



Jaarverslag DIGH 2008



DUTCH INTERNATIONAL GUARANTEES FOR HOUSING

DIGH 

Jaarverslag DIGH 2008

Voorwoord	3
1 DIGH in het kort	4
2 Onze projecten	6
Zuid-Amerika en de Caraïben	6
Zuid-Afrika	7
Midden- en Oost-Europa	8
In 2008 afgesloten leningen en in boekjaar 2008 aangegane verplichtingen	12
3 Wat doet DIGH nog meer?	13
4 Ontwikkelingen en perspectief	14
Zuid-Amerika en de Caraïben	14
Midden- en Oost-Europa	15
Zuid-Afrika	15
5 Samenwerkingspartners	17
6 DIGH intern	18
7 De financiën van DIGH	20
Resultaatanalyse	20
Valutaverschillen	20
8 Jaarrekening 2008	21
Balans per 31 december 2008	21
Staat van baten en lasten over 2008	22
Toelichting bij balans en de staat van baten en lasten	23
Overige gegevens	29
9 Accountantsverklaring	30

Verbreiding

Het is snel gegaan met DIGH. Ooit begonnen we met één lening per jaar, dit jaar sloten we leningen af met een totale waarde van dertien miljoen euro. Ook in 2008 groeide DIGH. Een lichte groei weliswaar, van bijna twintig procent. Maar gezien de nationale en internationale ontwikkelingen is dat zeker geen slecht resultaat.

De garantiestructuur waarmee DIGH werkt, is een solide en bewezen werkwijze. Maar ook een arbeidsintensieve. Aanvankelijk enthousiasme bij corporaties leidt niet automatisch tot snelle beslissingen. Daar komt bij: ook DIGH voelt de gevolgen van de kredietcrisis. Het is moeilijk om 'lang' geld aan te trekken tegen gunstige renteafspraken. De Nederlandse banken kennen een langere procestijd en het internationale geldverkeer met een aantal landen is moeizaam, zo niet onmogelijk.

Ook Nederlandse corporaties zijn voorzichtiger geworden. Niet alleen is de woningmarkt merkbaar ingezakt, waardoor geplande nieuwbouwprojecten op de helling moeten, ook een stroom aan negatieve berichtgeving speelt hen parten. Zeker op het niveau van de Raden van Commissarissen voelen corporaties de druk om op safe te spelen; een garantie voor een volkshuisvestingsproject elders valt dan snel af.

Gelukkig zijn er ook positieve berichten. Zo organiseerden we in juni een inspirerende en levendige themamiddag voor en met onze partners. De insteek daarbij was: volkshuisvesting als exportproduct. Het was goed om te merken dat aanvankelijke terughoudendheid omsloeg in enthousiasme voor de garantiestructuur. Want zoals Paulus Jansen van de SP het verwoordde: 'Wat is nu eigenlijk 0,03 procent garantstelling op een totaalbudget?' Daarnaast sloten we voor het eerst in onze geschiedenis ook leningen met een korte renteperiode af. Hierdoor kon een aantal projecten gelukkig toch doorgaan.

Tijdelijk minder groei betekent dus geen stilstand. Integendeel! We denken in 2009 op hetzelfde activiteitsniveau uit te komen als in 2008. Daarbij neemt de vraag naar ons product alleen maar toe. In landen als Zuid-Afrika bestaat door de crisis zelfs een toenemende behoefte aan sociale woningbouw en betaalbare leningen. Daarom zoeken we naast de garantiestructuur naar alternatieve financieringsmogelijkheden. We werken momenteel met de BNG een nieuwe fondsstructuur uit. Hierbij betrekken we nieuwe partners als gemeentes, provincies, de VNG en scholen, maar ook de waterschappen.

Een crisis dwingt tot nadenken en flexibiliteit. Dat is alleen maar positief. Door ons aanbod te verbreiden, kunnen we de vele aanvragen nog beter honoreren. Wij zien de toekomst dan ook met vertrouwen tegemoet. Dat vertrouwen wordt nog eens versterkt door het bevlogen team dat we nu hebben: stuk voor stuk betrokken mensen en experts binnen hun vakgebied.

Roel Steenbeek
Voorzitter bestuur DIGH

Erik Beijer
Directeur DIGH

1 DIGH in het kort

Organisaties in ontwikkelingslanden en landen in een economische overgangsfase kunnen vaak geen betaalbare leningen afsluiten voor volkshuisvestingsprojecten. Banken vinden het risico te groot en zijn bang dat deze organisaties de rente- en aflossingsverplichtingen niet kunnen nakomen. Onze ervaring is dat, na grondige screening van de plannen en de organisatie, veel projecten wél financierbaar zijn.

Werkwijze

Stichting DIGH maakt betaalbare woningbouw mogelijk voor mensen met een laag inkomen in ontwikkelingslanden en landen in een economische overgangsfase. Dat doen we door het verstrekken van leningen aan volkshuisvesters in voornamelijk Zuid-Afrika, de regio's Midden- en Oost-Europa, Zuid-Amerika en de Caraïben.

DIGH sluit leningsovereenkomsten af met lokale organisaties. Nederlandse woningcorporaties en gemeenten staan daarbij garant voor de rente- en aflossingsverplichting. Als de garantieggever akkoord gaat, sluit DIGH bij een Nederlandse bank een lening af voor de lokale aanvrager. Door deze borging is financiering mogelijk tegen een lagere rente. DIGH monitort vervolgens het project en de geldnemer gedurende de looptijd van de lening.

Kredietcommissie

Een onafhankelijke kredietcommissie beoordeelt elke aanvraag via een zogeheten kwaliteitstoets. Op basis van een door DIGH gemaakte risicoanalyse, beoordeelt de kredietcommissie de leningaanvraag. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn de volledigheid en hardheid van de gegevens van de leningaanvraag voor het betreffende woningproject. De commissie houdt de analyses scherp en draagt zo bij aan een goed eindresultaat. Op basis van het advies van de kredietcommissie neemt het bestuur van DIGH een besluit over de leningaanvraag.

Het wettelijk kader

Een wettelijke regeling van het Ministerie van VROM (MG 2005-04) maakt het voor A en C corporaties mogelijk om jaarlijks voor een bedrag van maximaal 0,3 promille (0,03 procent) van het balanstotaal garant te staan voor de rente en aflossing van een lening voor buitenlandse huisvestingsprojecten. Garanties voor dit soort leningen zijn bedoeld voor

de bouw van betaalbare woningen voor de lagere en midden inkomensgroepen. Er moet dus sprake zijn van huisvesting bestemd voor huishoudens die niet in staat zijn zelfstandig adequate huisvesting te vinden op de woningmarkt. Met deze wettelijke regeling kunnen corporaties een belangrijke rol spelen in de realisatie dit soort huisvestingsprojecten. De financiering loopt altijd in overleg met de betrokken overheden en valt vaak binnen bestaande ontwikkelingsprojecten en intentieverklaringen zoals vastgesteld door de Nederlandse ministeries. DIGH houdt rekening met de landenlijst zoals opgesteld door de ministeries van VROM en Buitenlandse Zaken.

Risico

Garantiegevers lopen bijna geen risico. De garantstelling is wettelijk geregeld en door de uitvoerige beoordeling vooraf, wordt risico zoveel mogelijk vermeden. DIGH monitort de voortgang van het project en ziet toe op tijdige aflossing. Door snel ingrijpen van DIGH is in een aantal gevallen voorkomen dat garanties aangesproken moesten worden.

Risicobeheersing

DIGH maakt op basis van de financiële haalbaarheid en het vermogen van de organisatie een risicoanalyse van het project. Deze wordt beoordeeld door de kredietcommissie die de aanvraag zeer zorgvuldig bestudeert. Doordat DIGH hypotheekrecht vestigt op het gerealiseerde vastgoed en/of op de grond, is er een extra achtervang. Worden betalingsverplichtingen niet voldaan, dan kan worden besloten tot verkoop. Uit de opbrengsten wordt dan alsnog de lening afbetaald.

Onze partners

In Nederland vormen de woningcorporaties onze belangrijkste partners. Maar DIGH werkt ook nauw samen met Aedes, de vereniging van woningcorporaties, het ministerie van VROM en VNG, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Daarnaast werken we samen met verschillende Nederlandse en buitenlandse organisaties, zoals banken, NGO's (non-governmental organizations) en private partijen.

Fonds Werken aan Wonen

DIGH adviseert het aan Aedes gelieerde Fonds Werken aan Wonen over bijdragen aan buitenlandse volkshuisvestingsprojecten. Daarnaast heeft DIGH de mogelijkheid om in specifieke gevallen zelf aanvragen te doen bij het fonds, ter ondersteuning van de financiering van projecten.

Henny Wijngaards, financieel medewerker

'Ik ben trots op DIGH. We boeken goede resultaten en hebben een uitstekende relatie met onze garantiegivers. Bij DIGH zetten we heel veel goed werk. Het is echt een cadeautje om mijn kennis en energie in te kunnen zetten voor een organisatie die de wereld een stukje leefbaarder maakt. Ieder mens heeft tenslotte recht op een goed onderkomen.'

MoU

DIGH verzorgt op verzoek van het ministerie van VROM het coördinatiepunt voor de MoU met Zuid-Afrika. MoU staat voor 'Memorandum of Understanding', een overeenkomst tussen het Ministry of Housing in Zuid-Afrika en het ministerie van VROM/Aedes/VNG. Doel is ondersteuning van sociale huisvesting in Zuid-Afrika met Nederlandse expertise.

Assistentie

De Nederlandse volkshuisvesting is een waardevol ontwikkelmodel en exportproduct. Daarom assisteert DIGH corporaties en gemeenten over de ontwikkeling, financiering en realisatie van buitenlandse volkshuisvestingsprojecten. Ook geven we lokale partijen voorlichting over het functioneren van de Nederlandse volkshuisvestingssector en de financierings- en garantiestructuur van Nederlandse corporaties. Daarnaast bemiddelen we bij de inzet van adviseurs om projecten te begeleiden.



Fundacion Cas pa Comunidad Arubano

'Wij helpen mensen aan een betaalbare woning'

In San Nicolas bouwt de Arubaanse woningstichting een kleine woonwijk aan de Palisiaweg. Hier komen in totaal 142 koop- en huurhuizen en een zorgcentrum met verschillende voorzieningen. De Stichting Fundacion Cas pa Comunidad Arubano (FCCA) realiseert binnen dit project de eerste vijftig levensbestendige woningen bestemd voor bejaarden en minder validen.

Directeuren Peter van Poppel en Maria Laclé zijn vrijwel vanaf het begin werkzaam bij FCCA, de enige organisatie op Aruba die sociale volkshuisvesting aanbiedt. En dat terwijl de vraag groot is. Peter: 'Naast het bouwen van sociale huur- en koopwoningen, verstrekt onze stichting ook kredieten voor de bouw of koop van een woning. De opbrengsten uit de hypotheekbank investeren we weer in onze sociale projecten.' Maria: 'Het is soms minder prettig, dat mensen bij overwaarde van hun pand makkelijk overstappen naar een bank. Desondanks bereiken we ons doel: we helpen Arubanen aan een eerste en betaalbare woning.'

