

**STICHTING DUTCH INTERNATIONAL GUARANTEES
FOR HOUSING**

JAARVERSLAG 2003

15 juni 2004

Inhoudsopgave

	bladzijde:
1. Inleiding	3
2. Doelstellingen 2003	4
2.1 Uitbouw projectenportefeuille	4
2.2 Implementatie 4 projecten	5
2.3 Verbreding netwerk/samenwerking en positionering	6
2.4 Verbreding financierings- en garantiestructuur	7
3. Vooruitblik op 2004	8
3.1 Garanties en financiering	8
3.2 Voorlichting en advisering generiek	8
3.3 Advisering op projectniveau	8
3.4 Samenhang en scheiding der werkzaamheden	9
4. Bestuur en Raad van Advies	10
5. Financieel jaarverslag	11
Bijlage I Balans per 31 december 2003	12
Bijlage II Staat van baten en lasten 2003	13
Bijlage III Toelichting bij de Balans per 31 december en de staat van baten en lasten	14
Bijlage IV Overige gegevens	19

1. Inleiding

Met dit verslag presenteert DIGH haar derde jaarverslag.
In het afgelopen jaar heeft DIGH een aantal fundamentele stappen gezet.

Afgelopen jaar is hard gewerkt aan een bredere en steviger inbedding van DIGH in de corporatiesector; met aan de ene kant de opstelling van een manifest ondersteund door meerdere grotere corporaties en aan de andere kant de overeengekomen samenwerking met de brancheorganisatie AEDES. Een heldere positionering van DIGH is noodzakelijk. DIGH wil namelijk uitgroeien tot een instituut dat door middel van financiering en garanties, maar ook coördinatie en advisering, een belangrijke bijdrage kan leveren aan het welslagen van door Nederlandse corporaties ondersteunde volkshuisvestingsprojecten over de grens. Deze samenwerking met Aedes geeft DIGH niet alleen een logische plek temidden van de vele corporatie initiatieven, maar brengt ook de ondertekening van de MG weer een stapje dichterbij.

Want het bleek niet mogelijk de ondertekening gerealiseerd te krijgen van de (aangepaste) MG waarin de betrokkenheid van corporaties bij buitenlandprojecten is gedefinieerd en waarin de afspraken tussen DIGH, het Ministerie van VROM en het Centraal Fonds hun weerslag krijgen. Daarmee bleef een formele positionering van DIGH binnen het wettelijk kader uit. Op basis van de toestemming en geformuleerde randvoorwaarden in de toestemmingsbrief van staatssecretaris J. Remkes gaat DIGH door op de ingeslagen weg. Maar het uitblijven van formele goedkeuring blijft een belangrijke reden waarom de groei en ontwikkeling van DIGH langzamer gaat dan gedacht.

Daarnaast geldt dat het gedachtegoed van DIGH alom brede ondersteuning krijgt, maar dat de dagelijkse praktijk toch wat weerbarstiger is. Het feitelijk implementeren van projecten met leningen en/of garanties van DIGH gaat in een trager tempo dan vooraf was ingeschat. Het is daarom dat het exploitatie saldo over 2003 voor het eerst negatief is ten gevolge van aanloopverliezen. Dankzij een voordeel bij de omwisseling van randen naar Euro's is het uiteindelijke saldo net positief.

Dat laat onverlet dat het werk is gegroeid en voorwaarden voor een gezonde exploitatie zijn gecreëerd. De inbedding bij Aedes is bereikt en we zien vol vertrouwen de toekomst tegemoet. Daarover kunt u lezen in ons jaarverslag. Voor uitgebreide toelichting op de werkwijze van DIGH verwijzen wij u graag naar de website: www.digh.nl.

Ir. A.V.M. Pouw
Voorzitter bestuur Stichting Dutch International Guarantees for Housing

2. DOELSTELLINGEN DIGH 2003

Eind 2002 zijn de volgende doelstellingen geformuleerd voor het jaar 2003:

1. Uitbouw projectenportefeuille (zowel shortlist als longlist).
2. Implementatie 4 projecten met minimaal financieringsvolume van 5,2 miljoen Euro.
3. Verbreding netwerk/samenwerking en verbetering positionering van DIGH in relatie tot overheid.
4. Verbreding financiering- en garantiemogelijkheden.

