



Jaarbericht DIGH 2011



DUTCH INTERNATIONAL GUARANTEES FOR HOUSING

DIGH

Ontwikkeling begint bij huisvesting

In 2012 bestaan woningbouwverenigingen al meer dan 150 jaar. Het ging deze verenigingen om meer dan steen alleen. Een goede woning helpt de gezondheid vooruit en brengt rust in de maatschappij. En het geeft 'de arbeider' een duwtje in de rug. Zo was het toen.

Goede en betaalbare huisvesting is in Nederland nu zo vanzelfsprekend geworden dat we weleens vergeten waar het allemaal om begon. Zeker als 'de sector' vooral in het nieuws komt vanwege derivaten, het salaris van de directeur en andere zaken. Laten we niet vergeten dat 150 jaar volkshuisvesting in Nederland een groot succesverhaal is. Het heeft substantieel bijgedragen aan ontwikkeling en beschaving. Dit gunnen we andere landen ook.

Het Woningbedrijf Amsterdam heeft daarom in 2002 samen met enkele andere corporaties DIGH opgericht. DIGH verstrekt leningen om woningen te bouwen of te verbeteren in derde wereldlanden of landen in transitie. Landen waar de eerste Woningwet nog moet worden aangenomen. DIGH kan dit doen dankzij de garantstelling van woningcorporaties in Nederland.

Eind 2011 stond de totaalstand van afgesloten leningen op 68 miljoen euro. Dit bedrag staat voor succesvol geïmplementeerde projecten en vooral voor woningen waar mensen goed en gezond kunnen leven en een bestaan op kunnen bouwen. Want ontwikkeling is in veel landen pas net begonnen. En huisvesting draagt daar nog steeds aan bij.



DIGH IN 2011

In 2011 heeft DIGH minder nieuwe leningen uitgezet dan in 2010. Mogelijke oorzaken daarvan zijn de economische crisis en de verslechterende werkomgeving in landen waar DIGH projecten heeft. Toch hebben we in 2011 verschillende nieuwe leningen afgesloten.

De corporatiesector verandert, dus DIGH verandert

De crisis op de kapitaalmarkt werkt wereldwijd door op de economie en vastgoedmarkten. Corporaties zijn geconfronteerd met afschrijvingen op grond en projecten. Tegelijkertijd verandert het speelveld voor corporaties door ingrepen van Den Haag en Brussel. Ook dreigt een extra belastingheffing voor de sector.

Nog voldoende raakvlakken

Directeur/bestuurder Erik Beijer: "Corporaties zijn momenteel vooral bezig met het oplossen van de eigen problemen. Toch houden ze oog voor wat er wereldwijd speelt, zoals toenemende verstedelijking, klimaatverandering en vergrijzing. Onderwerpen die ook in Nederland spelen. En raakvlak leidt tot draagvlak. Corporaties vinden zo toch de juiste projecten waarmee ze hun garantstelling intern en extern kunnen verantwoorden."

Stedenbanden

Stedenbanden geven zo'n kader waarbinnen corporaties hun ondersteuning blijven geven. Het gaat dan om een samenwerking tussen gemeenten en corporaties in Nederland, met gemeenten en sociale investeerders elders. Deze investeerders zijn trouwens niet altijd woningcorporaties. Het kunnen ook Housing Microkrediet organisaties zijn, of coöperatieven. Langs de stedenbandlijn bereidt DIGH nu projecten voor in Zuid-Afrika, Nicaragua, Slowakije en zelfs Zimbabwe.

Ouderenhuisvesting.

In Nederland is de ouderenhuisvesting goed geregeld. Maar in veel landen in Centraal- en Oost-Europa zijn ouderen vaak nog geheel aangewezen op hun kinderen. Sommige gemeenten daar willen ouderenhuisvesting realiseren. Als Nederlandse corporatie kun je daar in ondersteunen door garant te staan.

Energiezuinig

De Nederlandse woningcorporaties gaan de komende jaren flink investeren in het energiezuinig maken van de voorraad. AEDS en de

Woonbond hebben daarvoor een woonlasten garantiesysteem ontwikkeld. Iets dergelijks is ook goed toepasbaar in Centraal- en Oost-Europa. Daar zijn de woningen zo slecht geïsoleerd, dat de energielasten oplopen tot 25% van het gezinsinkomen. Een kleine ingreep van € 4.000 per appartement levert meer dan 50% energiebesparing op. En dus ook vermindering van CO2-uitstoot. Dat is een relatief groot resultaat. Een aantal corporaties in Nederland is al betrokken bij dit programma.