Vergrijzing

Net als Nederland heeft Aruba te kampen met vergrijzing. Peter: 'We hebben nu 1.500 huurwoningen in ons bezit, maar er wachten nog ruim 2.000 mensen op een goedkoop huis. En dat aantal neemt in snel tempo toe. Daarom zijn alle huizen die we aanbieden geschikt voor senioren. Alles is bijvoorbeeld gelijkvloers en de deurposten zijn extra breed.' Een huis met één slaapkamer volstaat niet. Maria: 'Op Aruba leven de meeste ouderen bij hun kinderen. Of de kinderen zijn nooit bij de ouders weggegaan. Zonen en dochters verhuizen vaak mee. Daarom bouwen wij woningen met meerdere slaapkamers. Het is belangrijk zo goed mogelijk in te spelen op de behoeften van onze doelgroep.'

Contacten

De eigen opbrengsten zijn helaas niet voldoende om alle projecten te financieren. Aanvullende financiering komt via de overheid of organisaties zoals DIGH. Maria: 'DIGH is goedkoper dan de goedkoopste bank op Aruba. Maar DIGH betekent meer dan geldverstrekking. Samenwerking met DIGH betekent ook waardevolle contacten met Nederlandse corporaties en dat is een groot voordeel voor onze sociale projecten.' Peter: 'Het is bovendien bijzonder fijn dat DIGH vertrouwen in ons heeft.'

2 Onze projecten

DIGH heeft in de korte tijd van haar bestaan een bijzonder goede naam opgebouwd in de regio's waar zij werkzaam is. Onze medewerkers zijn experts op het gebied van de Nederlandse volkshuisvesting en uitstekend op de hoogte van lokale situaties.

Zuid-Amerika en de Caraïben

Tot en met vorig jaar sloot DIGH vooral leningen af voor Suriname. Nog steeds bestaat er in Suriname een grote behoefte aan goede en betaalbare woningen. Een aantal projecten kende in 2008 een langere doorlooptijd dan verwacht. De oorzaak hiervoor lag in de afhankelijkheid van de overheid bij de aanleg van de infrastructuur en de benodigde nutsvoorzieningen. Hierdoor zijn er in 2008 geen nieuwe projecten opgestart. Wel staan er voor 2009 weer projecten op stapel.

In 2008 sloot DIGH verder een eerste lening af op Aruba. In de loop van 2009 vindt implementatie plaats. Inmiddels vordert de wijziging van de status quo op de Nederlandse Antillen gestaag. Curaçao en Sint Maarten gaan verder als een nieuw autonoom land (vergelijkbaar met de status van Aruba). De eilanden Bonaire, Saba en Sint Eustatius krijgen een bijzondere gemeentelijke status. Omdat Bonaire, Saba en Sint Eustatius een vergelijkbare status krijgen als die van een gemeente, kunnen Nederlandse woningcorporaties onder bepaalde voorwaarden rechtstreeks samenwerken met de lokale corporaties. Diverse initiatieven en contacten voor samenwerking en ondersteuning zijn inmiddels ontstaan.

Een belangrijke voorwaarde voor investeringen vanuit Nederland (rechtstreeks of op basis van garanties, zoals bij een DIGH-lening) is een goed governancebeleid van de aanvrager. Aedes besteedde hier aandacht aan op meerdere conferenties. Inmiddels zijn de betrokken partijen op alle eilanden bezig dit ten goede te veranderen. Vooral op Sint Maarten en Curaçao ondernemen ze hierin doeltreffende stappen.

Nicaragua is en blijft voor DIGH een belangrijk aandachtsgebied waar nog veel mogelijkheden liggen. Scholieren van het Montessori Lyceum Herman Jordan te Zeist hebben tijdens hun studiereis in opdracht van DIGH een film gemaakt over de totstandkoming van het sociale woningbouwproject in León. Dit succesvolle project dient als voorbeeld voor de ontwikkeling van soortgelijke projecten in twaalf gemeenten in Nicaragua. Een groot gedeelte van de voorbereidingen voor deze projecten vond plaats in 2008.

DIGH sloot in 2008 de volgende leningen af:

Aruba, Palisiaweg San Nicolas, Stichting Fundacion Cas pa Comunidad Arubano (FCCA)

€ 1.393.533,- voor de eerste fase van 50 nieuwbouwwoningen

In december 2008 sloten we een eerste lening af voor de FCCA op Aruba. Deze stichting heeft als primair doel het bouwen van socialehuur- en koopwoningen en het verstrekken van kredieten voor de bouw of koop van een woning. Ook het verhuren van woningen aan de sociale sector, het beheren van overheidswoningen, evenals het beheren van nieuwbouw- en onderhoudsprojecten behoort tot haar taken. De Stichting FCCA is de enige woningcorporatie op het eiland die goedkope woningen bouwt voor de kansarmen en mindervaliden.



FCCA ondertekent het DIGH-contract

De lening is bedoeld voor de nieuwbouw (eerste fase) van 50 huurwoningen van in totaal 174 woningen aan de Palisiaweg in San Nicolas. Het project is bestemd voor mensen die op de particuliere markt geen woningen kunnen huren omdat de huidige lokale huurprijzen te hoog zijn. Veel van de inschrijvers voor dit project hebben dringend een woning nodig en kunnen beschouwd worden als schrijnende gevallen.

Om de voortgang van het project niet in gevaar te brengen, vonden we woningcorporatie Ymere uit Amsterdam bereid om voorlopig garant te staan. Wij zoeken nog vervangende garantiegevers voor dit project.

Nicaragua, León, Ceprodel

€ 796.571,- voor de bouw van 100 woningen in coöperatief verband

De gemeente Utrecht heeft een stedenband met de gemeente León in Nicaragua. Vanuit die relatie ondersteunde Utrecht León bij het opzetten van een gemeentelijk grondbedrijf. Doel



Nicaragua

is het bouwrijp maken en verkopen van kavels grond aan de doelgroep (lagere inkomens). Daarnaast worden de bewoners gestimuleerd de woningbouw zelf te ondersteunen, veelal georganiseerd in een coöperatieve vereniging.

Inmiddels heeft de gemeente León grond aangekocht en zijn er 3.000 kavels geproduceerd. Ook zijn er al 2.000 woningen gebouwd. Al met al goede resultaten. Maar het aanbod van woningbouw blijft achter, waardoor veel kavels lang leeg blijven liggen.

Om woningbouw mogelijk te maken, is in 2006 een eerste lening verstrekt. Hiermee zijn 36 huizen gebouwd. In samenwerking met Ceprodel (een lokale mikrokredietorganisatie) start binnenkort een vervolgproject voor de bouw van nog eens 100 woningen. Ook die worden ontwikkeld in samenwerking met de coöperatieve vereniging van kopers, die ook een bijdrage levert aan de bouw.

In 2008 kwamen we de voorwaarden voor deze lening overeen met Ceprodel. Begin 2009 verstrekte DIGH de lening. Deze lening is, net als de voorgaande lening, mogelijk gemaakt door de gezamenlijke garantstelling van de Utrechtse woningcorporaties Mitros, Portaal Utrecht, Bo-Ex, SSH en GroenrandWonen.

Zuid-Afrika

Eind 2007 vond een machtswisseling plaats binnen het ANC. Het falen van de armoedebestrijding en de gezondheidszorg, maar ook het volkshuisvestingsbeleid, leidde tot groeiende kritiek. Thabo Mbeki trad af als partijleider en de van corruptie en fraude beschuldigde Jacob Zuma nam het roer over. Aanhangers van Mbeki verenigden zich in een nieuwe partij, de Congress of the People (COPE). Het ANC was hierdoor niet langer de onaantastbare bevrijder die het onder Mandela was.

Ondanks deze roerige tijden, ging in 2008 de Social Housing Act van kracht. Deze wet voorziet in de oprichting van een Social Housing Regulatory Authority. Deze Authority ziet toe op de uitvoering van de wet en controleert de sociale woningbouwsector. Ook werd een Housing Development Agency (HDA) opgericht met als taak de processen bij bouwgrondaanvragen te versnellen. Hoewel de getallen van nieuwe woningen tegenvallen – nog steeds is de situatie zeer schrijnend – boekt Zuid-Afrika gestaag voortgang.

DIGH versterkte in 2008 de bestaande banden met de social housing institutions en sloot de volgende leningen af:

East London, Own Haven

Met Own Haven heeft DIGH een band sinds 2002. In dat jaar verstrekte DIGH haar allereerste lening aan het in 2005 voltooide nieuwbouwproject Haven Hills South. In 2008 verstrekte DIGH drie leningen voor projecten in East London.

Skyview

€ 1.342.617,- voor de bouw van 58 woningen

Herfinanciering van een opvallend project, waarin een vervallen flatgebouw in East London werd omgevormd tot een gewild woningencomplex. Voor deze lening staat Staedion garant.



Skyview, Own Haven

Kenwick Close

€ 846.473,- voor de bouw van 71 woningen

Het betreft hier koopwoningen, die naar verwachting eind 2009 voltooid en verkocht zijn. De opbrengsten worden vervolgens in nauw overleg met DIGH in een nieuw project geïnvesteerd. Voor deze lening staat Staedion garant.

Gonubie

€ 371.290,- bijdrage aan een project van 259 woningen

Own Haven ontwikkelt op dit terrein huurflats en verkoopt percelen voor koopwoningen. De garantieggever is Ymere.

Pietermaritzburg Msunduzi Housing Association, Signal Hill

€ 1.363.747,- voor de bouw van 364 woningen

Pietermaritzburg is de hoofdstad van de provincie KwaZulu-Natal, en ligt op zo'n 80 km landinwaarts van de bekende havenstad Durban. Msunduzi Housing Association is een jonge corporatie die zich in korte tijd sterk heeft ontwikkeld. Signal Hill is hun tweede project. Zij ontving hiervoor ook subsidies in het kader van het eerste Interim Social Housing program. De garantieggever is Ymere.

Marikana, gemeente Rustenburg ALSA Develops Marikana

€ 2.053.666,- voor de aankoop van grond

ALSA is een Nederlands/Zuid-Afrikaans bedrijf, dat zich inzet voor duurzame sociale woningbouw in Zuid-Afrika. Met deze lening is grond aangekocht voor de ontwikkeling op termijn van 2.400 woningen. Marikana is een klein dorp dat valt onder de gemeente Rustenburg. Het ligt in de North West-provincie, zo'n 150 kilometer ten westen van Pretoria. Hier ontwikkelde de mijnbouw zich de afgelopen jaren sterk. De bevolkingstoename als gevolg hiervan leidt tot de noodzaak van woningontwikkeling. De garantieggevers voor deze lening zijn Staedion en Ymere.

Midden- en Oost-Europa

Wonen in Midden- en Oost-Europa blijft een heikele zaak, vooral voor diegenen met modale of lagere inkomens. Het merendeel van de bevolking woont in oudere meergezinswoningen, veelal in privaat eigendom, als gevolg van de grootschalige privatisering na de val van het communisme. Woningen zijn meestal in slechte staat, met flinke onderhouds- en energielasten. Dit maakt de woonlasten vaak

onbetaalbaar voor armere gezinnen. Nieuwbouw wordt vooral ontwikkeld door de private sector en richt zich primair op hogere inkomens. Starters komen dus moeilijk aan een woning.

