

DUTCH INTERNATIONAL GUARANTEES FOR HOUSING



**STICHTING DUTCH INTERNATIONAL  
GUARANTEES FOR HOUSING**

**JAARVERSLAG 2004**

oktober 2005



## Inhoudsopgave

	pagina
DIGH in het kort	4
Inleiding	5
Doelstellingen 2004	6
- Verbreding netwerk/samenwerking en verbetering positionering DIGH	6
- Verbreding financierings- en garantiemogelijkheden	8
- Uitbouw projectenportefeuille	9
- Overzicht projectenportefeuille	10
Vooruitblik op 2005	12
Personeel en Organisatie	13
Bestuur en Raad van Advies	14
Contractpartners	15
Financieel jaarverslag	19
Jaarrekening 2004	
Balans per 31 december 2004	20
Staat van baten en lasten 2004	21
Toelichting bij de balans per 31 december 2004 en de staat van baten en lasten over 2004	22
Overige gegevens	31
- Voorstel bestemming saldo	
- Gebeurtenis na balansdatum	
Bijlage 1 Overheidsbeleid (MG 2005 – 4)	32
Bijlage 2 Hoe gaat het verstrekken van een DIGH-Lening	33
Bijlage 3 Garantiegevers en risico's	34
Accountantsverklaring	35

DIGH

Bezoekadres:

Olympia 1, 1213 NS Hilversum

Postadres:

Postbus 611, 1200 AP Hilversum

Voor nadere informatie:

U kunt contact opnemen met Erik Beijer, directeur, 035 - 626 83 83

E-mail [info@digh.nl](mailto:info@digh.nl)

Website [www.digh.nl](http://www.digh.nl)



## DIGH in het kort

De stichting DIGH bemiddelt in de financiering van sociale volkshuisvestingsprojecten in tweede en derde wereldlanden.

Organisaties in tweede en derde wereldlanden kunnen in veel gevallen geen betaalbare leningen voor sociale volkshuisvestingsprojecten afsluiten. Banken achten het risico van het niet nakomen van rente- en aflossingsverplichtingen hiervoor te groot. Als een kredietwaardige organisatie garant staat voor de rente- en aflossingsverplichtingen, zijn banken wél bereid betaalbare leningen te verstrekken.

DIGH treedt op als intermediair tussen lokale organisaties en garantiegevers. DIGH beoordeelt financieringsaanvragen van lokale organisaties en legt de resultaten hiervan aan garantiegevers voor. Keurt een garantiegever een financieringsaanvraag goed, dan sluit DIGH een goedkope lening voor een lokale organisatie af.

Door het garanderen van rente- en aflossingsverplichtingen kan een doorbraak op het gebied van volkshuisvesting in tweede en derde wereldlanden worden gerealiseerd.

Nevenactiviteiten van DIGH zijn het geven van advies over het opzetten en inrichten van lokale beheerorganisaties en het begeleiden van bouwprocessen.

DIGH is opgericht door een aantal personen afkomstig uit de Nederlandse volkshuisvestingssector en heeft een vaste samenwerkingsrelatie met Aedes, vereniging van woningcorporaties.



Project Sekrepatu Kontren in Suriname, garantiegever Algemene Woningbouwvereniging

## Inleiding

Met trots presenteren wij het vierde jaarverslag van DIGH.

Begin 2004 verhuisde DIGH van Amsterdam naar Hilversum. Een praktische daad met een hoge symbolische waarde. Want daarmee vertrok DIGH uit de directe omgeving van 'founding father' het Woningbedrijf Amsterdam (nu Ymere), en trok zij in bij Aedes, de vereniging van woningcorporaties waarmee sinds 1 januari 2004 een samenwerkingsovereenkomst bestaat.

De samenwerking met Aedes geeft DIGH een logische plek te midden van de vele corporatie-initiatieven. De positie van DIGH is daardoor veel helderder geworden. Dit leidt tot verbreding van het netwerk en vanzelfsprekender samenwerking met partijen in Nederland en met internationale partijen.

Ook in financieel opzicht is dit eerste jaar 'op eigen benen' bevredigend verlopen. Met de verhuizing werd DIGH tevens werkgever. Per 1 januari is de heer E. Beijer directeur en mevrouw L. Weiland Office Manager van DIGH. Zij zorgden ervoor dat een flinke groei in omzet plaats vond in zowel advisering als financiering en dat dit eerste jaar (bijna) sluitend kon worden afgesloten.

In 2004 zijn veel meer leningen afgesloten dan in 2003. Aan het eind van het jaar was sprake van een gevulde projectenportefeuille. Daarnaast heeft de adviespoot zich sterk ontwikkeld.

Maar er blijft nog wel wat te wensen over. Een verdere groei is nodig, zodat DIGH bedrijfseconomisch sterker wordt en de organisatie op onderdelen kan worden versterkt. Van het grootste belang blijft dat de wettelijke inkadering van DIGH definitief wordt afgerond. Dat maakt een aantal processen een stuk eenvoudiger. Gelukkig leek het er eind 2004 op dat ook dit binnen afzienbare tijd geregeld zou gaan worden\*.

Er zijn in 2004 vele stappen in de goede richting gezet. Het bestuur is vol vertrouwen voor de toekomst. Over 2004 en de nabije toekomst kunt u lezen in dit jaarverslag. Voor een uitgebreide toelichting op de werkwijze van DIGH verwijzen wij u graag naar de website: [www.digh.nl](http://www.digh.nl).

A.V.M. Pouw

namens het bestuur Stichting Dutch International Guarantees for Housing

oktober 2005



\* Op 4 januari 2005 ontving DIGH de concept wettekst van het Ministerie van VROM. Per 17 maart 2005 is deze door Minister Dekker ondertekend en gepubliceerd in de Staatscourant (zie bijlage 1 van dit jaarverslag).

## DOELSTELLINGEN 2004

Aan de hand van de in het bedrijfsplan 2004 -2007 geformuleerde doelstellingen geven we een terugblik op de gang van zaken in 2004.

De werkzaamheden van DIGH bestaan uit drie clusters van activiteiten:

### **a. Garanties ten behoeve van financiering**

De kern van DIGH's activiteiten blijft gecontinueerd en is van oudsher geconcentreerd op het verstrekken van garanties en/of leningen ten behoeve van volkshuisvestingsprojecten in tweede en derde wereldlanden.

### **b. 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.

### **c. 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.

De genoemde 3 clusters van werkzaamheden liggen inhoudelijk gezien in elkaars verlengde en daarmee is ook de logica aangegeven om de hele bandbreedte van werkzaamheden, van voorlichting, via advisering naar financiering, vanuit één organisatie te kunnen leveren. Tegelijkertijd is de scheiding tussen de verschillende verantwoordelijkheden en rollen dan essentieel. Eén van de speerpunten voor 2004 was dan ook deze scheiding aan te brengen. Zie voor verdere toelichting het hoofdstuk Personeel en Organisatie in dit verslag.

## Verbreding netwerk/samenwerking en verbetering positionering DIGH

### Wettelijk kader

In 2004 bleek het nog niet mogelijk om de MG met betrekking tot activiteiten van woningcorporaties in het buitenland ondertekend te krijgen door de Minister. Verkiezingen, wisseling van de wacht en andere prioriteiten waren hier debet aan.

Met de goedkeurende brief van staatssecretaris Remkes van juli 2002 was in feite de 'MG in de dop' al geschreven. In de brief wordt verwezen naar de criteria waaronder corporaties (financieel) betrokken kunnen zijn bij buitenlandprojecten.