De eerste twee doelstellingen hebben direct betrekking op het bedrijfseconomisch functioneren van DIGH op de korte termijn. De laatste twee doelstellingen hebben betrekking op het verbeteren van het perspectief van DIGH op middellange termijn.

We staan hier kort stil bij de behaalde resultaten in 2003.

2.1 Uitbouw projectenportefeuille

Ten opzichte van het jaar 2002 is de short- en longlist flink toegenomen.

PROJECTEN OP KORTE TERMIJN

(Implementatie in 2004)

Land	Stad	Project	DIGH-lening (Miljoen euro)	Garantiegever
Zuid-Afrika	Buffalo City	OHHA	0,08	Ymere
Zuid-Afrika	Kaapstad	CCHC0	1,5	De Dageraad en een andere potentiële garantiegever
Bulgarije	Sofia		0,3	Nieuwe Unie/Woondregt
Sint Maarten			2,7	potentiële garantiegever aanwezig
Zuid Afrika	Alexandra	Alexandra	1,5	garantiegever te zoeken
Suriname	Paramaribo	Sekrepatu	2,5	AWV en Het Oosten
			----- +	
		Totaal	8,58	

Projecten op lange termijn, met een implementatie vanaf 2005, zijn:

- Aruba (1)
- Zuid Afrika (2)
- Polen (3)
- Rusland (3)
- Indonesië (1)
- Curacao (1)
- Bonaire (1)
- Nicaragua (1)
- Kroatië (2)
- Tsjechië (2)
- Montenegro (1)
- Hongarije (1)
- Bulgarije (1)
- Letland (1)
- Suriname (1)

Deze toename van de projectenportefeuille is op zichzelf geen verdienste. Belangrijker is of daarmee ook een basis is gelegd voor een toename van het aantal implementeerbare, te financieren, projecten. De stand eind 2003 was in ieder geval zodanig dat er drie concrete projectaanvragen, inclusief businessplan, ter beoordeling bij DIGH lagen. Daarmee lijkt in 2003 een goede voorzet te zijn gegeven voor het jaar 2004.

2.2 Implementatie 4 projecten met minimaal financieringsvolume van 5,2 miljoen Euro

Zoals in de inleiding al is gesteld is het uitblijven van formele goedkeuring een belangrijke reden waarom de groei en ontwikkeling van DIGH langzamer gaat dan gedacht.

Daarmee gaat ook de verstrekking van leningen aan projecten minder snel dan verwacht, en minder omvangrijk dan vanuit dekkingsoogpunt noodzakelijk is.

In 2003 is feitelijk een project geïmplementeerd (lening 1,3 miljoen Euro, aangetrokken van de BNG, op basis van een garantie van Woonconcept te Meppel). Beoogd en begroot was minimaal 5,2 miljoen Euro. Een tweede project in Zamosc (Polen) is op het allerlaatst niet doorgegaan vanwege wisseling van de politieke wacht na burgemeestersverkiezingen in Polen. Een aantal andere projecten hebben ernstige vertraging opgelopen.

Geconstateerd moet worden dat er gedurende het afgelopen jaar steeds een omvangrijke lijst van projecten 'in de pijplijn' heeft bestaan die deed vermoeden dat elk kwartaal toch 1 tot 2 projecten tot een afronding zouden moeten komen. Dat is niet het geval tot zover.

Dit roept de vraag op waarom projecten niet uit de pijplijn komen; en tevens of dit een tijdelijk of meer structureel karakter heeft.

In een ronde langs corporaties is, naast het uitblijven van een formeel kader, een heel scala aan argumenten genoemd die leiden tot uitstel (tijdelijk) dan wel afstel (structureel) van gebruikmaking van de DIGH-formule:

Uitstel:

1. DIGH stelt eisen aan de voorkant, w.o. de indiening van een businessplan; dit is ingewikkeld en tijdrovend;
2. De buitenlandprojecten komen bovenop de dagelijkse werkzaamheden van de corporaties; het is geen corebusiness; de projecten laten zich daardoor slecht plannen;
3. Projecten blijken na indiening en doorlichting grote tekortkomingen te hebben en niet rendabel te zijn. Overleg met betrokken partijen is intensief en leidt niet altijd tot oplossingen (dus: afstel);
4. Projecten zijn nu nog in de pre-DIGH fase (een directe lening van de corporatie; een gift). Pas in een nieuwe fase komt de DIGH-aanpak aan de orde
5. Projecten worden vanuit het buitenland ingediend, zonder dat daarvoor al garantiegevers in Nederland zijn gevonden. De zoektocht hiernaar is niet altijd eenvoudig.