DIGH financiert zowel renovatieprojecten van de bestaande bouw, als nieuwbouwprojecten met betaalbare huur- en koopwoningen voor mensen met lagere inkomens. In deze projecten werkt DIGH intensief samen met lokale partijen: gemeentes, overheden, non-gouvernementele organisaties en private partijen zoals banken en ontwikkelaars. Samen met deze partners proberen we de volkshuisvestingsprojecten in volgende fases met publieke en private fondsen verder op te schalen.

Sinds 2008 bemiddelt DIGH ook bij de voorbereidingsfase van het investeringstraject van projecten in Midden- en Oost Europa. Een versterking van deze voorbereidingsfase is nodig om goede projectvoorstellen te ontwikkelen en de daarbij behorende samenwerkingsverbanden. De financiering hiervoor is afkomstig via het Fonds Werken aan Wonen.

DIGH sloot in 2008 de volgende leningen af:

Bulgarije, diverse regio's, Habitat for Humanity

€ 627.000,- voor een revolving fund om uiteindelijk 2.400 woningen te renoveren

In samenwerking met de lokale microfinancieringsorganisatie Mikrofond, stelt DIGH leningen van € 500,- tot € 5.000,- beschikbaar voor armere gezinnen die hun woning willen renoveren. Door slechte isolatie van muren en ramen is de huishoudelijke energieconsumptie vaak twee maal zo hoog als wat normaal gangbaar is. De bouwactiviteiten worden hoofdzakelijk uitgevoerd door huiseigenaren zelf. Zij kunnen lokaal moeilijk aan financiering komen omdat ze als te risicovol worden gezien. Met dit project wil men aantonen dat deze groepen wel betrouwbare leningspartners zijn, zodat lokale financiering uiteindelijk ook voor deze doelgroep beschikbaar komt. DIGH is ook met Habitat for Humanity in Armenië en Macedonië aan de slag met soortgelijke renovatieprojecten. Corporatie Vivare uit Arnhem staat garant voor de leningen in Bulgarije en Armenië.

Roemenie, diverse regio's, Habitat for Humanity

€ 901.528,- om 120 nieuwe huurkoopwoningen te realiseren

Dit project volgt op een succesvol Roemeens nieuwbouwproject met Habitat for Humanity, waarvoor DIGH in 2005 een lening beschikbaar stelde. In Roemenië bouwt Habitat for Humanity huizen voor gezinnen die tot maximaal 80 procent van het regionale gemiddelde inkomen verdienen: zo'n € 100,- tot € 200,- per maand. Deze mensen kunnen momenteel geen of alleen maar relatief zeer dure leningen afsluiten om aan een woning te komen. Sowieso is er een enorm tekort aan

Louisa Verhulst, bureau manager

'Soms wil ik het wel van de daken schreeuwen: DIGH doet goed werk en bij een garantstelling loop je nagenoeg geen risico! Maar nog te veel partijen kennen DIGH niet of onvoldoende. Dat is echt heel jammer. Niet voor DIGH natuurlijk, maar voor al die mensen die hopen op een betaalbare woning. Het komende jaar gaan we daarom onze naamsbekendheid vergroten en nog actiever op zoek naar nieuwe relaties. En tussen alle bedrijven door zie ik erop toe dat we ons blijvend professionaliseren.'



Roel Steenbeek, voorzitter bestuur DIGH

Van pionier naar solide bedrijf

Van oudsher is er een hechte band tussen corporatie Ymere en DIGH. Dat was een van de redenen waarom Roel Steenbeek 'ja' zei, toen hem gevraagd werd het bestuursvoorzitterschap van Lex Pouw over te nemen. Maar het was vooral zijn betrokkenheid die hem over de streep trok.

'Als je veel door de wereld reist en ziet hoe erbarmelijk de meeste mensen wonen, dan wil je daar iets aan doen. Nederland kent een hoge internationale standaard wat huisvesting aangaat. Nederlandse corporaties hebben in mijn ogen een verantwoordelijkheid om betere huisvesting in het buitenland mogelijk te maken. Het gaat nadrukkelijk niet om ontwikkelingswerk of het opbouwen van een portefeuille. DIGH is een passant. We trekken initiatieven los, regelen garanties, delen kennis en vertrekken weer.

DIGH is in vijf jaar fors gegroeid. Er komen steeds meer internationale aanvragen binnen. Men weet ons gelukkig goed te vinden. Dat betekent wel meer werk en grotere investeringen. De tijd van pionieren is al lang voorbij. Het versterken van de eigen organisatie was een van onze speerpunten in 2008. In het kader van de verdere professionalisering bereiden we ons nu voor op de introductie van een Raad van Toezicht-model. De directeur moet naar mijn mening meer ruimte krijgen om zijn (grotere) verantwoordelijkheid in te vullen. Mede daarom maakten we ook een nieuwe en passende profielschets voor de commissarissen. Bij de selectie ligt het accent nu op het versterken van de bancaire en internationale kennis en ervaring.

Ondanks de positieve resultaten van DIGH zijn nog steeds veel corporaties huiverig voor een garantiestelling. Dat is betreurenswaardig. Het gaat namelijk om een klein en beheersbaar risico, zeker als je het afzet tegen het balanstotaal en het normale risicoprofiel van een corporatie. En voor de goede orde, het gaat om garanties en niet om directe kasstromen. Wij moeten onze PR in dat kader verbeteren. Onbekend maakt onbemind.

Te veel mensen – met name de raden van commissarissen – kennen DIGH nog niet goed of goed genoeg. De bestuurders kunnen hier veel in betekenen. Ik zou willen dat zij het voortouw nemen, net als onze huidige garantieverstrekkingen hebben gedaan. Wij willen ze ondersteunen en voorzien van de juiste informatie. De huidige terughoudendheid van corporaties mag mijns inziens niet leiden tot het stagneren van noodzakelijke huisvestingsprojecten over de grenzen. Zie deze laatste uitspraak als een oproep om samen met ons aan de slag te gaan.'

betaalbare en kwalitatief goede woningen voor deze doelgroep. Voor deze lening staat woningcorporatie Stichting Woonbelangen Weidegebied garant.

Kroatië, Slavonski Brod, Rezidencija 55

€ 1.037.176,- om 62 nieuwe koopwoningen te realiseren voor ouderen en gehandicapten

In dit project verleent DIGH ontwikkelaarsfinanciering aan de ontwikkelaar Rezidencija 55. Deze organisatie wil het aanbod van betaalbare zorgwoningen in Kroatië vergroten. Rezidencija 55 ontwikkelt de zorgunits en verkoopt ze vervolgens aan lokale beheerorganisaties. De DIGH-lening wordt gebruikt als brugfinanciering in verschillende elkaar opvolgende investeringsprojecten, te beginnen met het project in Slavonski Brod. Betaalbare financieringsopties voor ontwikkelaarsfinanciering ontbreken lokaal en de DIGH-financiering biedt daarom een meerwaarde. DIGH streeft al langer naar samenwerking met ontwikkelaars ten bate van volkshuisvestingsprojecten. Door te participeren in een doorlopende serie van kortdurende projecten waar geld niet lang vastzit, kan financiering veel efficiënter worden ingezet. Corporatie Habion was enthousiast over het zorgconcept dat Rezidencija 55 aanbiedt en staat garant.

Montenegro, Niksic, Montenegrin Fund for Solidarity Housing Development

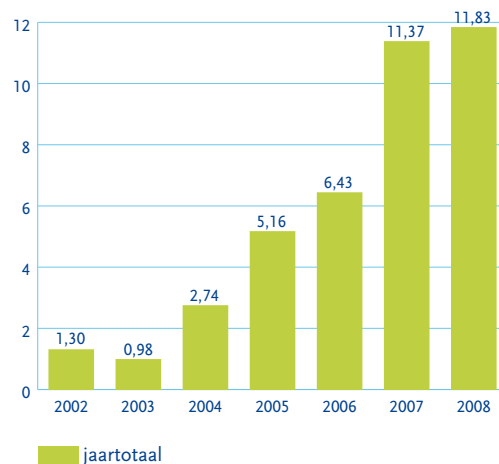
€ 1.091.187,- om 145 nieuwe koop- en huurwoningen te realiseren

De woningnood in Montenegro is hoog. Vooral onder starters en andere sociale doelgroepen in de lagere en modale inkomensgroepen. Om hieraan tegemoet te komen, verenigen verschillende organisaties met publieke verantwoordelijkheden (overheid, vakbond en werkgeversorganisaties) zich in het 'Montenegrin Fund for Solidarity Housing Development'. Doel is het ontwikkelen van zo'n 10.000 betaalbare sociale-huur- en koopwoningen, waarvan minimaal 2.000 in de periode 2007-2010.

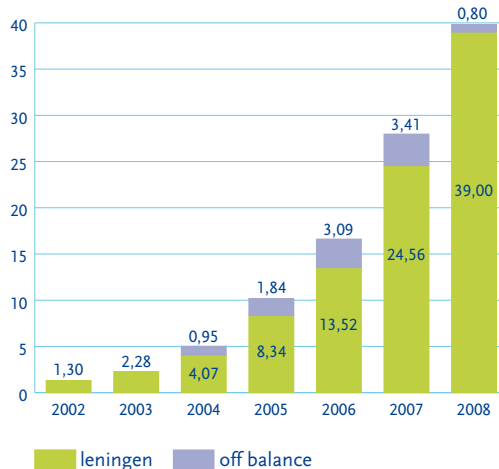
Het is voor het eerst sinds de val van het communisme dat in de Oost-Europese regio een overheid participeert in zo'n grootschalig huurwoningenprogramma. Het project in Niksic is het eerste sociale huurproject voor het Fund. Woningcorporatie TBV Wonen en Ymere staan garant voor deze lening. Ymere staat tijdelijk garant, DIGH zoekt nog een vervangende corporatie. In aanvulling op het verstrekken van een lening maakt DIGH ook de volgende activiteiten mogelijk:

- Ontwikkeling van het juridisch en institutioneel kader voor socialehuurwoningen, op verzoek van de Montenegrijnse overheid. Een concept wetgeving is af. Het streven is om dit per eind 2009 te implementeren.
- Ontwikkeling van management en beheercapaciteit bij het Fund voor socialehuurwoningen.