De eisen zijn: de corporatie heeft de A-status conform rating Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting; de corporatie vervult zijn volkshuisvestelijke plicht in Nederland; het risico dat de corporatie loopt mag per jaar maximaal 0,3 promille van het balanstotaal bedragen; de activiteiten moeten aansluiten bij het buitenlandbeleid van Nederland.

Er waren geen indicaties dat de MG op inhoudelijke bezwaren stuitte van de Minister. Het bleef voorsnog wel een verdragende factor van betekenis.

### Versterking positie door samenwerking met Aedes

Sinds 1 januari 2004 heeft DIGH een samenwerkingsovereenkomst met Aedes, de brancheorganisatie van de Nederlandse woningcorporaties.

In het businessplan zijn de volgende drie uitgangspunten geformuleerd:

1. DIGH gaat werken als 3<sup>e</sup> ringactiviteit 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 tweede en derde wereldlanden.
3. Om deze bandbreedte te kunnen verzorgen wordt samengewerkt met adviseurs waarmee Aedes op dit moment al een samenwerkingsrelatie heeft.

Met deze samenwerking heeft DIGH een belangrijke stap gezet naar verdere verbreding van het netwerk en groei. Door in het 'corporatiehuis' gehuisvest te zijn, bevindt DIGH zich op het kruispunt van corporatiecontacten. Dit heeft al aantoonbaar geleid tot vergroting van deze contacten.

DIGH voert ook de Aedes werkzaamheden uit die samenhangen met de mede door Aedes ondertekende MoU (Memorandum of Understanding) met Zuid Afrika, gericht op ondersteuning van 'social housing' aldaar. Over de inhoudelijke kant van deze werkzaamheden staat meer in de paragraaf over de uitbouw van de projectenportefeuille.

#### Advisering van Fonds Werken aan Wonen

Eén van de activiteiten die voortkomt uit de samenwerking met Aedes is het adviseurschap van het Fonds Werken aan Wonen met betrekking tot projecten met een internationaal karakter.

Het Fonds Werken aan Wonen heeft als doel om initiatieven te ondersteunen die de directe woon- en leefsituatie van voornamelijk kansarmen verbeteren, en zo de volkshuisvesting te bevorderen, waar ook ter wereld.

Sinds 1 Januari 2004 legt het Fondsbestuur aanvragen voor projecten in tweede en derde wereldlanden voor aan DIGH met de vraag om een doelmatigheidstoets te doen. DIGH brengt vervolgens advies uit aan het Fonds.

Daarbij hanteert DIGH de volgende vier criteria:

1. Een project is idealiter niet eenmalig. Een geslaagd pilotproject moet reproduceerbaar of uitrolbaar zijn.
2. Een project moet idealiter na verloop van tijd op eigen benen verder kunnen: zowel organisatorisch als financieel.
3. Een project is idealiter rendabel. Giften/subsidies kunnen helpen om (eenmalig) een project over een dood punt (onrendabele top) heen te helpen. De verhouding rendabel/onrendabel is onderdeel van beoordeling.
4. In gevallen dat projecten (vooral) op basis van fondswerving tot stand komen wordt gekeken naar het belang van reproduceerbaarheid in combinatie met de toegevoegde waarde van dit veelal eenmalige project.

Op deze wijze zijn in 2004 12 projecten beoordeeld.

Een neveneffect van deze adviseursrol is een verbreding van DIGH's directe betrokkenheid bij projecten in tweede en derde wereldlanden.

#### Samenwerking met derden

Al eerder is beschreven hoe voorlichting en advisering het logische voortraject zijn om te komen tot projecten die uiteindelijk ook financierbaar zijn. Ook is aangegeven dat DIGH het hele pallet aan werkzaamheden wil kunnen bieden.

Dat betekent niet dat DIGH ook alle deskundigheden zelf in huis heeft en/of wil hebben. De eerste deskundigheid en kernactiviteit is en blijft gericht op projectbeoordelingen en financiering van projecten. Om het voortraject inhoudelijk goed aan te kunnen pakken ontstond in 2004 steeds meer een situatie van samenwerking met een aantal vaste partners. Deze partners, met name Bouwcentrum international /Arcadis en Vestia Interconsult, zijn meer specifiek gericht op procesbegeleiding en procesmanagement.

Eind 2004 is een onderzoekstraject gestart om te bezien in welke vorm deze samenwerking een wat structureler karakter kan krijgen.



Daarnaast is in 2004 onderzocht en vervolgens besloten om een samenwerking aan te gaan met de Stichting SGHI (Stichting Garantiefonds Habitat Internationaal), die zich ook bezighoudt met de financiering en ondersteuning van internationale volkshuisvestingsprojecten, met name in Indonesië, de Balkan en Zuid Afrika.

De samenwerking, die formeel ingaat op 1 januari 2005, omvat de volgende punten:

1. Gezamenlijk office management.
2. Leningbeheer huidige projecten onderbrengen bij DIGH.
3. Gezamenlijke nieuwe projecten.
4. Gezamenlijk werken aan een jaarlijkse bijeenkomst met interessante (internationale) sprekers; platform functie.

## **Verbreding financierings- en garantiemogelijkheden**

### Samenwerking met ontwikkelbanken

De financiering op basis van garanties van Nederlandse woningcorporaties is uiteindelijk begrensd. Van groot belang is om de financiering vooral daar in te zetten waar het effect het grootst is en tegelijkertijd, in een zo vroeg mogelijk stadium, de mogelijkheden te onderzoeken van matching, waarbij andere partijen een aandeel in de financiering c.q. garantiestelling nemen.

De grote internationaal opererende ontwikkelbanken zijn hierin een logische partner. Dit jaar heeft DIGH gesprekken gevoerd met de Europese Investeringsbank (EIB), de Council of Europe Developmentbank (CEB) en de Nederlandse Financieringsmaatschappij Ontwikkelingslanden (FMO).

De conclusie van deze gesprekken is dat samenwerking ook wat betreft de ontwikkelbanken voor de hand ligt:

- De ontwikkelbanken zijn niet toegerust op ondersteuning van sociale woningbouwprojecten vanwege de hoge risico's en de lange termijnen. Ook de gebrekkige capaciteit om risicoanalyses te maken vormt een belemmering.
- Samenwerking kan op de volgende wijze: DIGH is essentieel in het voortraject tot en met de fase dat een lokale managementorganisatie, met een businessplan in de hand, het eerste bouwproject realiseert. Financiering met behulp van de DIGH-constructie blijft hiervoor essentieel. Als een dergelijke pilot slaagt, overwegen anderen in te stappen.

Op papier is de toegevoegde waarde van DIGH in relatie tot deze banken in 2004 uitgekristalliseerd. Met betrekking tot de implementatie zijn in 2004 belangrijke stappen gezet. Drie relevante projecten zijn in voorbereiding genomen: Podgorica, Jablanica en Osijek, allen op de Balkan. In 2005 zal het eerste resultaat zichtbaar zijn.

### European Housing Agency

In het afgelopen jaar is een voorstudie gedaan naar de wens om voor de wederopbouw op de Balkan te komen tot een speciale Housing Finance Agency, die in het verlengde zou kunnen werken van de Europese Ontwikkelbanken (EIB en CEB).

Dit initiatief startte met een verzoek van de heer Busek (coördinator Stability Pact) aan Cecodhas (koepel van Europese koepelorganisaties/brancheorganisaties van woningcorporaties/coöperaties) om ondersteuning bij de verdere uitwerking. DIGH heeft vervolgens in de tweede helft van het jaar een aantal gesprekken gehad met de initiatiefnemers. Het resultaat hiervan is dat DIGH nu als partner betrokken is bij de haalbaarheidsstudie naar een dergelijke Agency. Uiterlijk begin 2006 moet het resultaat van deze studie gereed zijn ten behoeve van het overleg van de ministers van Volkshuisvesting van de Europese lidstaten.