Verandering van werkwijze?

Er zijn kortom genoeg aanknopingspunten en daardoor blijft er ook voldoende perspectief voor de nabije toekomst. Wel krijgt DIGH van verschillende corporaties het verzoek om de werkwijze aan te passen. Nu worden garanties één op één gerelateerd aan een project. Dat zou een collectieve structuur moeten worden. DIGH gaat dit uitwerken.

DIGH financiert:

- Wanneer er een goede en betrouwbare lokale organisatie bestaat die bouwt en beheert.
- Als het investeringsplan deugt en organisatorisch en financieel haalbaar is.

Wat kunnen lokale partijen doen met een DIGH-lening?

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

COLUMN

Ontwikkelings-samenwerking 2.0

Minder doneren, meer investeren. Dat is de kern van de verandering in ontwikkelingssamenwerking. Traditioneel ondersteunen met donaties is uit. Beter is het om te werken met financieel duurzame modellen, waarna de projecten zelfstandig verder kunnen.

Deze werkwijze heeft DIGH vanaf de start toegepast. 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 haalbaar zijn en de organisatie die het uitvoert deugt. We hebben de ervaring en kennis in huis om deze inschattingen te kunnen maken. Een DIGH-lening dient als vliegwiel. Nadat de eerste projecten met succes zijn gerealiseerd, zijn andere lokale partijen bereid om deel te nemen. Dit principe werkt. We zien het nu in enkele landen gebeuren. Ons ultieme streven is om onszelf overbodig te maken.

Zover zijn we in de meeste landen nog niet, dat kost tijd. In Zuid-Afrika is DIGH het langst bezig en is de opgebouwde portefeuille het grootst. Hier moeten we kunnen bewijzen dat lokale banken en investeerders het van ons gaan overnemen. Ik denk dat we daar ook in gaan slagen. We zijn ver met het opzetten van een lokaal Housing Fund dat voor een deel de bestaande leningen overneemt. Het mes snijdt dan aan twee kanten: DIGH bewijst dat de opstap naar lokale financiers heeft gewerkt. Daarnaast krijgt DIGH de mogelijkheid om de langlopende leningen opnieuw in te zetten in nieuwe projecten.

Is DIGH nu weg uit Zuid-Afrika? Ik denk dat er nog een tweede ronde nodig is. Maar bij de derde ronde kan DIGH eruit en zijn we daar inderdaad overbodig geworden. Nou in al die andere landen nog.

Erik Beijer, directeur/bestuurder DIGH





ZUID-AFRIKA investeringsfonds

Nieuwbouw in Salvokop

Sinds 2002 is in Zuid-Afrika een portefeuille opgebouwd van 25 miljoen euro aan leningen. Directeur Erik Beijer is ook regiocoördinator voor Zuid-Afrika. Erik: "De volkshuisvesting is in Zuid-Afrika goed georganiseerd, het is te vergelijken met de situatie in Nederland. Zo zijn er ook woningcorporaties, waarvan DIGH er met acht samenwerkt. Maar Zuid-Afrika is groot. 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." De komende jaren moeten de aantallen gebouwde woningen per jaar omhoog. Er zitten nu zo'n 20.000 huurwoningen in de pijplijn.

Verhuren in plaats van weggeven

In Zuid-Afrika kent de overheid programma's met zogenaamde weggeefwoningen: gratis huizen. "Op het eerste gezicht een geweldig gebaar", zegt Erik. "Maar niemand neemt de verantwoordelijkheid voor deze huizen. Op de lange termijn gaat dit ten koste van het onderhoud. Deze woningen scoren goed in de politiek, maar het is geen duurzame oplossing."

De huidige minister is bezig met nieuw beleid op volkshuisvestingsgebied, waarbij de overheid subsidie geeft op sociale woningbouwprojecten. DIGH regelt dan het overige deel van de financiering. Er zijn op dit moment tien corporaties in Zuid-Afrika die grotere projecten aankunnen.



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 balansstotaal.
- Garant staan heeft geen invloed op uw kasstromen en dus ook niet op het faciliteringsvolume van het WSW.