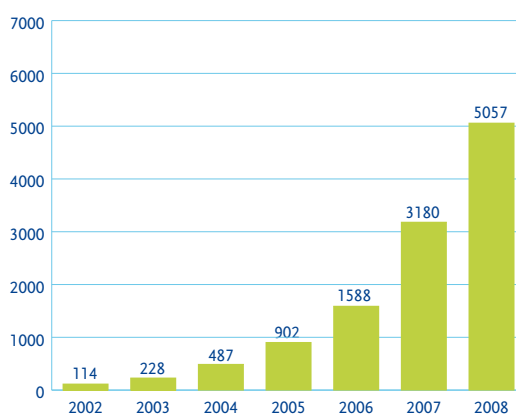
DIGH leningen 2002-2008 (in miljoenen euro)



Totaal afgesloten leningen (in miljoenen euro)



Aantal gefinancierde woningen





Boris Mihailovic, directeur Montenegrin Fund for Joint Housing Construction

'Dankzij DIGH gaat het allemaal een stuk makkelijker en sneller'

Sinds de val van het communisme is er nauwelijks meer gebouwd in Montenegro. De verhuur van huizen is bovendien niet wettelijk geregeld. Hierdoor is het voor veel mensen moeilijk om aan een betaalbare woning te komen. DIGH financiert en ondersteunt daarom diverse projecten in Montenegro. Met leningen, maar ook met kennis over management en wetgeving. Boris Mihailovic, directeur van Montenegrin Fund for Joint Housing Construction, vertelt.

'In Montenegro hebben vele steden al twintig jaar geen huizen meer gebouwd. Er zijn wel huurwoningen, zo'n twee tot drie procent, maar die zijn niet legaal en de huurprijs is enorm hoog. En veel mensen kunnen geen huis kopen. Met het nationaal volkshuisvestingsprogramma willen we op de langere termijn zo'n tienduizend socialehuur- en koopwoningen ontwikkelen; betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt en andere sociale doelgroepen met een lager of modaal inkomen. In 2010 moeten de eerste tweeduizend woningen klaar zijn.

Montenegrin Fund for Joint Housing Construction is een uniek samenwerkingsverband tussen overheid, werkgeversorganisaties en de vakbond. Het is voor het eerst sinds de val van het communisme dat in de Oost-Europese regio een overheid meedoet in zo'n grootschalig huurwoningenprogramma.

Tot nu toe waren sociale woningen alleen bedoeld voor de allerarmste onderlaag van de samenleving. We willen meer balans tussen de hoge huur- en koopinkomsten in rijkere regio's en de lage inkomsten van de armere binnenlanden. De Montenegrijnse bevolking is erg te spreken over de projecten. Ze zijn zeer onder de indruk en geïnteresseerd in de nieuwe huizen. Dat is ook niet zo vreemd, zij hebben immers belang bij betaalbare woningen.

'Naast leningen zorgt DIGH ook voor adviseurs, die ons adviseren bij de ontwikkeling van het juridisch en institutioneel kader voor socialehuurwoningen. Dat is op speciaal verzoek van de overheid. Een concept voor de nieuwe wetgeving is nu af en we hopen dat we het eind 2009 kunnen invoeren.

Dit alles was ons waarschijnlijk ook wel gelukt zonder DIGH. Maar dan zou het wel moeilijker zijn en een stuk minder snel gaan. Via DIGH krijgen we niet alleen financiële steun voor onze plannen, maar ook veel knowhow over wetgeving en management. En het levert ons handige contacten op met internationale financiers.'



In 2008 afgesloten leningen en in boekjaar 2008 aangegane verplichtingen

Land/plaats	Projectnaam	Garantiegever	Start	DIGH-lening (€)	Aantal woningen
Zuid-Afrika/ East London	Own Haven (5) Skyview	Staedion	mei 2008	1.342.617	58
Zuid-Afrika/ East London	Own Haven (6) Kenwick Close	Staedion	juni 2008	846.473	71
Zuid-Afrika/ Pietermaritzburg	Msunduzi	Ymere	juni 2008	1.363.747	364
Bulgarije/Sofia	Habitat for Humanity	Vivare	juli 2008	627.000	Revolving Fund (10 jaar; 240 per jaar)
Roemenië	Habitat for Humanity	SWW	november 2008	901.528	120
Kroatië/Slavonski Brod	Rezidencija 55	Habion	november 2008	1.037.176	62
Montenegro/Niksic	Solidarity Fund	TBV Wonen Ymere (tijdelijk)	december 2008	1.091.187	145
Aruba/Oranjestad	FCCA	Ymere (tijdelijk)	december 2008	1.393.533	50
Zuid-Afrika/Marikana	ALSA	Ymere, Staedion	december 2008	2.053.666	grond
Zuid-Afrika/East London	Own Haven (7) Gonubie	Ymere	december 2008	371.290	259
Nicaragua/Léon*	Ceprodel (2)	Bo-ex, Mitros, Portaal, SSH en Groenrand Wonen	januari 2009	796.571	100
			totaal	11.824.788	

* Deze lening is in 2008 goedgekeurd door het bestuur van DIGH, in 2009 feitelijk verstrekt en off-balance gepresenteerd.

3 Wat doet DIGH nog meer?

Naast het mogelijk maken van betaalbare woningen, is DIGH ook actief op tal van andere gebieden. We adviseren, onderzoeken, coördineren en debatteren. Kortom: DIGH is een veelzijdige gesprekspartner voor verschillende partijen.

Advisering bestuur Fonds Werken aan Wonen

Net als in de voorgaande jaren adviseerde DIGH ook in 2008 het bestuur van het Fonds Werken aan Wonen over buitenlandprojecten. DIGH bracht hiervoor verscheidene schriftelijke adviezen uit.

MoU – VROM/AEDES/VNG

DIGH bleef ook actief als coördinatiepunt voor de MoU inzake volkshuisvestingprojecten in Zuid-Afrika in samenwerking met Nederland. In het kader van die overeenkomst zijn in 2008 drie technical assistants vanuit Nederland gedetacheerd bij de Social Housing Foundation, een agentschap van het National Department of Housing. In eerste instantie voor een termijn van negen maanden. Momenteel wordt hard gewerkt aan de verlenging van de MoU. Naar verwachting vindt de afronding medio 2009 plaats. DIGH nam in dit kader in november 2008 deel aan een delegatiebezoek aan de Zuid-Afrikaanse partners, samen met vertegenwoordigers van VROM, VNG en Aedes.

DIGH-Themamiddag 'Volkshuisvesting als exportproduct'

Op 11 juni organiseerde DIGH een middag rond het thema 'Volkshuisvesting als exportproduct'. Aan de hand van bijdragen van collega-corporaties, financieel deskundigen, kennisinstituten op het terrein van stedelijke ontwikkeling en buitenlandse partners, kwam aan de orde wat DIGH kan betekenen voor organisaties. Sprekers waren onder andere Victor Schaap (hoofd afdeling corporaties bij VROM voor WWI) en Lucia Popovska (Habitat for Humanity, regiokantoor Eastern and Central Europe, Bratislava en Slowakije). Het forum bestond uit Bas Jan van Bochove (CDA-woordvoerder in de Tweede Kamer voor onder andere wonen en ruimtelijke ordening), Paulus Jansen (SP-woordvoerder in de Tweede Kamer voor onder andere volkshuisvesting en energie), Huib van Eyk (manager International Housing Affairs, Ministerie van VROM) en Karo van Dongen (directeur corporatie WEL: Woonstichting Etten-Leur).

De bijeenkomst was levendig en vol inspiratie. Een positieve en verrassende afsluiting was dat Paulus Jansen van de SP, ondanks zijn aanvankelijke terughoudendheid en kritische kanttekeningen, welwillend stond tegenover een uitbreiding van het huidige wettelijke garantiepercentage.

International Finance Corporation (IFC)

In 2008 tekende DIGH een MoU met het IFC (onderdeel van de World Bank Group). Daarin staat dat DIGH en het IFC samenwerking nastreven bij het financieren en garanderen van

woningbouwprojecten. Ook zullen DIGH en IFC gebruikmaken van elkaars capaciteiten op het gebied van housing finance.

Energy Efficiency

Het Kyoto Protocol maakt onderlinge handel in emissierechten tussen landen mogelijk. Handel in die rechten mobiliseert mogelijk extra geld voor projecten die emissies van broeikasgassen of andere schadelijke stoffen verminderen. Denk aan de renovatie van meergezinswoningen, oftewel panelflats. Tot op heden wordt geld van emissiehandel nog nauwelijks gebruikt voor dit soort renovatieprojecten. Een nieuw mechanisme via de zogenaamde Green Investment Schemes (GIS) biedt hopelijk meer kansen.

Veel landen in Centraal- en Oost-Europa halen hun emissie-reductiedoelstellingen onder het Kyoto Protocol in 2012 makkelijk. Hiermee ontstaat ruimte om het restant emissierechten te verkopen aan landen die tekortkomen. Nederland is net als Japan een belangrijke potentiële koper. Verschillende zogenaamde GIS-gastlanden werken nu aan het opzetten van een GIS om transacties mogelijk te maken. Voorbeelden van deze gastlanden zijn Oekraïne, Roemenië, Letland, Polen, Bulgarije, en Tsjechië.

Kopende landen hechten er belang aan dat de fondsen aan klimaatvriendelijke projecten worden besteed, en niet verdwijnen in de staatskas. Daarom zetten de verkopende landen deze speciale GIS-constructies op. Voor alle landen is renovatie in bestaande woningbouw een van de prioriteitsectoren voor het GIS. Omdat de Kyoto-afspraken in 2012 aflopen, is het van belang dat GIS in de loop van 2009/2010 de eerste projecten gaat ondersteunen. DIGH is daarom druk bezig te onderzoeken welke rol zij kan spelen om te zorgen dat de lokale implementatie van GIS succesvol verloopt.

Marie-Odile Zanders, coördinator Midden- en Oost-Europa
'Er is nog veel woningnood in dit gebied. Het woningaanbod is schaars en de woningen zijn vaak slecht onderhouden. Op het gebied van energiezuinig renoveren is hier nog veel te winnen. Het is behoorlijk aanpoten, al die verschillende landen met hun eigen gebruiken. Geen land is hetzelfde, ook juridisch gezien niet. Dat maakt het soms wel lastig. Maar er is veel mogelijk en met de juiste middelen en inzet bereiken we gelukkig steeds meer.'

4 Ontwikkelingen en perspectief

DIGH onderzoekt op eigen initiatief welke mogelijkheden en perspectieven er zijn in de regio's waarin zij werkt. Dit wordt door ons zelf gedaan. Soms werken we hiervoor ook samen met organisaties in Nederland en in de verschillende regio's in het buitenland. Op deze manier kan DIGH snel inspelen op nieuwe ontwikkelingen.

Zuid-Amerika en de Caraïben

Ontwikkelingen in Nicaragua

In het kader van de viering van het twintigjarig jubileum van de stedenband Leiden-Juigalpa (Nicaragua), bracht een delegatie uit de gemeente Leiden in juli 2008 een bezoek aan Nicaragua. Ook DIGH nam deel aan deze missie. Enerzijds wilden we met Ceprodel (de lokale partij die ook het project in León heeft uitgevoerd) komen tot afspraken over een huisvestingsproject in Juigalpa. De Leidse woningcorporaties zijn bereid hiervoor garant te staan. Anderzijds werkten we tijdens het bezoek aan een landelijk model. Met dit model kunnen meerdere projecten in de verschillende gemeenten van Nicaragua op dezelfde manier worden uitgevoerd. Zo hoeft het wiel niet telkens opnieuw uitgevonden te worden.