## **Uitbouw projectenportefeuille**

De uitbouw van de projectenportefeuille betreft zowel de adviesactiviteiten als de gefinancierde en te financieren projecten.

De opbrengsten uit het verstrekken van leningen zijn bijna verdriedubbeld en de opbrengsten uit consultancy en workshops is het twintigvoudige ten opzichte van 2003. De inkomsten uit consultancy en het verstrekken van leningen staan in een verhouding van 60-40 tot elkaar.

### Uitbouw adviesactiviteiten

De consultancy werkzaamheden worden vaak in combinatie met andere specialisten en organisaties uitgevoerd.

De volgende projecten zijn in 2004 uitgevoerd:

#### - Werkzaamheden in opdracht van Aedes:

- Intake en voorlichting met betrekking tot buitenlandprojecten van corporaties
- Landenprogramma Zuid Afrika.

Op 23 juli 2004 heeft Minister Dekker een vervolg Memorandum of Understanding getekend met Zuid Afrika. Aan Zuid Afrikaanse zijde is hoofdondertekenaar het Department of Housing (DoH). Mede betrokken organisaties zijn Salga (vereniging van gemeenten), SHF (Social Housing Foundation; kenniscentrum) en Nasho (vereniging van woningcorporaties in opbouw).

Aan Nederlandse zijde is het Ministerie van VROM hoofdondertekenaar. Direct betrokken partijen zijn de VNG en Aedes, en het Habitat Platform voor de ondersteunende werkzaamheden. In het Memorandum is DIGH benoemd als de organisatie die namens Aedes de uitvoering van de Aedes agenda zal doen. Als startpunt voor de nieuwe MoU is afgesproken dat zowel aan Nederlandse als Zuid Afrikaanse zijde een soort 'nul-meting' zal worden gedaan. Doel is om het proces van ondersteuning in kaart te brengen; de huidige stand van zaken in Zuid Afrika van het betreffende project in kaart te hebben; te komen tot adviezen voor het vervolg.

- In 2004 heeft DIGH een interviewronde gemaakt langs alle ondersteunende woningcorporaties. De rapportage wordt in 2005 gepubliceerd.

#### - Beoordeling en advisering buitenlandprojecten ten behoeve van Fonds Werken aan Wonen Over 12 projecten is advies uitgebracht.

#### - MATRA project in samenwerking met Bouwcentrum int/Arcadis Het betreft hier een tweetal projecten:

Een project in Slowakije dat zich op twee niveaus afspeelt:

1. Verbetering van institutioneel kader voor sociale woningbouw in Slowakije (in samenwerking met het Ministerie en lokale banken).
2. Oprichting 'non profit' in Martin en begeleiding bij opzet eerste businessplan.

Een en ander heeft eind 2004 geresulteerd in de ondertekening van een intentieverklaring door de gemeente Martin, Woonconcept Meppel, en DIGH als potentiële financier.

Het tweede project betreft de ondersteuning van de gemeente Sofia, Bulgarije, bij de planvorming voor een stadsvernieuwingsoperatie.

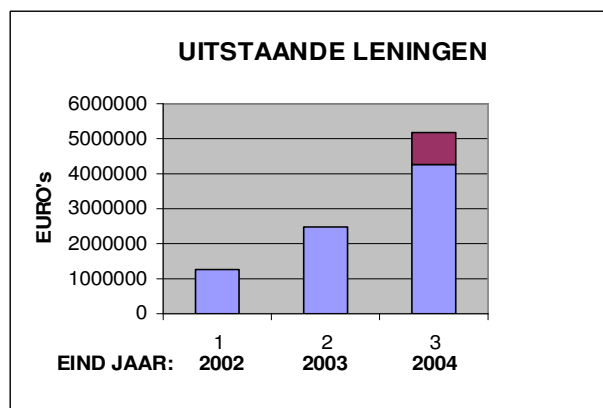
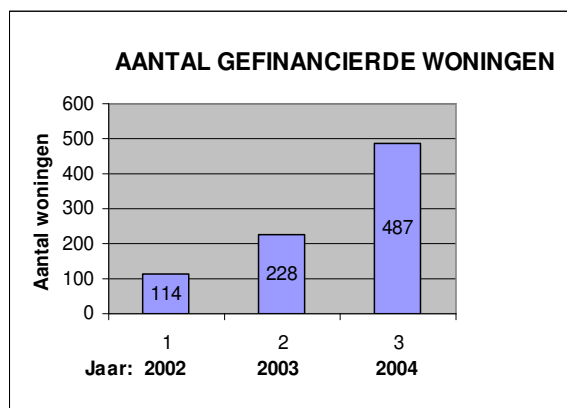
## Overzicht projectenportefeuille

### In 2004 gefinancierde projecten en projectenportefeuille eind 2004

In 2004 zijn in totaal zes projecten gefinancierd. Drie daarvan bevonden zich in Zuid Afrika, twee in Suriname en één in Zuid Oost Europa.

LAND/PLAATS	PROJECTNAAM	GARANTIEGEEVER	START	DIGH-LENING	DIGH-OPSLAG
Bulgarije/Sofia	Zaharna Frabrika	De Nieuwe Unie	jul.2004	285.417 €	5.708 €
Suriname/Paramaribo	Kwattaweg(1e lening)	AWV	apr.2004	429.252 €	9.252 €
Suriname/Paramaribo	Kwatta&TouLuiF(2e l.)	Het Oosten	jun.2004	531.505 €	11.505 €
Zuid-Afrika/Buffalo City	Own Haven(3e lening)	Ymere	apr.2004	92.875 €	1.729 €
Zuid-Afrika/Buffalo City*	Own Haven(4e lening)	Ymere	dec.2004	945.647 €	18.765 €
Zuid-Afrika/Kaapstad	CCHCO	De Dageraad	jun.2004	458.453 €	7.249 €
TOTAAL:				2.743.149 €	54.208 €

\* Deze lening is goedgekeurd in 2004 en begin 2005 feitelijk verstrekt en is off balance gepresenteerd (in de rechter grafiek in rood aangegeven).



Daarnaast zijn voorbereidende werkzaamheden gedaan ten behoeve van een twaalftal projecten. Eind 2004 waren de volgende projecten in procedure:

Reële projecten	Naam	Garantiegever	Realisatie
Bosnië	Jablanica	*	2005
Montenegro	Podgorica	TBV Tilburg/ Woonunie/Groene Stad	mei-05
Kroatië	Osijek	*	2005
Oekraïne	Matra	*	2006
Bulgarije/Sofia	Credo	*	2005
Roemenië	Habitat for Humanity	*	2005
Slowakije	Martin	*	2006
Suriname/Paramaribo	Kwattaweg	AWV/Het Oosten	2005
Suriname/Paramaribo	Tout Lui Faut	Rochdale	2005
Zuid-Afrika/Pretoria	Yeast House	*	2005
Zuid- Afrika/Alexandra	Alexandra	*	2005
Zuid-Afrika/Kaapstad	CCHCO	*	2005

\* Voor deze projecten is DIGH nog in onderhandeling met potentiële garantiegevers.

Daarnaast zijn er een aantal projecten in portefeuille waarvan de doorlooptijd vooralsnog onduidelijk is.

Daarmee lijkt een verdere groei van het aantal te implementeren projecten in 2005 reëel.

## VOORUITBLIK OP 2005

In 2005 wil DIGH doorgaan op de ingeslagen weg. Dat betekent aan de ene kant werken aan een verdere verbreding van het netwerk en een versterking van haar positie internationaal. Dat betekent aan de andere kant dat de beschikbare middelen en tijd zo efficiënt mogelijk moeten worden ingezet.