6. Bij afwezigheid van aanvullende wetgeving is men vooralsnog terughoudend in het toezeggen van garanties.

Afstel:

7. Betrokken partijen komen in sommige projecten niet uit de hoek van de Woningcorporaties. Zij zijn dan geen (semi)publiekrechtelijke instelling, en voldoen daarmee niet aan de criteria van de BNG betreffende garantiegevers.
8. Betrokken corporaties blijken geen A-corporatie te zijn.
9. Gezien het verslechterd economisch tij en/of huidige activiteitenpalet corporatie (m.n. omvangrijke en risicovolle activiteiten als stedelijke herstructurering) is er geen behoefte aan extra lange termijn verplichtingen/risico's.

Op grond van deze bevindingen heeft het bestuur van DIGH de volgende afweging gemaakt: gezien het inzicht dat verreweg de meeste redenen gaan over uitstel, en niet over afstel, en gezien positieve reacties uit het veld gaat DIGH door. Daarbij zijn twee zaken essentieel: allereerst moet DIGH haar werkzaamheden verbreden naar advisering en consultancy, opdat initiatieven beter begeleid worden zodat ze uiteindelijk ook financieerbaar zijn; ten tweede moet de positie van DIGH versterkt worden binnen de corporatiesector.

2.3 Verbreding netwerk/samenwerking en verbetering positionering van DIGH in relatie tot overheid.

In 2003 bleek het wederom onmogelijk om de MG met betrekking tot activiteiten van woningcorporaties in het buitenland ondertekend te krijgen door de Minister. Verkiezingen, wisseling van de wacht, andere prioriteiten zijn hier debet aan.

Met de goedkeurende brief van staatssecretaris Remkes van juli 2002 was in feite de 'MG in de dop' al geschreven, omdat daarin verwezen wordt naar de criteria waaronder corporaties (financieel) betrokken kunnen zijn bij buitenlandprojecten: eis: A-status; vervult zijn volkshuisvestelijke plicht in Nederland; maximaal risico van 0,3 promille per balansdatum per jaar; aansluiting bij het buitenlandbeleid van Nederland.

Maar in twee andere opzichten heeft DIGH in 2003 gewerkt aan de versteviging van haar positie. Om steviger ingebed te zijn in de corporatiesector is allereerst een Manifest opgesteld waarin DIGH haar werkwijze uiteenzet en ondersteuning middels ondertekening heeft gevraagd van een aantal grotere woningcorporaties (met buitenlandactiviteiten) in Nederland.

Daarnaast zijn gesprekken aangegaan met Aedes, met als doel nauwere samenwerking tussen beide organisaties te onderzoeken.

Dit heeft geleid tot een samenwerkingsovereenkomst ingaande op 1-1-2004.

In het onderliggend businessplan zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. DIGH gaat werken als 3^e ringsactiviteit van Aedes en werkt in die hoedanigheid als 'sectorinstituut' voor de corporatiesector, met name voor die corporaties die projecten over de grens ondersteunen;
2. DIGH verzorgt de hele bandbreedte van voorlichting, advies tot en met financiering en garantieverlening ten behoeve van sociale woningbouwprojecten in 2^e en 3^e wereldlanden;
3. Om deze bandbreedte te kunnen verzorgen wordt samengewerkt met de adviseurs waarmee Aedes op dit moment al een samenwerkingsrelatie heeft.

Met deze samenwerking heeft DIGH een belangrijke stap gezet naar groei en verbredingsmogelijkheden. Te verwachten is bovendien dat de ondertekening van de MG in 2004 weer een kans gaat krijgen. De samenwerking met Aedes maakt het eenvoudiger het punt weer op de agenda te zetten. Er zijn geen indicaties dat de MG op inhoudelijke bezwaren stuit van de Minister. Het blijft vooralsnog wel een vertragende factor van betekenis.

2.4 Verbreding financiering- en garantiemogelijkheden.

DIGH is geïntroduceerd als instituut dat op basis van garanties van m.n. woningcorporaties financiering tegen gunstige condities kan aantrekken t.b.v. volkshuisvestingsprojecten in 2^e en 3^e wereldlanden.

Met de beschreven ervaringen uit de dagelijkse praktijk heeft DIGH zich in 2003 georiënteerd op mogelijkheden, die variëren op het garantie/ financieringsthema, maar minder afhankelijk zijn van de opstelling van het ministerie van VROM.