Meerdere gemeenten en/of stedenbanden hebben inmiddels de handen ineengeslagen met het Landelijk Beraad Stedenbanden Nederland Nicaragua (LBSNN) en de woningcorporaties. Het streven is om in de gemeente Juigalpa sociale woningbouwprojecten te realiseren via de DIGH financieringsconstructie. Het uitgewerkte model diende als basis voor een intentieovereenkomst tussen Ceprodel, LSBNN, INVUR (volkshuisvestingsinstituut in Nicaragua), AMHNN (counterpart van het LSBNN in Nicaragua) en DIGH. Deze overeenkomst is in maart 2009 ondertekend. Doel van de overeenkomst is het ontwikkelen en uitvoeren van een woningbouwprogramma in tien Nicaraguaanse steden die een stedenband hebben met Nederland. In totaal gaat het om ongeveer 1.000 nieuwe woningen. Deze plannen moeten in 2009 en 2010 tot uitvoering komen.

Bernard Loonen, coördinator Zuid-Afrika

'Zuid-Afrika is een fascinerend land waar ik met veel plezier gewoond heb. Doordat we al een paar jaar actief zijn in Zuid-Afrika en bekend staan om onze goede dossierkennis, weten steeds meer Zuid-Afrikaanse woningcorporaties en andere organisaties ons te vinden. Momenteel maken de projecten in Zuid-Afrika maar liefst 45 procent uit van onze totale portefeuille. En de vraag neemt alleen maar toe! Het is heel bevredigend dat ik via mijn werk bij DIGH kan bijdragen aan een betere toekomst voor dit land.'

Het project in Juigalpa heeft ons geleerd dat een verantwoordelijke partij die zorg draagt voor de grondaankoop en het bouwrijp maken ervan, onontbeerlijk is voor een vlotte voortgang. Samen met het LBSNN stelde DIGH een projectvoorstel op voor de oprichting van een landelijk grondontwikkelingsbedrijf ter ondersteuning van de afzonderlijke gemeenten in Nicaragua. DIGH heeft hierbinnen een ondersteunende rol. Dit project gaat in 2009 van start, na goedkeuring van de financiering.

Uitbreiding werkgebied in Latijns-Amerika

Nicaragua is naast Suriname en Aruba een van de landen in Latijns-Amerika waar DIGH in 2008 leningen verstrekt heeft. Het afgelopen jaar legden we de eerste contacten om te onderzoeken wat hier de verdere mogelijkheden zijn. In Latijns-Amerika hebben miljoenen huishoudens te maken met ernstige huisvestingsproblemen. In 2000 woonden van de ongeveer 127 miljoen huishoudens, 20 miljoen families in bij andere gezinnen. Maar liefst 30 miljoen huishoudens woonden onder zeer beroerde hygiënische omstandigheden in krotten zonder goede sanitaire voorzieningen en zonder eigendomspapieren.

De lokale economie en overheid slagen er niet in om voldoende betaalbare huizen te produceren om tegemoet te komen aan de behoeften van de groeiende populaties. Daarnaast ontbreken er financiële systemen. Steeds meer microkredietorganisaties richten zich op het verstrekken van kredieten voor de bouw of renovatie van woningen voor de lagere-inkomensgroepen.

In Latijns-Amerika zijn nauwelijks tot geen mogelijkheden om te huren. De cultuur is er ook niet naar. Voor de bevolking is het belangrijker een eigen stukje grond te bezitten waarop een huis gebouwd kan worden.

Met Habitat for Humanity, waarmee DIGH ook succesvol samenwerkt in Midden- en Oost-Europa, zijn contacten gelegd om te onderzoeken of deze samenwerking kan worden uitgebreid. In de financiering van microkredietorganisaties in Honduras en Peru lijken mogelijkheden voor DIGH te liggen. In 2009 werken we de plannen en mogelijkheden verder uit.

Met Cordaid is DIGH in overleg over deelname aan het Urban Matters project in El Salvador. Dit project heeft tot doel leefbare en duurzame wijken te creëren in ontwikkelingslanden. Cordaid zoekt daarbij samenwerking met en inbreng van

diverse partners op verschillende terreinen (woningbouw, afvalverwerking, water en sanitatie), zodat het project gezamenlijk gedragen kan worden. In 2009 vindt een gezamenlijke verkennende missie plaats met alle partners.

Midden- en Oost-Europa

Zoals eerder gezegd, investeert DIGH in renovatieprojecten van de bestaande bouw en nieuwbouwprojecten voor mensen met lagere inkomens. In 2009 hoopt DIGH voor het eerst te participeren in dit soort grootschalige projecten. Allereerst op het gebied van renovatie van bestaande bouw in Roemenië, Oekraïne en Letland en later wellicht ook in nieuwbouwprojecten. Door de buitenproportionele hoge lokale energieprijzen is de urgentie voor renovatie hoog.



Zuid-Afrika

In de loop van 2009 krijgt de Social Housing Act verder zijn beslag in de oprichting van de Social Housing Regulatory Authority (SHRA). Die moet zorg gaan dragen voor de accreditatie en evaluatie van corporaties en de verdeling van de subsidiegelden voor nieuwe projecten van deze organisaties. Hoewel de ambitieuze doelstelling van 100.000 nieuwe huureenheden voor 2012 onhaalbaar is, was in 2008 toch een versnelling te zien van de oplevering. Te verwachten valt dat de procesgang rond subsidietoekenning efficiënter wordt. En dat zal zeker ook een positieve uitwerking hebben op de verdere ontwikkeling.

Naast de genoemde subsidies moet nog zo'n 25 procent van de stichtingskosten extern worden gefinancierd. Volgens conservatieve schattingen ligt dit tot 2012 in de orde van grootte van 750 miljoen rand. Gezien de gunstige voorwaarden die wij kunnen bieden in vergelijking met de lokale financiers, valt het te verwachten dat er ook een beroep wordt gedaan op DIGH.

Peter Boerenfijn, directeur Habion

'Niet zelf woningen bouwen, wel zorgen dat ze er komen'

In Nederland willen we af van massale bejaardentehuizen. Senioren van de toekomst willen het liefst zorg in eigen huis. In Kroatië zijn helemaal geen betaalbare zorgwoningen. Ouderen en mensen met een fysieke beperking én een laag inkomen vallen daar buiten de boot. Ontwikkelaar Domuscula/STJM wil daar wat aan doen. Met een DIGH-lening als brugfinanciering, en garantstelling door Habion. Peter Boerenfijn, directeur van Habion, vertelt.

'Met circa zeventig verpleeg- en verzorgingshuizen zijn wij specialisten in wonen met zorg. Habion wil goede huisvesting voor ouderen en dat houdt niet op bij de grens. Maar we werken niet wereldwijd en dat willen we ook niet. We ontwikkelen, bouwen en beheren in heel Nederland verschillende woonvormen voor senioren. We kennen de Nederlandse situatie en cultuur als geen ander. En ik zeg altijd: schoenmaker, blijf bij je leest.

Maar toch. Als we vergelijkbare doelstellingen in het buitenland kunnen realiseren, is dat natuurlijk mooi meegenomen. Daarom waren we ook meteen enthousiast toen DIGH ons vroeg garant te staan voor een zorgproject in Kroatië. Habion is al bijna zestig jaar gespecialiseerd in ouderenhuisvesting. We hebben de Kroaten daarom ook onze expertise aangeboden. Daar hebben ze nog geen gebruik van gemaakt, maar ze waren wel erg enthousiast.

De woonsituatie in Kroatië is anders. In Nederland is na de Tweede Wereldoorlog veel gebouwd. Ouderen woonden niet langer bij hun kinderen, maar verhuisden naar bejaardentehuizen. De ouderen van nu willen dat niet meer. Zij hebben andere woonwensen. Ze willen niet meer verhuizen naar zorginstellingen, maar thuis blijven wonen en zorg aan huis krijgen. Die Nederlandse welvaartsontwikkeling gaat niet op voor Kroatië. Daar is de huidige situatie vergelijkbaar met Nederland in de jaren vijftig.

De borgstelling kost ons in principe niets. We gaan niet zorgen voor betaalbare zorgwoningen in Kroatië, maar we zorgen dat de ontwikkelaar daar zijn werk kan doen. Dus niet zelf bouwen en beheren, maar wel garant staan voor de lening. En omdat we een solide organisatie zijn, is dat vrij eenvoudig geregeld. Natuurlijk kan er iets misgaan, dat kan altijd, maar de kans daarop is minimaal. We hebben het volste vertrouwen dat DIGH een goede screening heeft gedaan en de risico's beheerst.'

In de pijplijn voor 2009 zit ook een lening voor het Kuyasa Fonds. Deze microfinancier verstrekt kredieten specifiek voor de huisvesting van de laagste inkomensgroepen, die niet bediend kunnen worden door de corporaties. Kuyasa boekte met het gehanteerde model van 'incremental housing' in Kaapstad al belangrijke successen en breidt de activiteiten nu ook uit naar andere regio's in Zuid-Afrika. DIGH zag bij een bezoek aan Kuyasa in november 2008 de resultaten van het model met eigen ogen. Naar onze mening is het een krachtig instrument voor 'slum upgrading' en daarom ook geschikt voor andere Afrikaanse landen.

Microfinanciering aan kleine ondernemers is wereldwijd al sterk ontwikkeld. Maar voor steun op het gebied van huisvesting is het een relatief jonge ontwikkeling. Bij mogelijke huisvestingsprojecten voor de laagste inkomens speelt microfinanciering in de toekomst wellicht een belangrijke rol. Het verschaffen van werkkapitaal voor microfinanciers die zich toeleggen op huisvesting, biedt veel kansen. Wij hebben hierover al verkennende gesprekken gevoerd met onder andere Habitat for Humanity.

DIGH bereidt een nieuw fonds voor

De huidige garantiestructuur waarin DIGH leningen aantrekt, is bij uitstek geschikt voor langlopende leningen. Maar niet alle investeringen passen in deze vorm. Soms is er behoefte aan een overbruggingskrediet of een kortlopende financiering in de sfeer van het microkrediet. Maar ook investeringen in energie-efficiency kennen vaak een korte looptijd.

Daarnaast krijgen wij financieringsverzoeken van andere organisaties dan de corporaties met wie we doorgaans samenwerken. Steeds vaker benaderen gemeenten, maar ook scholen, DIGH met de vraag een financiering te verzorgen voor hun duurzame projecten. Een garantstelling is bij deze organisaties niet vanzelfsprekend. Daarom bereidt DIGH samen met de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) een nieuw fonds voor. Hierin wordt puur door de tijdelijke inleg van middelen ruimte vrijgemaakt voor investeringen in duurzame projecten. Het fonds komt tot stand in nauwe samenwerking met belanghebbenden als de VNG en het APS (Algemeen Pedagogisch Studiecentrum).

Katerina Starovoyt, officemanager ESCO

'DIGH is van onschatbare waarde'

Slecht geïsoleerde huizen die op instorten staan en een overheid die niets doet. Een beroerde infrastructuur, stijgende energierekeningen en bewoners die geen verantwoordelijkheid nemen. Genoeg uitdagingen op de Oekraïense woningmarkt. Met hulp van DIGH pakt ESCO (Energy Servicing Company) ze vol overtuiging op. Officemanager Katerina Starovoyt vertelt.