Dit is mogelijk als middelen en tijd meer geconcentreerd ingezet gaan worden in een beperkt aantal aandachtsgebieden en ten behoeve van een beperkt aantal partners.

Voor de organisatie betekent dat meer kwaliteit op een aantal specifieke gebieden.

DIGH neemt zich voor om de volgende zaken te bereiken in 2005:

- Inbedding in wettelijk kader afronden.
- Versterking van de positie in twee kernregio's: centraal Europa en Zuid Afrika.
- Het ontwikkelen van een meer programmatische aanpak in deze gebieden.
- Een verdere uitbouw van de leningenportefeuille met name in deze gebieden, afgestemd op de programmatische aanpak.
- Een vergroting van de adviesactiviteiten met name in deze gebieden.
- Nieuwe samenwerkingsrelaties aangaan in met name deze gebieden.
- De eerste resultaten realiseren in samenwerking met Europese ontwikkelbanken.
- Het afronden van de voorstudie naar een European Housing Agency.

Voor de organisatie betekent dat een versterking op de volgende onderdelen:

- Interne procedures; leningenadministratie; control.
- Tempo en kwaliteit projectenbeoordelingen.
- Gebundelde kennis op genoemde kernregio's.
- Inrichting van een vorm van frontoffice voor deze gebieden.
- Gestructureerde samenwerking met een aantal vaste partners opdat het hele werkerrein van voorlichting, advies en financiering adequaat is afgedekt.



Project in Bulgarije, Sofia, garantieggever Stichting de Nieuwe Unie

## PERSONEEL EN ORGANISATIE

### Administratie

Ten behoeve van versterking voor de administratieve organisatie is besloten tot aanstelling van een financial controller, de heer H.J.W. Wijngaards. Het betreft werkzaamheden ten behoeve van de leningenadministratie, dagelijkse administratie en administratieve organisatie.

Een van de doelen hierbij is het professionaliseren van alle procedures omtrent afsluiten van leningen en leningenbeheer, zowel voor in- als externe partijen.

### Kredietcommissie

Om een goede scheiding aan te brengen tussen advisering en financiering heeft DIGH besloten zich bij de kredietbeoordeling bij te laten staan door een onafhankelijke kredietcommissie. Deze is in het najaar van 2004 geïnstalleerd.

Van de commissieleden wordt gevraagd om een onafhankelijke kwaliteitstoets en eventuele aanbevelingen te doen op basis van de risicoanalyse en het (positieve) advies van het werkapparaat van DIGH om over te gaan tot het verstrekken van een garantie ten behoeve van een lening. Het gaat hier om volledigheid, hardheid van de onderleggers e.d. Het doel is om scherp te houden in de analyses en zo bij te dragen aan een goed eindresultaat van zowel het project als DIGH zelf.

Leden van de kredietcommissie per 31 december 2004 zijn de heren:

P.H. van Delft	- penningmeester DIGH
R.L. van der Post	- bestuurder Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
K.J.R. Schiffer	- bestuurder 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 2004 twee keer bij elkaar.



Gevel van het project in Bulgarije, Sofia, garantieggever Stichting de Nieuwe Unie

## BESTUUR EN RAAD VAN ADVIES

Per 31 december 2004 bestaat het Bestuur uit de heren:

A.V.M. Pouw	voorzitter en lid dagelijks bestuur
P.H. van Delft	penningmeester en lid dagelijks bestuur
G. Slootjes	secretaris en lid dagelijks bestuur
J.A. Boogaard	
A.H.M. Catau	
H. W. van Heuven	
N.J.H. Koers	
R. Spreekmeester	
J.W. de Vletter	

De leden van het Bestuur hebben op persoonlijke titel zitting in het bestuur. Het Bestuur kwam in 2004 vier maal bijeen.

De Raad van Advies bestaat per 31 december 2004 uit de heren:

M. van Dam	voorzitter
B. Bleker	Bouwfonds
A.J.L. Bodzinga	BPF Bouwinvest
G.R. de Goede	VNG
W.D. van Leeuwen	Aedes vereniging van woningcorporaties
P.O. Vermeulen	BNG
R. de Vries	FNV Bouw

De Raad van Advies kwam in 2004 tweemaal met het Bestuur bijeen. De heren Klop en Van Velzen zijn in de loop van 2004 uit de Raad van Advies getreden.

DIGH is door de opbouwfase heen en kan op eigen benen staan. Dit is mede dankzij de inzet van de leden van de Raad van Advies. Nu de ontwikkelfase is afgerond is een nieuwe situatie ontstaan. In overleg met de voorzitter van de Raad van Advies, de heer Van Dam, is voorgesteld van de Raad van Advies een Commissie van Aanbeveling te maken. Op deze manier hopen we beroep te kunnen doen op individuele leden om advies te vragen en naamsverbondenheid te geven als commissielid. Dit voorstel is enthousiast ontvangen.

De nieuwe leden in 2005 voor de Commissie van Aanbeveling zijn:

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
J.D. Doets	oud bestuursvoorzitter ING Real estate, kwartiermaker Zuid As Dok
J. R. Elffers	vennoot AEF Andersson Elffers Felix
W.D. van Leeuwen	voorzitter Aedes vereniging van woningcorporaties
M.J. van Rijn	directeur generaal Gezondheidszorg, Ministerie VWS
P.O. Vermeulen	voorzitter raad van bestuur BNG
R. de Vries	oud voorzitter FNV bouw en president van de International Federation of Building and Woodworkers

## **CONTRACTPARTNERS**

### Garantiegevers in 2004

- Algemene Woningbouw Vereniging te Amsterdam  
Contactpersonen de heren G.P. Anderiessen en D. Damsma
- De Dageraad/Stichting de Alliantie te Amsterdam en Huizen  
Contactpersoon de heren G. H. Weenink en H. Huismans
- Het Oosten Woningcorporatie te Amsterdam  
Contactpersoon de heer F. Bijdendijk
- Stichting De Nieuwe Unie te Rotterdam  
Contactpersoon de heer J.A. Boogaard
- Stichting Woonconcept te Meppel  
Contactpersoon de heer H. van Houten
- Stichting Ymere te Amsterdam  
Contactpersonen de heren A.V.M. Pouw en H. Platte

### Financier

BNG





Project Sekrepatu Kontren in Suriname, garantiegiver Algemene Woningbouwvereniging





Huurwoningen in Haven Hills, East London, Zuid Afrika, garantiegevers Woonconcept Meppel en Stichting Ymere



Verhuizen naar de nieuwe woning





De nieuwe huurwoning



## FINANCIEEL JAARVERSLAG

### 1. Resultaatanalyse

In 2004 zijn zes nieuwe projecten gefinancierd voor een totaalbedrag van € 2.743.149. De vergoeding voor DIGH ad € 54.208 is als geheel ten gunste van het resultaat over 2004 verantwoord. Begroot was een te ontvangen opslag voor verstrekte leningen van € 38.000.

De ontvangen vergoeding voor consultancy etc. bedroeg in 2004 € 94.303. Begroot was een bedrag van € 66.000. Daartegenover bedroegen de kosten van ingehuurd personeel € 42.386 (begroot € 95.000).

Voor het exploitatietekort is een omzetgarantie afgegeven door een viertal bestuursleden. Het tekort over 2004 bedroeg € 16.652. De bijdrage in het exploitatietekort bedroeg derhalve € 16.652 (begroot € 80.000), waardoor het uiteindelijke resultaat, exclusief de dotatie aan de reserve koersverschillen en de bestemmingsreserve, op nihil is uitgekomen.