Sociale huisvesting op de kaart zetten



MIDDEN- EN OOST-EUROPA renovatie

Woningen energiezuinig maken

Sinds 2008 is DIGH betrokken bij het energie efficiënter maken van woningen in Letland en Oekraïne. DIGH financiert Energy Service Companies (ESCO's). Deze renoveren flatgebouwen zodanig dat een energiebesparing van zeker 50% behaald wordt.

De gedane investeringen worden met de besparingen op de energierekening terugverdiend. In landen waar de energiekosten hoog zijn, door enerzijds lange en koude winters en anderzijds hoge energieprijzen, is hier veel rendement te halen, en kan DIGH een grote bijdrage leveren. En in een markt die volop in ontwikkeling is kunnen deze besparingen in de toekomst verder oplopen. Door in zee te gaan met een zogenaamde ESCO, en niet met de individuele woningeigenaren, kunnen de middelen efficiënter worden ingezet.

Prominent op agenda

In steeds meer landen komt het thema Energy Efficiency steeds prominenter op de agenda te staan. DIGH gaat hierin mee en ziet dat steeds meer investeringen, met name in Midden- en Oost-Europa maar ook in Zuid-Afrika gericht zijn op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad.

Deze trend zie je ook in Nederland. De overheid en de Nederlandse corporatiesector stimuleren steeds meer renovatie van de bestaande voorraad met energiebesparende maatregelen. Het ESCO-model staat in Nederland nog in de kinderschoenen. Op het niveau van utiliteitsgebouwen zoals publieke gebouwen en zwembaden wordt het al mondesmaat toegepast. Op het gebied van wonen is dit nog relatief nieuw. Met de ervaring die DIGH al heeft opgedaan met de financiering van dit type investeringen in Midden- en Oost-Europa hopen we een match te vinden waarin de Nederlandse corporatiesector en DIGH een verdere langlopende samenwerking kunnen aangaan.

Waar:	Letland
Aanvrager:	Renesco
Project:	energy efficiency voor 217 huishoudens
Bedrag:	€ 1.126.249
Garantie:	Allee Wonen



Erik: "We hopen op een sneeuwbal-effect: een succesvol voorbeeld dat doet volgen, zodat er straks 'clusters' van nieuwbouw ontstaan. Mensen met lagere inkomens profiteren hiervan."

Investeringsfonds

DIGH is nu bezig met de oprichting van een investeringsfonds samen met lokale investeerders. Erik: "We hadden gehoopt dit fonds al in 2011 opgezet te hebben. Maar het is een ingewikkeld en lang traject geworden. We willen ook een deel van DIGH's bestaande portefeuille hierin onderbrengen, wat leidt tot de herfinanciering van bestaande leningen. Die zouden dan nogmaals in Zuid-Afrika kunnen worden ingezet."

Waar:	Tswane / Pretoria
Aanvrager:	Yeast City Housing
Voor:	88 nieuwbouwwoningen
Bedrag:	€ 357.360,-
Garantie:	woningcorporatie Allee Wonen

Bestuurder Harm Zefat van woningbouwcorporatie Woonservice:

"Garant stellen past in onze bedrijfsfilosofie"

Woningbouwcorporatie Woonservice is samen met een collega-corporatie garantgever voor het Matra-project in de Slowaakse stad Martin. Met het geld waarvoor ze garant staan worden twee flatgebouwen gerenoveerd en energie-efficiënter gemaakt. Ook wordt er een extra verdieping appartementen bovenop gebouwd.

Bestuurder a.i. Harm Zefat van Woonservice: "Een collega-organisatie attendeerde ons op het werk van DIGH. Het mooie van deze manier van ondernemen is dat het garantstellen niet ingrijpt in onze investeringsopgave. We dragen geen geld bij, maar zorgen wel dat er renovatie en nieuwbouw mogelijk is in een land waar dat hard nodig is."

Dit project past goed in onze bedrijfsfilosofie. Ook wij zijn bezig met duurzaamheid en energiebesparing. Daarnaast kijken we of we naast onze kernactiviteiten andere ondernemingen kunnen ondersteunen. Dat doen we zowel in eigen land als in probleemgebieden. Ik hoop van harte dat het project een succes wordt, de bouw is nog niet gestart. Goed dat de medewerkers van DIGH er op toezien dat de projecten goed verlopen."