'Renovatie is nieuw in Oekraïne. Veel gebouwen stammen uit de jaren zestig en zijn slecht onderhouden. Ze zijn niet geïsoleerd en vaak is er geen warm water of verwarming. De energierekeningen stijgen sterk, maar mensen krijgen er niets voor terug. We betalen voor bloedheet, maar krijgen lauwwarm. De lokale energiebedrijven bieden nauwelijks service en de transportnetwerken zijn in slechte staat, waardoor veel hitte onderweg verloren gaat.

Formeel kunnen we overheidssubsidie aanvragen voor renovaties. Maar in de praktijk werkt het anders. Dat heeft te maken met de macht van lokale politici. Als zij het niet zien zitten, heb je het nakijken. Een lening bij een lokale bank is ook onmogelijk. Ze twifelen aan de levensvatbaarheid van projecten en de rentes zijn bovendien onbetaalbaar hoog. Een organisatie als DIGH is voor ons dus van onschatbare waarde. Zonder lening zou het hele renovatieproject niet doorgaan en een vertraging oplopen van vele jaren.

In Oekraïne zijn salarissen niet toereikend voor de maandelijkse kosten. Van oudsher zijn we gewend dat de overheid alles oplost. Nu we geen deel meer uitmaken van de Sovjet-Unie, gebeurt er niets. De lokale overheden waren tot voor kort eigenaar van onze huizen, maar zijn er nu niet meer verantwoordelijk voor. Veel woningen staan daardoor op instorten. We praten nu met bewoners, om ze zover te krijgen dat ze zelf verantwoordelijkheid nemen voor het onderhoud aan hun woonplek. We moeten ze als het ware opnieuw opvoeden.

Dat gaat heel goed. Niet zo vreemd, want rooveren betekent uiteindelijk een flinke besparing en veel meer comfort. Het is leuk om te zien dat mensen door het project nader tot elkaar komen. Ze praten met hun burens en trekken samen op. Ze zien dat het beter kan en voelen zich daar verantwoordelijk voor. Het gaat niet alleen om geldbesparing. Het levert ook iets waardevols op voor de toekomst: vriendschap, zelfredzaamheid én meer woongenot.'

5 Samenwerkingspartners



De Nederlandse woningcorporaties staan garant voor de leningen van DIGH. Daardoor kan DIGH leningen voor sociale woningbouw afsluiten met buitenlandse organisaties. Daarnaast biedt DIGH door de samenwerking met de corporaties specifieke deskundigheid op het gebied van bouwen en beheer. Die deskundigheid kunnen we inzetten in de keten van planontwikkeling en capaciteitsontwikkeling, via investeren en financieren tot beheer en onderhoud.

Financiële instellingen

De Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) in Den Haag is de financiële instelling voor bijna alle lopende DIGH-leningen. De BNG is opgericht in 1914 en gevestigd in Den Haag. Het is de bank voor de overheid en het maatschappelijk belang. De BNG voorziet in zo goedkoop mogelijke financiële dienstverlening en biedt zo toegevoegde waarde aan haar aandeelhouders en de Nederlandse publieke sector. Volgens de statuten is de BNG 'bankier ten dienste van overheden', zoals gemeenten, provincies, gemeenschappelijke regelingen en

politiergio's. De bank werkt verder voor instellingen die verbonden zijn met overheden en voor bedrijven op het terrein van volkshuisvesting, openbaar nut, onderwijs en gezondheidszorg.

Partners

Stichting DIGH heeft met enkele organisaties een vaste werkrelatie. De samenwerking is vastgelegd in een gemeenerekeningcontract dat de specifieke diensten omschrijft die DIGH levert. Voor Aedes fungeert DIGH als coördinatiepunt voor de MoU met Zuid-Afrika. Aedes heeft voor 2008 bijgedragen in het exploitatieresultaat. Met het Fonds Werken aan Wonen heeft DIGH een vaste relatie. Enerzijds als adviseur, anderzijds als procesmanager bij de voorbereidingsfase van sociale woningbouwprojecten in landen in transitie en de derde wereld. In dit kader werkt DIGH op losse contractbasis samen met meerdere consultants en adviesbureaus.

Jeltje Lam, coördinator leningen en contracten

'Een lening of een contract opstellen, is op zich niet moeilijk. Daarvoor heb ik lang genoeg in de bancaire wereld gewerkt. Wat het werken bij DIGH uitdagend maakt, is dat elk land zijn eigen – vaak ongeschreven – regels kent. Het is dus zaak extra alert te zijn. Ik zie erop toe dat onze nationale en internationale partners 100 procent gerust kunnen zijn dat alles financieel klopt.'

6 DIGH intern

Personeel en Organisatie

In april 2008 trad Jeltje Lam-Aghina in dienst bij DIGH als coördinator leningen en contracten. Zij is verantwoordelijk voor het gehele proces van leningafsluiting, afhandeling en monitoring. Daarnaast houdt zij zich bezig met het optimaliseren van de financiële processen en de professionalisering van de contractvorming bij DIGH. Hierbij horen ook de juridische aspecten op dit terrein. Jeltje Lam-Aghina heeft door haar jarenlange werkervaring bij de ING een ruime financiële en bancaire kennis en daarnaast affiniteit met buitenlandse projecten.

In september 2008 trad Carla van den Nieuwenhof bij DIGH in dienst als coördinator voor Zuid-Amerika en de Caraïben. Carla van den Nieuwenhof heeft een jarenlange ervaring in de volkshuisvesting. Ooit begon zij bij een woningcorporatie als financieel medewerker en daarna was zij vele jaren actief als adviseur en interim-manager bij achtereenvolgens de NWR, Interlink en Atrivé. Vanuit deze achtergrond is zij goed bekend met de processen binnen de woningcorporaties en de financiële beoordeling van projecten.

Bestuur

Het bestuur van DIGH bestond eind 2008 uit de heren:

R. Steenbeek	voorzitter en lid dagelijks bestuur
P.H. van Delft	penningmeester en lid dagelijks bestuur
G. Slootjes	secretaris en lid dagelijks bestuur
A.H.M. Catau	
H.W. van Heuven	
J.C.A. Polman	
N.J.H. Koers	
J.W. van der Sluijs	

Met ingang van januari 2008 is de heer J.C.A. Polman toegetreden tot het bestuur. De heer Polman is directeur bij OPP/BVG. Medio 2008 trad ook de heer R. Steenbeek toe. De heer Steenbeek was directeur van corporatie De Woon-

maatschappij. Hij volgde op 3 juli 2008 voormalig bestuursvoorzitter A.V.M. Pouw op, toen die met pensioen ging als directeur-bestuurder bij corporatie Ymere. De heer Pouw werd tijdens zijn afscheid als dank voor zijn inzet benoemd tot erevoorzitter van DIGH.

De leden van het bestuur hebben op persoonlijke titel zitting in het bestuur. Het bestuur kwam in 2008 driemaal bijeen. Het dagelijks bestuur kwam in 2008 zevenmaal bijeen.

Kredietcommissie

De leden van de kredietcommissie adviseren het bestuur bij kredietbeoordelingen. De kredietcommissie bestond in 2008 uit de heren:

P.H. van Delft	penningmeester DIGH
R.L. van der Post	directeur bestuurder Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
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 WEW. De kredietcommissie kwam in 2008 vier keer bijeen.

Commissie van Aanbeveling

De Commissie van Aanbeveling ondersteunt DIGH vanuit haar eigen expertise. In 2008 bestond deze commissie uit de heren:

M. van Dam	voorzitter commissie van aanbeveling, oud-minister VROM
B. Bleker	oud-lid raad van bestuur Bouwfonds
A.J.L. Bodzinga	algemeen directeur BPF Bouwinvest
M.J. Cohen	burgemeester van Amsterdam
J.D. Doets	oud-bestuursvoorzitter ING Real Estate
J. R. Elffers	oprichter AEF Andersson Elffers Felix
W.D. van Leeuwen	oud-voorzitter Aedes, vereniging van woningcorporaties
R.J.J.M. Pans	voorzitter Directieraad Vereniging van Nederlandse Gemeenten
M.J. van Rijn	voorzitter raad van bestuur PGGM
P.O. Vermeulen	oud-voorzitter raad van bestuur BNG
R. de Vries	oud-voorzitter FNV bouw en president van de International Federation of Building and Woodworkers

Carla van den Nieuwenhof, coördinator Zuid-Amerika en de Caraïben

'Het is heel verfrissend om nu in Zuid-Amerika en de Caraïben te werken, na jarenlange ervaring binnen de Nederlandse corporatiewereld. Met Suriname hebben we al een goede band, maar de rest van dit uitgebreide en diverse gebied is relatief nieuw voor DIGH. In samenwerking met onder andere de stedenbanden en betrokken gemeenten onderzoeken we nu de mogelijkheden voor sociale woningbouw.'



*Andrew Wiseman, directeur
Own Haven Housing Association*

'In Zuid-Afrika is een toenemende behoefte aan betaalbare huurwoningen'

In Zuid-Afrika is het heel normaal dat mensen een huis kopen. De mogelijkheden voor huur zijn beperkt, terwijl er wel een groeiende vraag is. Niet uit vrije wil, maar noodgedwongen. De bouw- en materiaalkosten rijzen de pan uit. Maar ook de rente is onbetaalbaar. Steeds minder mensen kunnen dat opbrengen. Met de bouw van betaalbare huurwoningen voorziet Own Haven Housing Association in een toenemende behoefte. Directeur Andrew Wiseman licht toe.

'We willen de komende twee tot drie jaar in totaal duizend wooneenheden bouwen, onder andere met hulp van DIGH. We streven naar een mix van socialehuur- en koopwoningen, waarbij het merendeel wordt verhuurd. Met de bouw van duurdere koopwoningen financieren we deels de meer betaalbare huizen.

Het beeld van armoede dat de meeste mensen van Zuid-Afrika hebben, klopt niet. Niet iedereen woont hier in hutten. De sector waarin wij ons begeven, lijkt heel erg op de Nederlandse situatie. We bouwen normale huizen met gas, water en licht voor mensen met een modaal of laag inkomen.

Ondanks een ruimer subsidiebeleid van de overheid, blijven aanvullende subsidies en leningen noodzakelijk. Als het gaat om bewustwording, hebben we in Zuid-Afrika nog een lange weg te gaan. Langzaam maar zeker sijpelt ook bij politici het besef door dat goede en betaalbare huisvesting van onmisbare waarde is voor een samenleving. Voor ons gaat sociale woningbouw dan ook over meer dan huizen bouwen alleen: het verbindt de mensen met elkaar en vergroot de leefbaarheid.

DIGH heeft veel kennis en ervaring op gebied van sociale woningbouw. Ze zijn geduldig en behulpzaam en verdiepen zich in de plaatselijke situatie. Dat is fijn, want er is tijd nodig om een project te kunnen laten groeien. Wij waren de eersten die samenwerkten met DIGH en dat doen we nog steeds. Tot onze grote tevredenheid. DIGH is deskundig, maar ook kritisch. Ze beoordelen nauwkeurig of een project levensvatbaar is. Alleen als je je zaakjes goed op orde hebt, kom je in aanmerking voor een lening. Maar dat lijkt me niet meer dan normaal.