Het jaarresultaat over 2004 kan als volgt worden samengevat:

	<u>Realiteit 2004</u>	<u>Begroting 2004</u>
	€	€
<u>Variabele inkomsten</u>		
Vergoeding voor consultancy etc.	94.303	66.000
Opslag op verstrekte leningen	54.208	38.000
Omzetgarantie bestuursleden	16.652	80.000
Gerealiseerde koerswinst	<u>41.511</u>	<u>0</u>
	206.674	184.000
<u>Vaste kosten</u>		
Personeelskosten	123.360	110.800
Huisvestingskosten	9.613	21.100
Algemene kosten	<u>31.315</u>	<u>13.700</u>
	164.288	145.600
<u>Variabele kosten</u>		
Ingehuurd personeel	42.386	95.000
<u>Resultaat</u>	0	-56.600

### 2. Valutaverschillen

#### Reserve koersverschillen

De nog niet gerealiseerde koersverschillen bedroegen ultimo 2004 € 479.158. Dit betreft het verschil uit hoofde van de omrekening van het per balansdatum per saldo verstrekte leningsbedrag in vreemde valuta tegen de eindkoers per 31 december 2004. De dotatie aan deze reserve bedroeg in 2004 € 216.764.

#### Bestemmingsreserve

Dotatie aan deze reserve, die is gevormd voor het opvangen van negatieve valutaschommelingen, vindt plaats vanuit de ontvangen vergoeding voor valutarisico over verstrekte leningen in vreemde valuta. In 2004 is hiertoe ontvangen € 66.230. De reserve bedraagt ultimo 2004 € 178.948.

## Balans per 31 december 2004 (in €)

<b>Activa</b>	<b>31-12-2004</b>	<b>31-12-2003</b>
<u>Materiële vaste activa</u>		
Kantoorinventaris	5.916	
<u>Financiële vaste activa</u>		
Verstrekte leningen u/g	4.293.222	2.429.244
<u>Flottende activa</u>		
Vorderingen	221.427	93.662
Transitorische activa	<u>126.821</u>	<u>95.414</u>
	348.248	189.076
<u>Liquide middelen</u>	<u>141.087</u>	<u>94.159</u>
	<u>4.788.473</u>	<u>2.712.479</u>

Met derden overeengekomen leningen u/g € 945.647

<b>Passiva</b>		
<u>Eigen vermogen</u>		
Reserve koersverschillen	479.158	262.394
Bestemmingsreserve	178.948	112.718
Overige reserves	<u>43.201</u>	<u>43.201</u>
	701.307	418.313
<u>Vreemd vermogen op lange termijn</u>		
Opgenomen leningen o/g	3.814.060	2.166.850
<u>Flottende schulden</u>		
Te betalen posten	177.050	79.440
Transitorische passiva	<u>96.056</u>	<u>47.876</u>
	<u>273.106</u>	<u>127.316</u>
	<u>4.788.473</u>	<u>2.712.479</u>

Met derden overeengekomen leningen o/g € 945.647

## Staat van baten en lasten over 2004 in € (na resultaatbestemming)

<b>Baten</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Bijdragen inzake omzetgarantie	16.652	0
Vergoeding verstrekte leningen	54.208	19.400
Rente verstrekte leningen	162.258	102.526
Vergoeding valutarisico	66.230	112.718
Koersverschillen	216.764	262.394
Gerealiseerde koerswinst	41.511	33.124
Vergoeding consultancy/workshops	94.303	4.603
Rente min kosten bank/postbank	<u>0</u>	<u>468</u>
	<u>651.926</u>	<u>535.233</u>
<b>Lasten</b>		
Personeelskosten	165.746	59.502
Huisvestingskosten	9.613	5.400
Bestuurskosten	3.748	2.230
Kantoorkosten en drukwerk	14.055	5.778
Kosten min rente bank/postbank	244	
Overige kosten	<u>13.171</u>	<u>2.407</u>
	206.577	75.317
Bijdrage Fonds Werken aan Wonen	<u>0</u>	<u>20.412</u>
	206.577	54.905
Rente opgenomen leningen	<u>162.355</u>	<u>102.706</u>
	<u>368.932</u>	<u>157.611</u>
<b>Saldo</b>	<u>282.994</u>	<u>377.622</u>
<b>Bestemming saldo</b>		
Dotatie reserve koersverschillen	216.764	262.394
Dotatie aan de bestemmingsreserve	66.230	112.718
Dotatie aan de overige reserves	0	2.510

## **Toelichting op de balans per 31 december 2004 en de staat van baten en lasten over 2004**

### 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 verslaggevingregels. 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.

#### *Materiële vaste activa*

Dit betreft de investering in pc's en netwerk in 2004 voor een totaalbedrag van € 8.876. Afschrijving in 3 jaar (lineair).

#### *Financiële vaste activa*

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

Het te vorderen bedrag uit hoofde van leningen u/g bedraagt over 5 jaar (ultimo 2009) € 3.230.790.

### 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. 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 zijn twee opmerkingen op zijn plaats:

Generiek: 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 niet eenvoudig.

Specifiek: Own Haven Housing Association heeft hetzelfde onroerend goed als zekerheid gebruikt voor twee leningen: een van Cordaid, een van DIGH.

Deze situatie is eind 2004 opgelost door een overname van de Cordaid-lening door DIGH.

Met betrekking tot onduidelijkheden omtrent het schenkingsrecht:

Bij einde boekjaar 2004 zijn een aantal aspecten met betrekking tot het al dan niet van toepassing zijn van schenkingsrecht nog onopgelost. Het betreft hier de positie van woningcorporaties (in hoeverre zijn zij een algemeen nut beogende instelling?) en de vraag in hoeverre garanties te beschouwen zijn als een indirecte vorm van schenking.

Naar verwachting is einde 2005 helderheid in dit dossier.

Met betrekking tot de legitimatie van de werkzaamheden van DIGH:

DIGH verricht haar werkzaamheden binnen een afsprakenkader dat reeds bij de oprichting tot stand is gekomen in samenspraak met het Ministerie van VROM en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Dit afsprakenkader is bij einde boekjaar 2004 nog niet verankerd in een wettekst. Inmiddels is deze tekst wel verschenen en gepubliceerd. Bij nadere beschouwing blijkt de tekst nog een aantal onduidelijkheden te bevatten. Gezien het belang om het wettelijk kader waarbinnen DIGH opereert eenduidig geregeld te hebben wordt gestreefd naar deze duidelijkheid voor einde boekjaar 2005.

Met betrekking tot de financiële positie van Own Haven ultimo 2004:

Uit het jaarverslag blijkt dat de waarde van het vastgoed gestegen is, met 3,25 miljoen Rand, naar een totaal van 31,6 miljoen Rand. De stijging van de waarde van vastgoed in Zuid Afrika is algemeen, en in lijn met de verbeterde economische conjunctuur aldaar. Dankzij deze stijging is de waarde van het vastgoed voldoende als onderpand voor de langlopende schulden, die 28,6 miljoen Rand bedragen.