NICARAGUA stedenbanden

Steden ondersteunen elkaar

Veel gemeenten in Nederland hebben een stedenband met een gemeente in het buitenland. Hier zijn ook vaak particuliere stedenbandorganisaties bij betrokken. Nicaragua spant qua aantal zustersteden met Nederland de kroon, het zijn er twaalf. Met geld dat in Nederland wordt ingezameld worden in Nicaragua lokale projecten uitgevoerd. Dit kan op vele terreinen zijn: onderwijs, zorg, drinkwater, afvalmanagement. Maar een zeker zo belangrijk aspect is de wederzijdse kennisuitwisseling op allerlei vlakken. Zo hebben medewerkers van gemeenten uitwisselingsprogramma's op het gebied van bijvoorbeeld grondbeleid, gemeentefinanciën en volkshuisvesting.

Woningbouw

DIGH is ook in Nicaragua actief. Samen met het Landelijke Beraad Stedenbanden Nederland Nicaragua (LBSNN) is een programma opgezet om in twaalf gemeenten te komen tot woningbouw. Dit ondersteunt gemeenten in het proces van het bouwrijp maken van grond en de verkoop van kavels aan mensen met een laag inkomen.

Microkredieten

Bewoners worden gestimuleerd zelf te participeren in de bouw van hun woning. Veelal organiseren zij zich in een coöperatieve vereniging. Voor de financiering van deze projecten werkt DIGH samen met de plaatselijke microkredietorganisatie Ceprodel. Ceprodel verstrekt de kredieten aan de bewoners en begeleidt het hele proces. Inmiddels zijn nu vijf projecten in uitvoering in Leon, San Carlos, El Rama, San Pedro de Lovago



en Juigalpa. De voorbereiding voor de vier volgende gemeenten zijn nagenoeg afgerond en kunnen beginnen als de financiering hiervoor rond is.

Garant staan

Om de financiering mogelijk te maken benadert DIGH de woningcorporaties in de betreffende zustergemeente om garant te staan. In dit proces spelen verder stedenbandorganisaties en de gemeente een belangrijke rol. Samen met het LBSNN en DIGH onderstrepen zij het belang van dergelijke projecten. Zij zijn al vele jaren actief in Nicaragua en betrekken hier ook scholen en ondernemers bij. Hierdoor wordt het project ook echt iets van de hele gemeente.

Waar:	Juigalpa
Aanvrager:	Ceprodel
Voor:	60 nieuwbouwwoningen
Bedrag:	€ 637.063
Garantie:	woningcorporatie Ymere (gemeente Amsterdam)

In 2011 afgesloten leningen en in het boekjaar 2011 aangegane verplichtingen

Land	Plaats	Organisatie	Projectnaam	Garantiegever	DIGH-lening	Aantal woningen
Nicaragua	Juigalpa	Ceprodel 5	renovatie & nieuwbouw	Ymere/Portaal/Sleutels/Ons Doel/SLS wonen	€ 637.063	110
Letland	diverse	Renesco Energy eff	renovatie	Allee Wonen	€ 1.126.249	217
Kroatië	Slavonski Brod	Rezidencija 55	nieuwbouw - fase 3 (zorg)	Accolade	€ 504.000	62
Zuid-Afrika	Pretoria	Yeast	nieuwbouw	Allee Wonen	€ 357.360	88
Letland	diverse	Renesco	renovatie	Ymere (herinzet eerdere lening 2008-01)	€ 1.196.000	1.540
Slowakije	Martin	Matra	renovatie & nieuwbouw	Woonservice Drenthe / Allee Wonen	€ 698.800	12
Zuid-Afrika	diverse	Kuyasa	microfinanciering	Accolade	€ 1.100.033	1.300
				totaal:	€ 5.619.505	3.251

Dick Doornbos, beleidsadviseur Wonen gemeente Hooftveen:

"Stedenbanden heel nuttig"

De gemeente Hooftveen heeft al meer dan twintig jaar een stedenband met de stad Martin in Slowakije. Beleidsadviseur Wonen Dick Doornbos: "Een aparte stichting binnen onze gemeente wisselt ervaring en kennis uit op cultureel, maatschappelijk en economisch gebied. Een groep ondernemers is in Martin geweest om te kijken hoe ze over en weer elkaars bedrijvigheid kunnen ondersteunen."

hoe breid je het woningbezit uit voor je doelgroep? Ook het gemeentelijk woonbeleid als instrument voor de volkshuisvesting is daarin een onderwerp geweest.