Dat heeft geleid tot gesprekken met de VNG (+ VNG International); het ministerie van Buza; deskundigen/adviseurs in het veld van internationale samenwerking op het vlak van wonen (IHS, Ecorys; PRC Bouwcentrum, Habitat Platform); financiers/banken gericht op ontwikkelingslanden (medefinancieringsorganisaties in Nederland m.n. Cordaid; lokale ontwikkelingsbanken; FMO; Wereldbank/IFC; OPIC).

Eerste conclusies op basis van deze gesprekken zijn:

- Buiten de corporatiesector bestaat een jarenlange ervaring met internationale projecten, ook op het vlak van wonen. Partijen zijn: stedenbanden; Cordaid; financiers; adviseurs.
- De toegevoegde waarde van DIGH wordt algemeen erkend. Niet alleen vanwege de mogelijkheid om te financieren of garanties te verstrekken, maar ook vanwege de aanwezige deskundigheid op het punt van volkshuisvesting, lange termijn exploitaties en risicoanalyses. Het onderzoeken van het uitnutten van deze mogelijke toegevoegde waarde is vooralsnog te beperkt gebeurd. Voor 2004 ligt hier een vervolgtraject in het verschiet.

Genoemde activiteiten, gericht op groei en verbreding, leiden ertoe dat naast de primaire doelgroep van corporaties andere organisaties meer en meer in beeld komen: overheden; bouwbedrijven en ontwikkelaars; consultancybedrijven; organisaties gericht op internationale samenwerking en (ontwikkelings)banken gericht op financiering van ontwikkelprojecten.

3. VOORUITBLIK OP 2004

1. Garanties en financiering

De kern van DIGH's activiteiten blijft gecontinueerd en is van oudsher geconcentreerd op: het verstrekken van garanties en/of leningen t.b.v. volkshuisvestingsprojecten in 2^e en 3^e wereldlanden. Hieronder valt een heel cluster aan werkzaamheden:

- opbouwen netwerk met initiatiefnemers (Nederlandse corporaties en gemeenten, opdrachtgevers in het buitenland);
- voorlichting over de DIGH-constructie, actief en passief (website);
- advisering met betrekking tot het toepassen van de DIGH-constructie;
- projectbeoordeling en advisering bij eventuele aanpassingen;
- organisatiebeoordeling en advisering bij eventuele aanpassing;
- het zoeken naar potentiële garantiegevers en financiers;
- het makelen tussen project, garantiegever en financier;
- contractvoorbereiding, interne besluitvorming en implementatie;
- verslaglegging;
- controle op voortgang en financiële afwikkeling.

2. Voorlichting en advisering generiek

Een tweede cluster van activiteiten betreft het uitdragen van de mogelijkheden van het Nederlandse Volkshuisvestingsmodel: organisatorisch, garanties en financiering, woningexploitatie, positionering, aansturing en toezicht, stadsvernieuwing en nieuwbouwontwikkeling, etc.

Dragers voor deze activiteit zijn:

- 1e ringsactiviteiten van Aedes in het kader van internationale contacten in de belangenbehartiging, waarbij zonodig Aedes voor de implementatie gebruik maakt van derden;
- 2e ringsactiviteiten van Aedes voortkomend uit de constatering dat in Nederland ruim 60 corporaties internationale activiteiten onderhouden en daarbij belangenbehartiging hoort: naar overheid; onderling (opzetten/onderhouden netwerk; kennisuitwisseling);
- 3e ringsactiviteiten van Aedes, w.o. deelname aan het Habitatplatform, projectondersteuning in het kader van de MOU zoals afgesloten met Zuid Afrika, waarbij Aedes voor de implementatie gebruik maakt van derden;
- Internationale activiteiten van organisaties in Nederland (woningcorporaties, overheden, consultancybureaus) die op projectbasis kennis inhuren op het punt van Nederlandse volkshuisvesting;
- in het internationale veld opererende instanties die Nederlandse ervaringen willen incorporeren in hun project (wereldbank; ontwikkelingsbanken; FMO; IHS etc).