## Toelichting op de balans per 31 december 2004

	2004	2003
<u>Materiële vaste activa</u>		
<i>Kantoorinventaris</i>		
Balans 1 januari 2004	0	
Investering computers en netwerk	8.876	
Afschrijving 2004: 33 1/3 %	<u>2.960</u>	
Boekwaarde 31 december 2004	<u>5.916</u>	
<u>Verstrekte leningen u/g € 4.293.222</u>		
Dit betreft:		
Lening OH I	1.573.250	1.500.483
Lening OH II	1.049.192	998.815
Lening Sekrepatu I	429.252	
Lening OH III	92.875	
Lening Sekrepatu II	531.505	
Lening Cape Town I	458.453	
Lening Sofia	<u>285.417</u>	
	4.419.944	2.499.298
Hiervan is kortlopend	<u>126.722</u>	<u>70.054</u>
	<u>4.293.222</u>	<u>2.429.244</u>

De financiële positie per 31 december 2004 van de geldleners is beoordeeld. Hieruit blijkt dat van één geldnemer de continuïteit onder druk staat. De bestuurder van deze geldnemer heeft maatregelen voorgenomen om het continuïteitsrisico te minimaliseren. De inbaarheid van de lening en de rentebetalingen is hierdoor onzeker maar niet onwaarschijnlijk. Mocht deze geldlener niet in staat blijken de rente en aflossing aan DIGH te voldoen, dan zal de BNG de garantsteller van de gerelateerde BNG-lening aanspreken om de rente en aflossing aan de BNG te voldoen. Op grond van de met de geldlener en met de BNG afgesloten overeenkomsten zal de BNG de garantieggever aanspreekbaar stellen voor de alsdan resterende geldlening op het moment dat DIGH de betreffende lening (deels) niet aflost. De garantieggever is van deze situatie op de hoogte gesteld.

### *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%. De vergoeding voor valutarisico wordt jaarlijks herzien, en is in 2003 vastgesteld op 2,71%. 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 2004 is omgerekend tegen eindkoers (7,69).

### *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 4,98%, daarnaast is een vergoeding voor valutarisico bedongen van 5%. De vergoeding voor valutarisico wordt jaarlijks herzien, en is in 2004 vastgesteld op 2,59. 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 2004 is omgerekend tegen eindkoers (7,69).

### *Lening Sekrepatu I*

De lening is afgesloten op 30 maart 2004 met Stichting Sekrepatu te Paramaribo (Suriname), met een hoofdsom van € 429.252. Het betreft een annuïtaire lening met een looptijd van 30 jaar, na het 10<sup>e</sup> en het 20<sup>e</sup> jaar wordt het leningscontract herzien. Het rentepercentage bedraagt 4,75%. Als zekerheid voor de lening heeft Sekrepatu het eerste pandrecht verstrekt op de te bouwen verhuureenheden, waarvoor deze lening ter financiering dient.

### *Lening East London Own Haven III*

De lening is afgesloten op 30 maart 2004 met East London Own Haven te Zuid Afrika, met een hoofdsom van ZAR 714.181 (oorspronkelijke koers 8,2005). Het betreft een annuïtaire lening met een looptijd van 20 jaar, na 10 jaar wordt het leningscontract herzien. Het rentepercentage bedraagt 4,65%, daarnaast is een vergoeding voor valutarisico bedongen van 2,42%. De vergoeding voor valutarisico wordt jaarlijks herzien, voor het eerst op 30 maart 2005. Als zekerheid voor de lening heeft East London Own Haven het recht van tweede hypotheek verstrekt op de te bouwen verhuureenheden, waarvoor deze lening ter financiering dient. Het saldo ultimo 2004 is omgerekend tegen eindkoers (7,69).

### *Lening Sekrepatu II*

De lening is afgesloten op 28 mei 2004 met Stichting Sekrepatu te Paramaribo (Suriname), met een hoofdsom van € 531.505. Het betreft een annuïtaire lening met een looptijd van 30 jaar, na het 10<sup>e</sup> en het 20<sup>e</sup> jaar wordt het leningscontract herzien. Het rentepercentage bedraagt 5,30%. Als zekerheid voor de lening heeft Sekrepatu het eerste pandrecht verstrekt op de aan te kopen grond, waarvoor deze lening ter financiering dient.

### *Lening Cape Town I*

De lening is afgesloten op 9 juli 2004 met Cape Town Community Housing Ltd. te Zuid Afrika, met een hoofdsom van ZAR 3.309.446 (oorspronkelijke koers 7,51). Het betreft een annuïtaire lening met een looptijd van 20 jaar, na 10 jaar wordt het leningscontract herzien. Het rentepercentage bedraagt 5,08%, daarnaast is een vergoeding voor valutarisico bedongen van 2,64%. De vergoeding voor valutarisico wordt jaarlijks herzien, voor het eerst op 9 juli 2005. Als zekerheid voor de lening heeft Cape Town cessie van vorderingen op de kopers met betrekking tot de te bouwen 93 wooneenheden verleend, waarvoor deze lening ter financiering dient. Het saldo ultimo 2004 is omgerekend tegen eindkoers (7,69).

### *Lening Sofia*

De lening is afgesloten op 22 juli 2004 met de ontwikkelingsmaatschappij 'Zaharna Fabrika' te Sofia (Bulgarije), met een hoofdsom van € 285.417. Het betreft een annuïtaire lening met een looptijd van 20 jaar, na 10 jaar wordt het leningscontract herzien. Het rentepercentage bedraagt 5,19%. Als zekerheid voor de lening heeft Zaharna Fabrika 'a legal mortgage' afgegeven op de te renoveren woningen, waarvoor deze lening ter financiering dient.

### *Specificatie mutaties in leningen in vreemde valuta*

			Lening OH I	Lening OH II	Lening OH III	Lening CapeTown
Nominaal	1 jan. 2004	ZAR	12.499.023	8.320.125		
Boekwaarde	1 jan. 2004	EUR	1.500.483	998.815		
Verstrekking	boekjaar	EUR			87.090	440.672
Aflossing	boekjaar	EUR	-40.493	-29.561		
Mutatie i.v.m.	valutakoers	EUR	113.260	79.938	5.785	17.781
Boekwaarde	31 dec. 2004	EUR	1.573.250	1.049.192	92.875	458.453
Nominaal	31 dec. 2004	ZAR	12.097.817	8.067.971	714.181	3.525.375

	2004	2003
<u>Vorderingen € 221.427</u>		
Aflossing kortlopende vorderingen	126.722	70.054
Bijdragen in exploitatietekort 2004	16.652	0
Eindeclaratie Fonds Werken aan Wonen	10.489	20.412
Vergoeding verstrekte lening OH4	18.765	0
Diversen	1.118	200
De Woonplaats, Groenlo	7.700	0
Aedes	36.971	0
Bouwcentrum	<u>3.010</u>	<u>2.996</u>
	<u>221.427</u>	<u>93.662</u>

Transitorische activa € 126.821

Te ontvangen vergoeding valutarisico OH I	6.250	12.089
Rente OH I	11.993	12.209
Te ontvangen vergoeding valutarisico OH II	17.828	35.629
Rente OH II	34.280	35.487
Te ontvangen vergoeding valutarisico OH III	1.534	0
Rente OH III	2.947	0
Te ontvangen vergoeding valutarisico Cape Town	5.429	0
Rente Cape Town	10.447	0
Rente Sekrepatu I	15.292	0
Rente Sekrepatu II	14.320	0
Rente Sofia	<u>6.501</u>	<u>0</u>
	<u>126.821</u>	<u>95.414</u>

Liquide middelen € 141.087

Dit betreft per 31 december 2004:

Bank Nederlandse Gemeenten NV	40.832	93.652
Postbank	91	507
Postbank (kapitaalrekening)	100.000	0
Kas	141	0
Kruisposten	<u>23</u>	<u>0</u>
	<u>141.087</u>	<u>94.159</u>

Eigen vermogen € 701.307

*Reserve koersverschillen € 479.158*

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 2004:			
Koersverschil lening OH I	238.975		
Koersverschil lening OH II	<u>23.419</u>		
		262.394	
Uit winstbestemming 2004:			
Koersverschil lening OH I	113.260		
Koersverschil lening OH II	79.938		
Koersverschil lening OH III	5.785		
Koersverschil lening Cape Town	<u>17.781</u>		
		<u>216.764</u>	
Stand per 31 december 2004			<u>479.158</u>