Enkele Hooftveense corporaties ondersteunen het Matra-project in Martin door garant te staan voor een DIGH-lening. Met dit geld krijgt de sociale woningbouw in Matra een nieuwe impuls. Een goede zaak. Mensen realiseren zich niet dat er in Slowakije een probleem is op het gebied van sociale huisvesting. Als je 'Haïti' zegt, heeft iedereen daar weer wél beeld bij."

Een bijzonder onderdeel van onze stedenband is de kennisontwikkeling op het gebied van sociale woningbouw. Dus hoe zet je een deskundige organisatie op, vergelijkbaar met een woningcorporatie in Nederland? Hoe regel je de betalingen, hoe kom je tot een goed onderhoudsplan van je woningen en



Nieuwe wegen voor DIGH

De veranderingen in de corporatiesector dwingen DIGH om andere wegen te verkennen. In 2012 is het tien jaar geleden dat de eerste lening is afgesloten. Er zijn er zeventig gevolgd, voor in totaal € 70 mln. Maar hoeveel leningen gaat DIGH nog uitzetten met corporatiegaranties? En zijn er andere wegen? Zo ziet DIGH de toekomst.

Koesteren huidige portefeuille

Onze eerste opdracht is om alle lopende projecten en betrokken organisaties door de huidige crisistijd te helpen. Want eenvoudiger is het niet geworden. Drie projecten zitten in zwaar weer. De eerste verantwoordelijkheid van DIGH is om de garantiegivers uit de wind te houden.

Méér doen met 70 miljoen

Nu nieuwe garantiegivers zich maar beperkt aandienen is het van groot belang om na te gaan hoe we de bestaande € 70 mln. nóg effectiever kunnen inzetten. Zo kunnen we leningen verstrekken met een kortere looptijd, terwijl onze leningen in Nederland een lange looptijd heb-

ben. Dan is het leenbedrag snel opnieuw beschikbaar. DIGH onderzoekt verder of lokale financiers delen van de DIGH-portefeuille willen overnemen. Na herfinanciering zijn middelen dan opnieuw inzetbaar. Uiteraard in goed overleg met onze garantiegivers. Ook cofinanciering is een goede mogelijkheid. In de praktijk blijkt dat steeds meer banken bereid zijn een project te financieren als DIGH meedoet.

Ook samenwerking met internationale partners

Als lokale partijen de financieringsrol willen overnemen is ons doel bereikt en is een financieel duurzame situatie ontstaan. Dit lukt alleen als er een vertrouwensrelatie is tussen deze financiers. Dit kost tijd, maar is essentieel. Het gaat dan niet alleen om lokale partijen, maar ook om de internationaal werkende Ontwikkelingsbanken.

Microfinanciering

DIGH komt steeds vaker in aanraking met Housing Micro Finance. Waar DIGH eenling is

in de financiering van huurwoningprojecten, wordt Microfinanciering door vele fondsen mogelijk gemaakt. Een aantal daarvan heeft Nederland als thuisbasis. DIGH werkt inmiddels met twee van deze organisaties samen: Triple Jump en Goodwell.

Krachten bundelen

Het woningvraagstuk gaat over veel meer dan huisvesting alleen. Het raakt ook aan watervoorzieningen, infrastructuur, en energie. DIGH onderzoekt de mogelijkheden om in de toekomst de krachten te bundelen met andere organisaties uit het maatschappelijk middenveld. Daarbij brengen wij onze expertise mee; het verstrekken van leningen. Op deze manier kunnen we onze kennis delen en tegelijkertijd meer bereiken. De manier waarop DIGH werkt is tot nu toe tamelijk uniek. Steeds meer instanties ontdekken DIGH en haar aanpak. Ook dat biedt perspectief voor de toekomst.

Raad van Toezicht

De leden van de Raad van Toezicht hebben zitting op persoonlijke titel en zijn onbezoldigd.

In 2011 bestond de Raad van Toezicht uit de volgende leden:

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

Kredietcommissie

De leden van de kredietcommissie adviseren het bestuur van DIGH bij kredietbeoordelingen.

De kredietcommissie bestond in 2011 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 2011 de heer H. Mersmann op.