Het soort activiteiten dat hierbij hoort is:

- het verzorgen van voorlichtingsmateriaal;
- het verzorgen van presentaties en adviezen;
- het makelen tussen vraag (gewenste activiteit) en aanbod (activiteit zelf doen dan wel onderbrengen bij andere persoon/instantie);
- ten behoeve van het laatste: up to date houden van activiteiten van corporaties/andere instanties; faciliteren van kennisuitwisseling; onderhouden van netwerk.

3. Advisering op projectniveau

Een derde cluster van activiteiten wordt gevormd door (betaalde) advisering op projectniveau, waarbij advisering niet primair gekoppeld is aan garantie/financieringsmogelijkheden via DIGH.

Dragers van deze activiteit zijn:

- Projecten gedragen door derden (w.o. woningcorporaties en gemeenten in Nederland) waarbij expertise wordt gevraagd omtrent opzetten van organisatie, woningbeheer en exploitatie en procesmanagement. Projecten van het Fonds Werken aan Wonen kunnen eveneens aan DIGH worden voorgelegd ten behoeve van een materiële beoordeling;

- Projecten waarvan lokaal of internationaal opererende financiers financiering overwegen gekoppeld aan een assessment van DIGH.

Activiteiten in deze cluster zijn:

- verzorgen van presentaties, adviezen en assessments;
- het makelen tussen vraag (gewenste activiteit) en aanbod (activiteit zelf doen dan wel onderbrengen bij andere persoon/instantie).

Samenhang en scheiding der werkzaamheden

De genoemde 3 clusters van werkzaamheden liggen inhoudelijk gezien in elkaars verlengde en daarmee is ook de logica aangegeven om de hele bandbreedte vanuit een organisatie te kunnen leveren.

Tegelijkertijd zit in deze werkwijze een risico: als na voorlichting en advies in het voortraject van een project in dezelfde hand ligt als de projectbeoordeling ten behoeve van financiering dan kan van een onafhankelijke projectbeoordeling geen sprake meer zijn.

Scheiding van deze verantwoordelijkheden is essentieel. Deze scheiding is uitstekend binnen een organisatie aan te brengen. In de bankwereld is de gangbare praktijk dat te financieren projecten worden voorgelegd aan een kredietcommissie. Deze kredietcommissie bestaat uit personen die niet bij het voortraject betrokken zijn geweest. Doelstelling van deze commissie is: risicominimalisering. Elk project wordt kritisch langs een (standaard) meetlat gelegd.

Een soortgelijke werkwijze wordt eveneens gehanteerd binnen DIGH. De staf bereidt projecten voor. Het bestuur functioneert momenteel als kredietcommissie. De meetlat is een risicoanalyse (standaard format). Daarnaast eist de garantiegiver een risicoanalyse; ook zij zijn zeer kritisch op de haalbaarheid van het project.

Voorstelbaar en bespreekbaar is dat de kredietcommissie losser komt te staan van de direct bij DIGH betrokken personen (staf, bestuur, Raad van Advies). Een suggestie is om de kredietcommissie samen te stellen uit een garantiegiver, een afgevaardigde van de BNG en een van het WSW.

Op basis van een bestuursbesluit in december 2003, zal in 2004 het idee van een kredietcommissie verder worden uitgewerkt.

4. BESTUUR EN RAAD VAN ADVIES

Bestuur en Raad van Advies

Per 31 december 2003 bestaat het bestuur uit de heren:

A.V.M. Pouw	(directeur, corporatie, voorzitter en lid dagelijks bestuur)
P.H. van Delft	(extern deskundige, penningmeester en lid dagelijks bestuur)
G. Sloopjes	(gemeente, secretaris en lid dagelijks bestuur)
J.A. Boogaard	(directeur, corporatie)
A.H.M. Catau	(directeur, corporatie)
H. Draaisma	(consultant)
J.W. de Vletter	(directeur, corporatie)
N. Koers	(directeur, gemeente)
R. Spreekmeester	(directeur, ontwikkelingssamenwerking)

Zij hebben op persoonlijke titel zitting in het bestuur, maar ondersteuning vanuit de werkapparaten wordt geenszins afgewezen. Het bestuur kwam in 2003 vier maal bijeen.

In december 2003 heeft Henk Draaisma afscheid genomen als bestuurslid bij DIGH.

Per 1 januari 2004 is Henk van Heuven, directeur bij Aedes, als bestuurslid bij DIGH aangetreden.