### Bestemmingsreserve € 178.948

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 2004:			
Reserve valutarisico lening OH I	77.089		
Reserve valutarisico lening OH II	<u>35.629</u>		
		112.718	
Uit bestemming saldo 2004:			
Reserve valutarisico lening OH I	28.298		
Reserve valutarisico lening OH II	30.969		
Reserve valutarisico lening OH III	1.534		
Reserve valutarisico lening Cape Town	<u>5.429</u>		
		<u>66.230</u>	
Stand per 31 december 2004			<u>178.948</u>

### Overige reserves € 43.201

Het verloop is als volgt:

	€	€
Stand per 1 januari 2004		43.201
Exploitatiesaldo: nihil		
Stand per 31 december 2004		<u>43.201</u>

<u>Opgenomen leningen o/g € 3.814.060</u>	2004	2003
Dit betreft:		
Lening BNG (OH I)	1.221.015	1.261.508
Lening BNG (OH II)	945.835	975.396
Lening BNG (Sekrepatu I)	429.252	
Lening BNG (OH III)	87.090	
Lening BNG (Sekrepatu II)	531.499	
Lening BNG (Cape Town I)	440.674	
Lening BNG (Sofia)	<u>285.417</u>	
	3.940.782	2.236.904
Hiervan is kortlopend:	<u>126.722</u>	<u>70.054</u>
Saldo	<u><u>3.814.060</u></u>	<u><u>2.166.850</u></u>

De aflossingsverplichting voor 2005 ad € 126.722 is verantwoord onder de kortlopende schulden.

Hierna volgt per lening een overzicht van de overeengekomen voorwaarden. In alle gevallen heeft de BNG zich verbonden om na de verstreken looptijd van 10 jaar (en eventueel na verloop van opnieuw 10 jaar) een nieuwe geldlening te verstrekken.

### 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; aflossingsschema gebaseerd op 20 jaar. Het rentepercentage bedraagt 5,2%. Aflossingsverplichting in 2005: € 42.599. 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; aflossingsschema gebaseerd op 20 jaar. Het rentepercentage bedraagt 4,98%. Aflossingsverplichting in 2005: € 31.033. Stichting Woonconcept te Meppel heeft zich voor deze lening jegens de BNG borg gesteld.

#### *Lening BNG (Sekrepatu I)*

De lening is afgesloten op 30 maart 2004 met een hoofdsom van € 429.236. Het betreft een annuïtaire lening met een looptijd van 10 jaar; aflossingsschema gebaseerd op 30 jaar. Het rentepercentage bedraagt 4,75%. Aflossingsverplichting in 2005: € 6.743. Woningstichting AWV te Amsterdam heeft zich voor deze lening jegens de BNG borg gesteld.

#### *Lening BNG (OH III)*

De lening is afgesloten op 30 maart 2004 met een hoofdsom van € 87.090. Het betreft een annuïtaire lening met een looptijd van 10 jaar; aflossingsschema gebaseerd op 20 jaar. Het rentepercentage bedraagt 4,65%. Aflossingsverplichting in 2005: € 2.733. Stichting Ymere te Amsterdam heeft zich voor deze lening jegens de BNG borg gesteld.

#### *Lening BNG (Sekrepatu II)*

De lening is afgesloten op 28 mei 2004 met een hoofdsom van € 531.505. Het betreft een annuïtaire lening met een looptijd van 10 jaar; aflossingsschema gebaseerd op 30 jaar. Het rentepercentage bedraagt 5,30%. Aflossingsverplichting in 2005: € 7.597. Woningbouwvereniging Het Oosten te Amsterdam heeft zich voor deze lening jegens de BNG borg gesteld.

#### *Lening BNG (Cape Town I)*

De lening is afgesloten op 9 juli 2004 met een hoofdsom van € 440.674. Het betreft een annuïtaire lening met een looptijd van 10 jaar; aflossingsschema gebaseerd op 12 jaar. Het rentepercentage bedraagt 5,08%. Aflossingsverplichting in 2005: € 27.557. Stichting de Alliantie (de Dageraad) te Amsterdam heeft zich voor deze lening jegens de BNG borg gesteld.

#### *Lening BNG (Sofia)*

De lening is afgesloten op 22 juli met een hoofdsom van € 285.417. Het betreft een annuïtaire lening met een looptijd van 10 jaar; aflossingsschema gebaseerd op 20 jaar. Het rentepercentage bedraagt 5,19%. Aflossingsverplichting in 2005: € 8.460. Stichting de Nieuwe Unie te Rotterdam heeft zich voor deze lening jegens de BNG borg gesteld.

#### Met derden overeengekomen leningen (off balance verplichtingen)

Nog in december 2004 is een lening van Cordaid, ter grootte van € 945.647, aan Own Haven geherfinancierd door DIGH. Na een positief advies van de kredietcommissie is de leningverstrekking bestuurlijk geaccordeerd op 25 november 2004. De feitelijke verstrekking kon echter pas begin 2005 geëffectueerd worden. De leningverstrekking is daarom off balance gepresenteerd en zal volledig verantwoord worden in de balans einde boekjaar 2005.

De betreffende leningen u/g en o/g kunnen als volgt worden gespecificeerd:

#### *Lening u/g East London Own Haven IV*

De lening is afgesloten in december 2004 met East London Own Haven te Zuid Afrika, met een hoofdsom van ZAR 7.366.176 (koers 7.7896). Storting vindt plaats op 10 januari 2005. Het betreft een annuïtaire lening met een looptijd van 20 jaar, na 10 jaar wordt het leningscontract herzien. Het rentepercentage bedraagt 4,60%, daarnaast is een vergoeding voor valutarisico bedongen van 1,89%. De vergoeding voor valutarisico wordt jaarlijks herzien, voor het eerst op 10 januari 2006. Als zekerheid voor de lening heeft East London

Own Haven een tweede hypotheek verstrekt op de te bouwen verhuureenheden, waarvoor deze lening ter financiering dient.

De ontvangen beheersvergoeding ad € 18.765 is in de staat van baten en lasten over 2004 verantwoord.

#### *Lening o/g BNG (OH IV)*

De lening is afgesloten in 2004 en wordt gestort op 6 januari 2005 (hoofdsom € 945.647). Het betreft een annuïtaire lening met een looptijd van 10 jaar; aflossingsschema gebaseerd op 20 jaar. Het rentepercentage bedraagt 4,60%. De eerste aflossing is in januari 2006. Stichting Ymere heeft zich voor deze lening jegens de BNG borg gesteld.

<u>Te betalen posten € 177.050</u>	2004	2003
Dit betreft:		
Aflossing langlopende leningen	126.722	70.054
Kosten accountant	6.000	1.000
Bestuurskosten	1.713	341
Woningbedrijf Amsterdam	0	8.045
Vestia	23.578	0
Aedes	4.200	0
Diverse crediteuren	442	0
Sociale lasten en pensioenpremie	2.506	0
Loonbelasting	8.545	0
Omzetbelasting	1.411	0
Diversen	1.933	0
	<u>177.050</u>	<u>79.440</u>

#### Transitorische passiva € 96.056

Dit betreft:		
Overlopende rente lening BNG (OH I)	11.993	12.390
Overlopende rente lening BNG (OH II)	34.280	35.486
Overlopende rente lening BNG (Sekrepatu I)	15.292	0
Overlopende rente lening BNG (OH III)	3.037	0
Overlopende rente lening BNG (Sekrepatu II)	14.320	0
Overlopende rente lening BNG (Cape Town I)	10.633	0
Overlopende rente lening BNG (Sofia)	6.501	0
	<u>96.056</u>	<u>47.876</u>