7 De financiën van DIGH

Resultaatanalyse

In 2008 zijn elf nieuwe leningen afgesloten voor een totaalbedrag van € 11.824.788,-. Dat is een fractie meer dan in 2007. De vergoeding voor DIGH ad € 360.623,- werd in 2008 en begin 2009 ontvangen en verantwoord ten gunste van het resultaat over 2008. Begroot was € 403.200,-.

De ontvangen vergoeding voor advies- en dienstverlening bedroeg in 2008 € 112.387,-. Daarnaast is een vergoeding ontvangen van het Fonds Werken aan Wonen (FWAW) inzake werkzaamheden voor de voorbereiding van projecten in Midden- en Oost-Europa (CEE) van € 45.483,-. Totaal begroot was een bedrag van € 129.140,- voor beide posten. Verder zijn bijdragen voor de voorbereiding van energie-efficiencyprojecten in Midden- en Oost-Europa ontvangen van twee betrokken woningcorporaties van € 57.062,-. Ook is een bijdrage in de exploitatie ontvangen van Aedes van € 69.600,-.

Ook dit jaar zijn de garantiegivers niet aangesproken. Wel is ultimo 2008 een vordering van € 20.043 op een tweetal garantiegivers opgenomen in verband met het feit dat de bestemmingsreserve voor valutarisico's voor twee leningen het minimumniveau heeft bereikt. Verdere afwikkeling vindt in 2009 plaats.

Valutaverschillen

Bestemmingsreserve

De bestemmingsreserve is gevormd voor het opvangen van negatieve valutaschommelingen. Dotatie aan deze reserve vindt plaats vanuit de per saldo ontvangen vergoeding voor valutarisico over verstrekte leningen in vreemde valuta. In 2008 is hiertoe ontvangen € 314.503,-. Op deze reserve is ultimo 2008 een bedrag van € 376.765,- in mindering gebracht uit hoofde van gerealiseerde koersverliezen. Ultimo 2008 bedraagt de reserve € 286.794,-.

Jaarresultaat 2008

	Realiteit 2008	Begroting 2008
Variabele inkomsten		
Vergoeding voor advies- en dienstverlening	112.387	129.140
FWAW: Vergoeding voorbereiding projecten CEE	45.483	
Opslag op verstrekte leningen	360.623	403.200
Bijdragen ten behoeve van energie-efficiencyprojecten	57.062	
Rente	11.552	3.000
Gerealiseerde koerswinst	10.568	0
	597.675	535.340
Vaste kosten		
Personeelskosten	427.680	385.620
Huisvestingskosten	41.870	45.000
Algemene kosten	86.150	57.193
	555.700	487.813
Variabele kosten		
Advies- en voorbereidingskosten DIGH promotieconferentie op 11 juni 2008	38.888	7.000
Diverse projectkosten	71.233	38.890
	110.121	45.890
Resultaat	- 68.146	1.637
Bijdrage in exploitatie	69.600	0
Saldo	+ 1.454	+ 1.637

8 Jaarrekening 2008

Balans per 31 december 2008

Activa	31-12-2008	31-12-2007
Materiële vaste activa		
Kantoorinventaris	8.811	3.512
Financiële vaste activa		
Verstrekte leningen u/g	34.225.740	22.206.908
Vlottende activa		
Vorderingen	1.373.693	806.323
Transitorische activa	911.957	595.396
	2.285.650	1.401.719
Liquide middelen	2.513.368	1.481.525
	39.033.569	25.093.664

PM: Met derden overeengekomen leningen u/g € 796.571

Passiva		
Eigen vermogen		
Bestemmingsreserve	286.794	349.056
Overige reserves	76.962	75.508
	363.756	424.564
Vreemd vermogen op lange termijn		
Opgenomen leningen o/g	35.402.293	22.225.990
Vlottende schulden		
Te betalen en vooruitontvangen posten	2.512.590	1.949.370
Transitorische passiva	754.930	493.740
	3.267.520	2.443.110
	39.033.569	25.093.664

PM: Met derden overeengekomen leningen o/g € 796.571

Staat van baten en lasten over 2008 (na resultaatbestemming)

Baten	2008	2007
Vergoeding verstrekte leningen	360.623	328.728
Bijdragen ten behoeve van energie-efficiencyprojecten	57.062	
Rente verstrekte leningen	1.437.799	773.737
Vergoeding valutarisico	314.503	126.962
Gerealiseerde koerswinst	10.568	1.324
Bankrente en rente wegens te late betaling	11.265	8.471
Bijdrage FWAW inzake projecten CEE	45.483	75.000
Advies- en dienstverlening	112.387	132.263
	2.349.690	1.446.485

Lasten		
Personeelskosten	427.680	315.291
Huisvestingskosten	41.870	37.342
Algemene kosten	86.150	68.110
Diverse kosten projecten	71.233	103.675
Overige kosten	38.888	0
Gerealiseerd koersverlies	263.065	75.567
	928.886	599.985
Rente opgenomen leningen	1.437.512	773.767
	2.366.398	1.373.752
Saldo baten en lasten	- 16.708	72.733
Dotatie aan de bestemmingsreserve	51.438	51.395
Resultaat	- 68.146	21.338
Bijdrage in exploitatie	69.600	0
Eindsaldo	1.454	21.338
Bestemming eindsaldo		
Toevoeging aan de overige reserves	1.454	21.338

Toelichting op de balans per 31 december 2008 en de staat van baten en lasten over 2008

Grondslagen voor waardering van activa en passiva Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de Richtlijn voor de jaarverslaggeving 640 'Organisaties zonder winststreven'. De jaarrekening is opgesteld in euro's. De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij een andere waarderingsgrondslag is vermeld bij de specifieke balanspost.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ten opzichte van het voorgaande jaar ongewijzigd gebleven.

Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta tijdens de verslagperiode zijn in de jaarrekening verwerkt tegen de koers op de datum van de transactie. De balansposten die betrekking hebben op leningen in vreemde valuta worden omgerekend tegen de koers per balansdatum. Daarbij wordt als minimumwaarderinggrondslag aangehouden de overeenkomende waarde van de aangehouden BNG-lening, omdat de garantiegivers daarvoor uiteindelijk garant staan. De uit de afwikkeling en omrekening voortvloeiende koersverschillen komen ten gunste of ten laste van het resultaat.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa (investeringen in inventaris) worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De afschrijving is gebaseerd op de geschatte economische levensduur en berekend op een vast percentage van de verkrijgingsprijs (33,3 procent).

Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen vorderingen worden gewaardeerd op nominale waarde onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Het te vorderen bedrag uit hoofde van leningen u/g bedraagt over vijf jaar (ultimo 2013) € 25.771.617,-.

Vlottende activa

De vorderingen en transitorische activa worden opgenomen tegen nominale waarde, voor zover nodig onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid.

Vreemd vermogen op lange termijn en vlottende schulden

De schulden worden gewaardeerd op nominale waarde. Voor zover de schulden binnen twaalf maanden na balansdatum kunnen worden opgeëist, zijn deze gerangschikt onder de vlottende schulden. Als de opeisbaarheid na deze periode valt, zijn de schulden onder vreemd vermogen op lange termijn verantwoord.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Opbrengsten

Opbrengsten bestaan voornamelijk uit:

- Renteopbrengsten. Deze worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost.
- Vergoeding valutarisico. Deze wordt tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de contractuele vergoeding van de desbetreffende actiefpost.
- Afsluitprovisie verstrekte leningen. Vanwege het feit dat het zwaartepunt van de activiteiten van DIGH ligt rond het moment van afsluiten van de lening, wordt de provisie ineens genomen. De vergoeding wordt verantwoord in het jaar waarin het leningstraject is doorlopen en een positief advies van de kredietcommissie is verkregen.

Kosten

De kosten worden bepaald op basis van historische uitgaafprijs en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen Met betrekking tot de zekerheid van het onderpand in relatie tot de leningen:

DIGH hanteert als systematiek dat bij de uitgifte van een lening de te realiseren woningen als onderpand worden beschouwd. Dit wordt contractueel met de lokale investeerder overeengekomen. Hierbij is de volgende opmerking op zijn plaats: De feitelijke uitvoering van het contractueel overeengekomen recht, in de zin dat in laatste instantie bij niet nakomen van de verplichtingen de woningen kunnen worden verkocht ter dekking van de schuld, is in de praktijk complex, van land tot land verschillend, en dus een risicofactor. Dit risico wordt op voorhand expliciet gemaakt aan de garantiegivers voor een specifiek project.

Toelichting op de balans per 31 december 2008

	2008	2007
Materiële vaste activa € 8.811		
Kantoorinventaris		
Balans 1 januari	3.512	2.942
Investing inventaris	11.304	3.830
	14.816	6.772
Afschrijving 2008: 33,3 procent	6.005	3.260
Boekwaarde 31 december	8.811	3.512
Verstreckte leningen u/g € 34.225.740		
Saldo begin boekjaar	22.785.992	12.219.205
Nieuw verstrekte leningen boekjaar *	13.344.832	10.987.686
Idem inzake opslag fee voor fixeleningen *	91.397	60.234
Aflossingen boekjaar	1.076.848	382.224
Mutatie koersverschillen boekjaar	0	- 98.909
Saldo ultimo boekjaar	35.145.373	22.785.992
Hiervan is kortlopend	919.633	579.084
Saldo	34.225.740	22.206.908

*) Specificatie:

In 2008 verstrekte leningen, die reeds in 2007 bestuurlijk waren geaccordeerd en in 2007 off balance zijn gepresenteerd	3.408.012
Af: in depot gehouden lening	1.000.000
Bij: in 2008 bestuurlijk geaccordeerde en verstrekte leningen	11.028.217
Totaal verstrekte leningen (inclusief opslagfee voor fixe leningen)	13.436.229

PM: in 2008 off balance gepresenteerde en bestuurlijk geaccordeerde, maar in 2009 verstrekte lening	796.571
Totaal afgesloten leningen u/g in 2008	11.824.788

Beoordeling betaalgedrag geldleners

Het betaalgedrag van de geldleners is beoordeeld. Op grond hiervan blijkt dat bij een aantal geldleners sprake is geweest van discontinuïteit van betaling. In, op één na, alle gevallen betreft het puur een vertraging in de betaling die is terug te voeren op internationale bancaire processen en niet op solvabiliteitsproblemen. Het feit dat de betaling te laat heeft plaatsgevonden, heeft geleid tot het versturen van rentenota's die in alle gevallen zijn voldaan.

In één geval is er sprake van een structureel cashflowprobleem als gevolg van stagnatie in het bouwproject. Dit is ontstaan door het uitblijven van onderlinge contracten tussen twee partijen in Suriname. Het verstrekken van de tweede lening is in 2007 dan ook uitgesteld; deze is op een deposito gezet. De achterstallige betalingen worden in mindering gebracht op de nog te storten lening. Het restant van de nog te storten lening is opgenomen onder de vlottende passiva. Begin 2009 wordt er in overleg met de garantiegevers besloten of er een doorstart gaat plaatsvinden of dat de lening gesaneerd gaat worden.