De Raad van Advies bestaat uit :

M. van Dam	(voorzitter)
B. Bleker	(Bouwfonds)
A.J.L. Bodzinga	(BPF Bouwinvest)
G.R. de Goede	(VNG)
P. Klop	(Deloitte)
W.D. van Leeuwen	(Aedes)
N. van Velzen	(ABF)
P.O. Vermeulen	(BNG)
R. de Vries	(FNV Bouw)

De Raad van Advies kwam op 1 december 2003 met het bestuur bijeen.

FINANCIEEL JAARVERSLAG

De financiën van DIGH

- In 2003 kon slechts een lening worden verstrekt en wel aan East London ter financiering van Own Haven (OH) II ad Rand 8.320.125. De vergoeding voor DIGH ad € 19.400 werd ineens ontvangen. Begroot was een ontvangst van € 112.000 wegens verstrekte leningen of ontvangen garanties.
- In 2003 is een positief saldo voor toevoeging aan de bestemmingsreserves gegenereerd van € 377.622 wat resulteert in een positief vermogen van € 418.313. Van dit resultaat en vermogen is € 262.394 en € 112.718 aangemerkt als respectievelijk reserve koersverschillen en bestemmingsreserve.
- De balans per 31 december 2003 en de stand van baten en lasten over 2003 zijn opgenomen als bijlage I en II. Bijlage III geeft een toelichting op de waarderingsgrondslagen, de balans en de staat van baten en lasten.

Bijlage I

Balans in Euro's

Activa	31-12-2003	31-12-2002
<u>Financiële vaste activa</u>		
Verstrekte leningen u/g	2.499.298	1.274.002
<u>Vlottende activa</u>		
Vorderingen	23.608	47.169
Transitorische activa	<u>95.414</u>	<u>24.896</u>
	119.022	72.065
<u>Liquide middelen</u>	<u>94.159</u>	<u>43.659</u>
	<u>2.712.479</u>	<u>1.389.726</u>
Passiva		
<u>Eigen vermogen</u>		
Reserve koersverschillen	262.394	0
Bestemmingsreserve	112.718	0
Overige reserves	<u>43.201</u>	<u>40.691</u>
	418.313	40.691
<u>Vreemd Vermogen op lange termijn</u>		
Opgenomen leningen o/g	2.166.850	1.261.508
<u>Vlottende schulden</u>		
Te betalen posten	79.440	73.732
Transitorische passiva	<u>47.876</u>	<u>13.795</u>
	<u>127.316</u>	<u>87.527</u>
	<u>2.712.479</u>	<u>1.389.726</u>

Bijlage II

Staat van baten en lasten

Baten	2003	2002
Bijdragen bevriende organisaties	0	15.000
Vergoeding verstrekte leningen	19.400	25.998
Rente verstrekte leningen	102.526	12.770
Vergoeding valutarisico	112.718	0
Koersverschillen	295.518	0
Vergoeding consultancy/workshops	4.603	0
Rente min kosten bank/postbank	468	81
	<u>535.233</u>	<u>53.849</u>
Lasten		
Personeelskosten	59.502	47.000
Huisvestingskosten	5.400	4.500
Bestuurskosten	2.230	1.797
Kantoorkosten en drukwerk	5.778	7.801
Overige kosten	<u>2.407</u>	<u>2.808</u>
	75.317	63.906
Bijdrage Fonds Werken aan Wonen	<u>20.412</u>	<u>58.999</u>
	54.905	4.907
Rente opgenomen leningen	102.706	12.770
	<u>157.611</u>	<u>17.677</u>
Saldo	<u>377.622</u>	<u>36.172</u>
Bestemming saldo		
Dotatie reserve koersverschillen	262.394	0
Dotatie aan de bestemmingsreserve	112.718	0
Dotatie aan de overige reserves	(2.510)	36.172

Bijlage III

Toelichting bij de balans per 31 december 2003 en de staat van baten en lasten over 2003

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Activiteiten

De stichting houdt zich bezig met het bevorderen van activiteiten van volkshuisvesters buiten Nederland op het gebied van woningproductie en woningverbetering die voorzien in een maatschappelijke behoefte en voorts al hetgeen met een en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde verslaggevingsregels. De jaarrekening is opgesteld in euro's. Activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij een andere waarderingsgrondslag is vermeld.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta gedurende de verslagperiode zijn in de jaarrekening verwerkt tegen de koers op transactiedatum. De balansposten die betrekking hebben op monetaire activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend tegen de koers per balansdatum. De uit de afwikkeling en omrekening voortvloeiende koersverschillen komen ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening.

Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen vorderingen worden gewaardeerd op nominale waarde onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

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.

Koersverschillen

Koersverschillen die optreden bij de afwikkeling van monetaire posten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode dat zij zich voordoen.

Opbrengsten

Opbrengsten bestaan voornamelijk uit:

- Renteopbrengsten. Deze worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost;
- Vergoeding valutarisico. Deze worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de contractuele vergoeding van de desbetreffende actiefpost;
- Afsluitprovisie verstrekte leningen. De vergoeding wordt verantwoord in het jaar waarin de lening is verstrekt.

Kosten

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

Toelichting bij de balans per 31 december 2003

<u>Verstrekte leningen u/g € 2.499.298</u>	2003	2002
Dit betreft:		
Lening OH I	1.500.483	1.274.002
Lening OH II	<u>998.815</u>	<u>0</u>
	<u>2.499.298</u>	<u>1.274.002</u>

Lening East London Own Haven I

De lening is afgesloten op 23 oktober 2002 met East London Own Haven te Zuid Afrika, met een hoofdsom van ZAR 12.880.400 (oorspronkelijke koers 9,908). Het betreft een annuïtaire lening met een looptijd van 20 jaar, na 10 jaar wordt het leningscontract herzien. Het rentepercentage bedraagt 5,2%, daarnaast is een vergoeding voor valutarisico bedongen van 5%. Als zekerheid voor de lening heeft East London Own Haven het eerste pandrecht verstrekt op de te bouwen verhuureenheden, waarvoor deze lening ter financiering dient. Het saldo ultimo 2003 is omgerekend tegen eindkoers (8,33).

Lening East London Own Haven II

De lening is afgesloten op 8 april 2003 met East London Own Haven te Zuid Afrika, met een hoofdsom van ZAR 8.320.125 (oorspronkelijke koers 8,53). Het betreft een annuïtaire lening met een looptijd van 20 jaar, na 10 jaar wordt het leningscontract herzien. Het rentepercentage bedraagt 5,2%, daarnaast is een vergoeding voor valutarisico bedongen van 5%. De vergoeding voor valutarisico wordt jaarlijks herzien, voor het eerst op 8 april 2004. Als zekerheid voor de lening heeft East London Own Haven het eerste pandrecht verstrekt op de te bouwen verhuureenheden, waarvoor deze lening ter financiering dient. Het saldo ultimo 2003 is omgerekend tegen eindkoers (8,33).

	2003	2002
<u>Vorderingen € 23.608</u>		
Eind declaratie Fonds Werken aan Wonen	20.412	31.689
Vergoeding verstrekte lening	0	13.872
Diversen	200	200
De Woonplaats, Groenlo	0	1.408
Bouwcentrum	<u>2.996</u>	<u>0</u>
	<u>23.608</u>	<u>47.169</u>

Transitorische activa € 95.414

Te ontvangen vergoeding valutarisico OH I	12.089	12.458
Rente OH I	12.209	12.438
Te ontvangen vergoeding valutarisico OH II	35.629	0
Rente OH II	<u>35.487</u>	<u>0</u>
	<u>95.414</u>	<u>24.896</u>

Liquide middelen € 94.159

Dit betreft per 31 december 2003:

Bank Nederlandse Gemeenten NV	93.652	42.492
Postbank	<u>507</u>	<u>1.167</u>
	<u>94.159</u>	<u>43.659</u>

Eigen vermogen € 418.313

Reserve koersverschillen € 262.394

De Reserve koersverschillen is gevormd in verband met de nog niet gerealiseerde koersverschillen uit hoofde van omrekening per balansdatum van de verstrekte leningen in vreemde valuta tegen eindkoers. Deze reserve wordt per lening gevormd en dient ter dekking van toekomstige negatieve koersfluctuaties.

Het verloop is als volgt:

	€	
Stand per 1 januari 2003	0	
Uit winstbestemming:		
Koersverschil lening OH I	238.975	
Koersverschil lening OH II	<u>23.419</u>	
Stand per 31 december 2003	<u>262.394</u>	

Bestemmingsreserve € 112.718

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.

