporaties
- non-profit organisaties zoals Habitat for Humanity
- non-profit organisaties in Nederland
- private partijen in Nederland en over de grens

### Hoeveel aanvragen komen er jaarlijks binnen bij DIGH?

DIGH ontvangt jaarlijks netto ongeveer 40 aanvragen. Het aantal aanvragen dat in eerste instantie binnenkomt is groter, maar niet iedere aanvraag voldoet aan onze criteria en gaat door naar de kredietcommissie

### Ik wil als corporatie samen met andere corporaties de krachten bundelen voor garantstelling, bestaat hier een mogelijkheid voor?

Ja, dat is altijd mogelijk. Met name voor kleinere woningcorporaties is dit een uitkomst.

### Ik wil mijn 0,03 procent van mijn balanstotaal volledig benutten voor een garantstelling, wat adviseert DIGH in dat geval?

Idealiter zou DIGH willen werken volgens het “Garanties op de Plank Systeem” dat wil zeggen dat we ieder jaar kunnen rekenen op een vast bedrag per corporatie. Corporaties willen wij stimuleren om hun garantieruimte te storten in een Fonds, waaruit DIGH te allen tijde kan putten. Helaas zijn er nog niet voldoende corporaties overtuigd van de noodzaak van een dergelijk fonds.

### Waarom zou ik als corporatie garant staan?

- DIGH heeft gemerkt dat het energievraagstuk een nieuwe aanleiding vormt voor corporaties om over de grens actief te willen zijn, om op deze manier bij te dragen aan vermindering van de CO2 uitstoot. In vergelijking met Nederland is de impact van investeringen op dit gebied velen malen groter doordat de huizen, in bijvoorbeeld Oost-Europa, ontzettend slecht zijn geïsoleerd. Op deze manier leveren Nederlandse Woningcorporaties een bijdrage aan het Kyoto verdrag op mondiale schaal.
- Woningcorporaties die bijvoorbeeld veel huurders afkomstig uit de regio Suriname of Marokko in hun huurdersbestand hebben, kunnen voor hen die willen remigreren, ouderenhuisvesting in het land van herkomst realiseren.
- De stad waar de woningcorporatie gevestigd is, kan samenwerkingsverbanden aangaan, zoals een stedenband of een samenwerkingsverband met de Nederlandse overheid, om zo vanuit een breed kader een extra impuls te kunnen geven aan projecten in het buitenland.

- Het levert Woningcorporaties een heleboel kennis en nieuwe inzichten op, en een uitbreiding en verdieping van contacten.
- De visitatie commissie waardeert maatschappelijk ondernemen door Woningcorporaties als een extra pluspunt in het visitatierapport.

Wat is het grootste denkbare risico in de praktijk oftewel het Worst Case Scenario?

Het grootste risico is dat een lokale organisatie de rente- en aflossingsverplichtingen niet nakomt. Aangezien in het voortraject zeer zorgvuldig wordt gescreend of een organisatie en het project wel aan onze voorwaarden voldoet, zijn de risico's minimaal. Het vastgoed dat met een DIGH-lening wordt gefinancierd, dient als onderpand voor rente- en aflossingsverplichtingen. Bovendien hanteert DIGH een zeer strikt incassobeleid, dat weinig ruimte overlaat voor wanbetaling.

Tot op heden zijn de rente- en aflossingsverplichtingen van DIGH leningen volledig nagekomen.

Hoe monitort DIGH haar projecten?

DIGH monitort het project gedurende de looptijd van de lening. Jaarlijks bezoekt DIGH de organisatie waaraan de lening is verstrekt en controleert bovendien of het project vordert en aan de eisen voldoet. Nieuwe organisaties worden in eerste instantie vaker bezocht om een vinger aan de pols te houden.

Monitort DIGH ook of de huisvesting daadwerkelijk wordt bestemd voor de doelgroep waar die voor is bestemd?

Ja, dit is een vast onderdeel in de evaluatie met de leningvragende organisatie.

**Projecten waar DIGH nog garantiegevers voor zoekt**

**Zuid Afrika & Latijns Amerika – Caraïben**

Regio	Type	Woningen	Garantie/jaar (EUR)
ZA - Kaapstad	Nieuwbouw	450	103.000
ZA - East London	Nieuwbouw	480	121.000
ZA - Pietermaritzburg	Herfinanciering	300	71.000
ZA - Johannesburg	Nieuwbouw	1215	385.000
Suriname - Paramaribo	Nieuwbouw	56	32.000

**Centraal & Oost Europa**

Regio	Type	Woningen	Garantie/jaar (EUR)
Montenegro	Nieuwbouw	628	20.000 tot 95.000
Oekraïne – Nishin	Renovatie – EE	230	28.000
Bulgarije	Renovatie	2400	35.000
Kroatië	Zorgproject	62	103.000
Roemenië	Nieuwbouw	100	42.000
Tsjechië	Wijkaanpak	3000+	65.000