	2008	2007
Vorderingen € 1.373.693		
Aflossing leningen u/g	919.633	579.084
Debiteuren	119.512	38.431
Vooruitbetaalde bijdrage inzake participatie HFA		15.000
Omzetbelasting	954	2.307
Exploitatiegarantie Aedes	69.600	
Vordering op garantiegivers inzake valutarisico's	63.685	
FWAW, bijdrage onderzoek Hongarije	25.000	25.000
Te ontvangen termijnen rente en aflossing	134.011	30.838
Vergoeding verstrekte leningen die in 2007 PM zijn opgenomen		106.304
Vergoeding verstrekte lening die in 2008 PM is opgenomen	26.748	
Diversen	14.550	9.359
	1.373.693	806.323
Transitorische activa € 911.957		
Dit betreft de ultimo boekjaar te ontvangen overlopende rente en vergoeding voor valutarisico.	911.957	595.396
Liquide middelen € 2.513.368		
Dit betreft per 31 december:		
Bank Nederlandse Gemeenten NV, rekening courant	140.390	207.675
Idem, buitenlandrekening	119.685	62.583
Idem, inzake MoU Nederland-Zuid-Afrika	194.400	
Idem, termijndeposito	1.000.000	1.200.000
Postbank	7.431	3.517
Idem, inzake Centraal- en Oost-Europa (CEE)	36.980	
Erste Bank, Hongarije	1.014.471	
Kas	11	94
Kruisposten	0	7.656
	2.513.368	1.481.525

Rekening-courantvergoeding BNG

Met de BNG is begin 2006 overeengekomen dat het rentetarief voor de in rekening-courant aangehouden tegoeden wordt berekend op basis van het Eonia-tarief, met een afslag van 0,125 procentpunt op jaarbasis.

Eigen vermogen € 363.756,-

Bestemmingsreserve € 286.794,-

De bestemmingsreserve is gevormd ten behoeve van de risico's uit hoofde van valutaschommelingen, die samenhangen met de verstrekte leningen in vreemde valuta.

De reserve dient ter dekking van mogelijke negatieve effecten van valutaschommelingen en wordt gevormd uit de vergoeding voor valutarisico op de leningen u/g.

Overige reserves € 76.962,-

De mutatie in de overige reserves is in onderstaande tabel weergegeven.

Het verloop van de bestemmingsreserve is als volgt:

	2008	2007
Stand per 1 januari	349.056	297.661
Ontvangen vergoeding valutarisico	314.503	126.962
Af: Gerealiseerde koersverschillen in	- 263.065	-75.567
Koersverlies in verband met oversluiten lening	- 133.743	
Bij: dotatie in verband met bereiken minimum-reserve	20.043	
Stand per 31 december	286.794	349.056

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand per 1 januari 2008	75.508
Exploitatiesaldo 2008	1.454
Stand per 31 december 2008	76.962

	2008	2007
Opgenomen leningen o/g € 35.402.293		
Saldo begin boekjaar	22.808.153	12.142.863
Opgenomen leningen boekjaar	14.064.939	11.047.920
Aflossingen boekjaar	582.510	382.630
Saldo ultimo boekjaar	36.290.582	22.808.153
Hiervan is kortlopend	888.289	582.163
Saldo	35.402.293	22.225.990

Dit betreft de leningen die zijn afgesloten met de BNG en 1 lening die is afgesloten met Zero-Kap. In alle gevallen heeft de BNG zich verbonden om na de verstrekte looptijd een nieuwe geldlening te verstrekken. De lening van Zero-Kap is na tien jaar geheel afgelost.

De aflossingsverplichting voor 2009 ad € 888.289,- is verantwoord onder de kortlopende schulden.

Met derden overeengekomen leningen (offbalanceverplichtingen)

Ultimo 2008 is één lening ad € 796.571,- afgesloten met Ceprodel in Managua (Nicaragua) ter financiering van 100 gezinswoningen in León. Na een positief advies van de kredietcommissie is de leningverstrekking bestuurlijk geaccordeerd in 2008. De feitelijke verstrekking wordt in 2009 geëffectueerd. De leningverstrekking is daarom offbalance gepresenteerd en zal volledig verantwoord worden in de balans aan het eind van het boekjaar 2009.

	2008	2007
Te betalen en vooruitontvangen posten € 2.512.590		
Dit betreft:		
Aflossing langlopende leningen	888.289	582.163
Nog te storten lening Cornelius en Filippus Bouwbeheer Suriname	1.198.305	1.262.000
Gereserveerde rente lening Cornelius en Filippus Bouwbeheer	80.544	33.482
Te verrekenen met Bate Chubb Dickson	9.519	9.519
Teveel ontvangen opslag currency-risk Own Haven 1	7.850	7.850
Rekening-courant inzake detachering MoU Nederland - Zuid-Afrika	194.114	
Rekening-courant FWAUW inzake projecten CEE	37.695	
Te betalen inzake voorbereiding project HFA	25.000	
Gereserveerde rente Erste Bank	14.307	
Vooruitontvangen rente inzake aflossing Own Haven	22.332	
Vooruitontvangen bijdrage van FWAUW inzake studie naar financiële structuur volkshuisvesting Zuid-Afrika		12.247
Kosten accountant	8.000	7.000
Diverse crediteuren	2.160	10.151
Sociale lasten en pensioenpremie	11.381	4.264
Loonbelasting	11.133	7.874
Diversen	1.961	12.820
	2.512.590	1.949.370

Transitorische passiva € 754.930		
Dit betreft de ultimo boekjaar te betalen overlopende rente van de BNG-leningen	754.930	493.740

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Pensioenverplichtingen

De pensioenen zijn ondergebracht bij het pensioenfonds voor de woningcorporaties, SPW. Net als de meeste pensioenfondsen ondervindt ook SPW de gevolgen van de financiële crisis. In oktober 2008 was de dekkingsgraad gezakt onder 105% en eind 2008 tot circa 95%. Op 26 maart 2009 heeft SPW volgens de voorschriften van DNB een herstelplan vastgesteld. Volgens het herstelplan is SPW ruim binnen de gestelde termijn van vijf jaar weer op het minimumniveau van 105% en

binnen vijftien jaar weer op 117%, het vereiste niveau. SPW voldoet daarmee aan de herstellnormen. Dit betekent wel dat het fonds de komende jaren niet of beperkt zal indexeren. Onderdeel van het plan is ook dat de premie gedurende langere tijd op het maximum van 31% blijft. Dat betekent dat er in die periode 2% meer premie betaald moet worden dan in 2008. Over de verdeling van de premie tussen werkgever en werknemers worden in het kader van de CAO afspraken gemaakt.

Toelichting bij staat van baten en lasten 2008

Vergoeding verstrekte leningen € 360.623	
Deze vergoeding heeft betrekking op de verstrekte leningen aan:	
Zuid-Afrika, East London, Own Haven, Skyview	33.451
Zuid-Afrika, East London, Own Haven, Kenwick Close	16.597
Bulgarije, Sofia, Habitat for Humanity	27.000
Zuid-Afrika, Pietermaritzburg, Msunduzi	45.125
Roemenië, meerdere plaatsen, Habitat for Humanity	33.326
Kroatië, Slavonski Brod, Rezidencija 55	37.176
Montenegro, Niksic	39.312
Zuid-Afrika, Marikana, ALSA	53.666
Aruba, Oranjestad, FCCA	37.356
Zuid-Afrika, East London, Own Haven, Gonubie	15.003
Oekraïne, Berdichev, ESCO, (correctie)	- 4.137
Nicaragua, Managua, Ceprodel, León 2	26.748
	360.623

Personeelskosten € 427.680	2008	2007
Salarissen	289.962	210.512
Sociale lasten en pensioenpremies	88.696	62.771
Uitzendkrachten	23.439	21.050
Overige personeelskosten	7.753	2.872
Reiskosten personeel	17.830	18.086
	427.680	315.291

Algemene kosten € 86.150	
Hieronder is in 2008 onder andere opgenomen:	
Kantoorartikelen	6.996
Telefoonkosten	8.412
Rente- en bankkosten	5.086
Kosten salarisadministratie	2.063
Kosten communicatie (drukwerk, nieuwsbrief, website, jaarverslag)	20.360
Automatiseringskosten	7.462
Contributies en abonnementen	3.783
Bestuurskosten	2.558
Accountants- en advieskosten	19.098
Afschrijving kantoorinventaris	6.005

Diverse kosten projecten € 71.233	
Hieronder is in 2008 onder andere opgenomen:	
Reis- en verblijfkosten (monitoring) projecten	27.203
Kosten inzake voorbereiding project HFA	25.000

Overige kosten € 38.888	
Hieronder is in 2008 opgenomen:	
Advieskosten	910
Vorbereiding DIGH-promotieconferentie op 11 juni 2008	37.978

Werknemers

In 2008 waren bij de stichting DIGH acht medewerkers werkzaam.

Bestuursbeloning

Het bestuur ontving in 2008, behalve een vergoeding voor gemaakte onkosten, geen beloning voor verrichte werkzaamheden.

Overige gegevens

Voorstel bestemming eindsaldo

Door de directie wordt voorgesteld het resultaat over 2008 ad positief € 1.454,- toe te voegen aan de overige reserves. Het voorstel tot bestemming van het saldo is vooruitlopend op de goedkeuring van het bestuur, verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen na balansdatum

Geen.

9 Accountantsverklaring

Accountantsverklaring bij de jaarrekening

De accountantsverklaring is afgegeven op 29 juni 2009 door Deloitte Accountants B.V. De verklaring is toegevoegd aan de jaarrekening.

Goedkeuring van de jaarrekening

De Jaarrekening 2008 van de Stichting DIGH is in de vergadering van 29 juni 2009 ter goedkeuring voorgelegd aan het bestuur van de Stichting DIGH.

Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.
Kroonpark 10
6831 GV Arnhem
Postbus 30265
6803 AG Arnhem
Tel: (026) 3238000
Fax: (026) 3238001
www.deloitte.nl

Aan het bestuur van
Stichting Dutch International Guarantees for Housing
te Hilversum

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2008 van Stichting Dutch International Guarantees for Housing te Hilversum bestaande uit de balans per 31 december 2008 en de staat van baten en lasten over 2008 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van de directie

De directie van de stichting is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de Richtlijn voor de jaarverslaggeving 640 "Organisaties zonder winststreven". Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de stichting. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die de directie van de stichting heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Dutch International Guarantees for Housing te Hilversum per 31 december 2008 en van het resultaat over 2008 in overeenstemming met de Richtlijn voor de jaarverslaggeving 640 "Organisaties zonder winststreven".

Arnhem, 29 juni 2009
Deloitte Accountants B.V.
Was getekend: P. Klop RA

Colofon

Dit is een uitgave van de stichting DIGH, juli 2009

Eindredactie, tekstbijdragen en vormgeving: Einder Communicatie, Nijmegen

Drukwerk: Drukmotief, Apeldoorn



Bezoekadres

Stichting Dutch International Guarantees
for Housing – DIGH
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