Het verloop is als volgt:

	€	
Stand per 1 januari 2003	0	
Uit bestemming saldo:		
Reserve valutarisico lening OH I	77.089	
Reserve valutarisico lening OH II	<u>35.629</u>	
Stand per 31 december 2003	<u>112.718</u>	

Overige reserves € 43.201

Het verloop is als volgt:

	€	€
Stand per 1 januari 2003		40.691
Voordelig verschil bij omwisseling Randen in Euro's	33.124	
Negatief exploitatiesaldo	<u>30.614</u>	
Uit bestemming saldo		<u>2.510</u>
Stand per 31 december 2003		<u>43.201</u>

<u>Opgenomen leningen o/g € 2.166.850</u>	2003	2002
Dit betreft:		
Lening BNG (OH I)	1.261.508	1.300.000
Lening BNG (OH II)	<u>975.396</u>	<u>0</u>
	<u>2.236.904</u>	<u>1.300.000</u>
Hiervan is kortlopend:	<u>70.054</u>	<u>38.492</u>
Saldo	2.166.850	1.261.508

De aflossingsverplichting voor 2004 ad € 70.054 is verantwoord onder de kortlopende schulden.

Lening BNG (OH I)

De lening is afgesloten op 22 oktober 2002 met een hoofdsom van € 1.300.000. Het betreft een annuïtaire lening met een looptijd van 10 jaar. Het rentepercentage bedraagt 5,2%. Stichting Het Woningbedrijf Amsterdam te Amsterdam heeft zich voor deze lening jegens de BNG borg gesteld.

Lening BNG (OH II)

De lening is afgesloten op 8 april 2003 met een hoofdsom van € 975.396. Het betreft een annuïtaire lening met een looptijd van 10 jaar. Het rentepercentage bedraagt 4,98%. Stichting Woonconcept te Meppel heeft zich voor deze lening jegens de BNG borg gesteld.

<u>Te betalen posten € 79.440</u>	2003	2002
Dit betreft:		
Aflossing langlopende leningen	70.054	38.492
Kosten accountant	1.000	0
Bestuurskosten	341	0
Diversen	0	500
Huisvestingskosten	0	1.350
Woningbedrijf Amsterdam	<u>8.045</u>	<u>32.890</u>
	<u>79.440</u>	<u>73.732</u>

Transitorische passiva € 47.876

Dit betreft:		
Overlopende rente lening I BNG	12.390	12.770
Overlopende rente lening II BNG	35.486	0
Rente voorschot WBA	<u>0</u>	<u>1.025</u>
	<u>47.876</u>	<u>13.795</u>

Toelichting bij de baten en lasten over 2003

Vergoeding verstrekte lening € 19.400

Deze vergoeding heeft betrekking op de op 8 april 2003 aan East Londen Own Haven II verstrekte lening.

Koersverschillen € 295.518

Onder de koersverschillen is verantwoord het koersverschil als gevolg van de omrekening op balansdatum van de verstrekte leningen in vreemde valuta tegen eindkoers (€ 262.394), alsmede het koersresultaat op de in 2003 ontvangen aflossingen op de verstrekte leningen (€ 33.124).

Personeelskosten € 59.502

	2003	2002
Ingehuurd personeel voor gemeenschappelijke rekening	53.741	47.000
Nagekomen kosten ingehurd personeel 2002	<u>3.146</u>	<u>0</u>
	56.887	47.000
Reis- en verblijfskosten personeel	<u>2.615</u>	<u>0</u>
	<u>59.502</u>	<u>47.000</u>

Bijdrage Fonds Werken aan Wonen € 20.412

Het Fonds werken aan Wonen heeft bij brief d.d. 1 oktober 2001 een bijdrage toegezegd in de aanloopkosten ad € 79.411

Gedeclareerd tot en met 2002

Restant ten gunste van 2003

58.999

20.412

79.411

Werknemers

De stichting had gedurende 2003 geen werknemers in dienst.

BIJLAGE IV

Overige gegevens

Voorstel bestemming saldo

Door de directie wordt voorgesteld het saldo over 2003 ad € 377.622 als volgt te verdelen:

Toevoeging reserve koersverschillen	262.394
Toevoeging bestemmingsreserve	112.718
Dotatie overige reserves	<u>(2.510)</u>
	<u>377.622</u>

Het voorstel saldo bestemming is vooruitlopend op de goedkeuring van het bestuur verwerkt in de jaarrekening.

Gezien de doelstelling van de stichting is geen vennootschapsbelasting en schenkingsrecht verschuldigd.

Accountantsverklaring

De accountantsverklaring is opgenomen op pagina 20 van dit rapport.