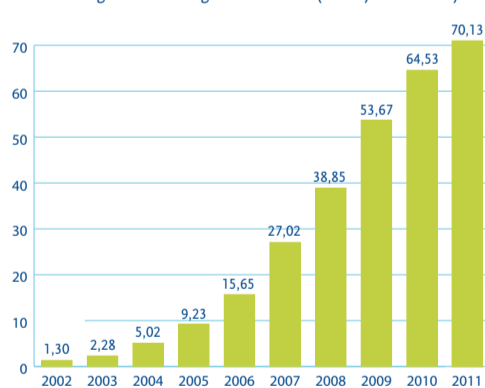


Overzicht samenwerkingspartners in Nederland

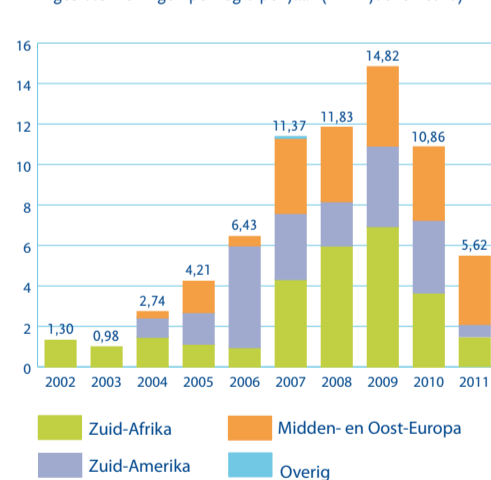
Om ons werk mogelijk te maken werkt DIGH samen met woningcorporaties in Nederland. Daarnaast heeft zij een werrelatie met enkele andere organisaties in Nederland zoals:

Aedes (koepelorganisatie van woningcorporaties), Arcadis, Goodwell, Housing Matters, Intervolve, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties - WWI, PUM, Triple Jump, VNG International, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Waarborgfonds Eigen Woningen, Waarborgfonds Sociale Woningbouw en diverse banken waarvan de Bank Nederlandse Gemeenten de belangrijkste is.

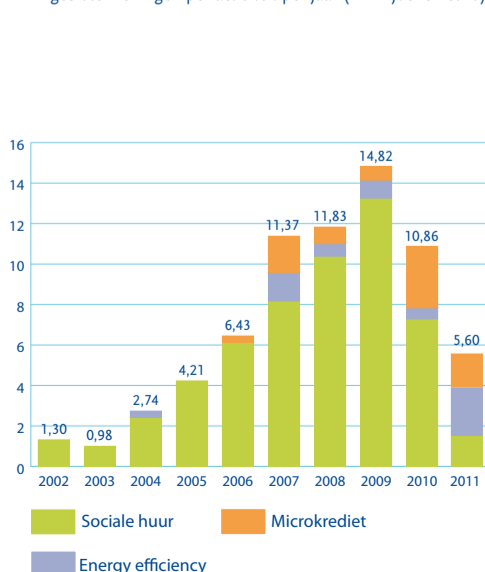
Totaal afgesloten leningen cumulatief (in miljoenen euro)



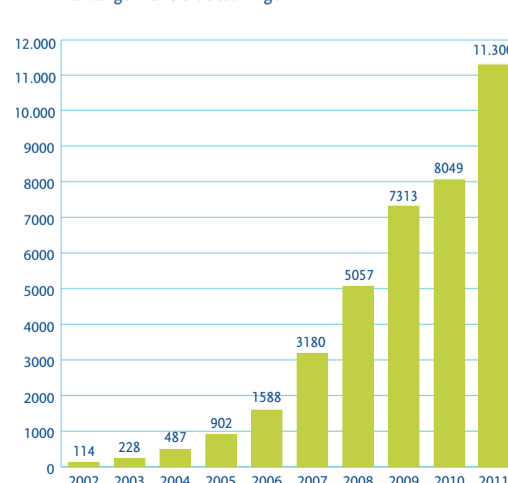
Afgesloten leningen per regio per jaar (in miljoenen euro)



Afgesloten leningen per activiteit per jaar (in miljoenen euro)



Aantal gefinancierde woningen



Stichting Dutch International Guarantees for Housing - DIGH

Bezoek- en postadres
Nachtwachtlaan 20
1058EA Amsterdam

T 020-89 44 440
E info@digh.nl
I www.digh.nl

Colofon

Dit is een uitgave van de stichting DIGH, november 2012

Eindredactie en tekstbijdragen
Webletters, Anna Groot

Opmaak
Seppe Groot, Amsterdam

Drukwerk
Drukkerij Raddraaier,
Amsterdam