## Toelichting bij de staat van baten en lasten over 2004

### Bijdragen inzake omzetgarantie € 16.652

Dit betreft de bijdragen in het exploitatietekort over 2004 van:

	€
- de Groene Stad, Almere	8.587
- de Nieuwe Unie, Rotterdam	4.709
- de Woonplaats, Enschede	<u>3.356</u>
	<u>16.652</u>

### Vergoeding verstrekte leningen € 54.208

Deze vergoeding heeft betrekking op de verstrekte leningen aan:

	€
- Stichting Sekrepatu (lening I) d. d. 30 maart 2004	9.252
- East London (OH III) d.d. 30 maart 2004	1.729
- Stichting Sekrepatu (lening II) d.d. 28 mei 2004	11.505
- Cape Town (lening I) d.d. 9 juli 2004	7.249
- Zaharna Fabrika, Sofia	5.708
- East London (OH IV) bestuursbesluit d.d. 25 nov. 2004	<u>18.765</u>
In december 2004 te vermelden	<u>54.208</u>

### Koersverschillen € 216.764

Onder de koersverschillen is verantwoord het koersverschil als gevolg van de omrekening op balansdatum van de verstrekte leningen in vreemde valuta tegen eindkoers op 31 december 2004.

<u>Personeelskosten € 165.746</u>	2004	2003
Salarissen	91.697	0
Sociale lasten en pensioenpremies	18.589	0
Ingehuurd personeel voor gemeenschappelijke rekening	42.386	53.741
Nagekomen kosten ingehuurd personeel 2002		3.146
Overige personeelskosten	1.269	0
Reis- en verblijfskosten personeel	<u>11.805</u>	<u>2.615</u>
	<u>165.746</u>	<u>59.502</u>

### Werknemers

De stichting had in 2004 twee werknemers in dienst, alsmede gedurende een half jaar een stagiaire.

### Bestuurdersbeloning

De bestuurders ontvingen in 2004, behalve vergoeding voor gemaakte onkosten, geen beloning voor hun werkzaamheden.

## Overige gegevens

### Voorstel bestemming saldo

Door de directie wordt voorgesteld het saldo over 2004 ad € 282.994 als volgt te verdelen:

Toevoeging reserve koersverschillen	216.764
Toevoeging bestemmingsreserve	66.230
Dotatie overige reserves	<u>nihil</u>
	<u>282.994</u>

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

### Accountantsverklaring

De accountantsverklaring is opgenomen op pagina 34 van dit jaarverslag.

### Gebeurtenis na balansdatum

Eind 2004 trof een tsunami vele gebieden in Azië en Oost Afrika. Een gevolg van de samenwerking met Aedes vereniging van woningcorporaties is onder meer dat DIGH vanaf januari 2005 intensief is betrokken bij de bouw van 5.000 woningen in door de tsunami getroffen gebieden. Het geld voor deze woningen is bijeen gebracht door Nederlandse corporaties.



## Bijlage 1

### Overheidsbeleid (MG 2005 – 4)

Internationale samenwerking staat hoog op de agenda van de Nederlandse overheid. Het volgende citaat uit de troonrede van 2001 onderstreept dit: 'Internationale samenwerking staat onder druk. Hervorming en versterking van de VN, het IMF, de Wereldbank en de Wereldhandelsorganisatie moeten hierop het antwoord zijn. Alle landen behoren te investeren in internationale samenwerking en afspraken na te komen. Het bedrijfsleven kan hieraan bijdragen door maatschappelijk verantwoord te ondernemen. De regering zal blijven opkomen voor mensen die onvoldoende kunnen delen in de kansen die globalisering biedt'.

#### Voorwaarden garant staan door corporaties

Het ministerie van VROM stelt aan woningbouwcorporaties een aantal voorwaarden aan het garant staan voor DIGH-leningen. Deze voorwaarden staan in een circulaire van 17 maart 2005 van VROM (MG 2005 - 4).

De belangrijkste voorwaarden zijn:

#### 1. 0,3-Promille Norm

Een woningcorporatie mag jaarlijks voor maximaal 0,3 promille (0,3 ‰) van haar balanstotaal verplichtingen aangaan die voortvloeien uit het garant staan voor DIGH-leningen.

Een corporatie met een balanstotaal van bijvoorbeeld 500 miljoen euro mag voor ongeveer 1,5 miljoen euro aan DIGH-leningen garanderen (de grootte is afhankelijk van de rente en looptijd van de gegarandeerde leningen).

#### 2. A-Rating van Centraal Fonds

Het eigen vermogen gerelateerd aan het totale risico dat een woningcorporatie loopt (inclusief het risico van het garanderen van DIGH-leningen), dient van een zodanige omvang te zijn dat de corporatie een A-rating van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting krijgt.

Rekening houdend met de voorwaarden van VROM kunnen Nederlandse woningcorporaties voor 300 tot 400 miljoen euro aan DIGH-leningen garanderen.

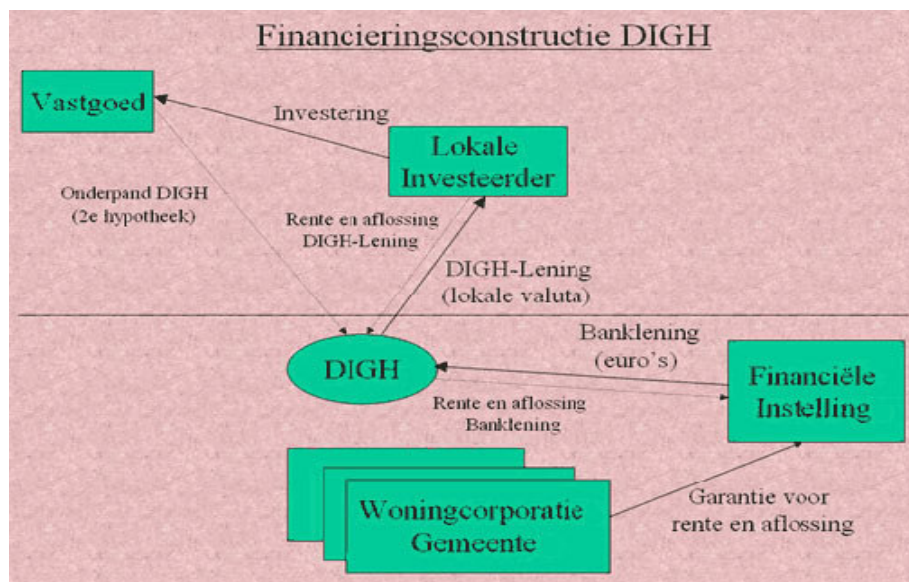
Voor financiële steun van corporaties aan projecten in het buitenland is vanaf maart 2005 geen toestemming vooraf meer nodig van het ministerie. Wel moet de steun nog worden vermeld in de jaarrekening en het jaarverslag.

## Hoe gaat het verstrekken van een DIGH-lening

Het verstrekken van een DIGH-lening gaat als volgt. Een lokale organisatie dient bij DIGH een aanvraag in om te bemiddelen in een lening voor een project (nieuwbouw, verbouw of onderhoud). DIGH beoordeelt deze aanvraag. Keurt DIGH de aanvraag goed, dan legt DIGH de aanvraag voor aan één of twee garantiegivers. Keuren de garantiegivers de aanvraag goed, dan sluit DIGH een goedkope banklening met garantie voor rente- en aflossingsverplichtingen af.

Het geld dat DIGH door de banklening ontvangt, leent DIGH uit aan de lokale organisatie, die hiermee het project financiert (DIGH-lening).

Schematisch ziet het proces voor het verstrekken van een DIGH-lening er als volgt uit (onder de horizontale lijn speelt zich af in Nederland):



Tot nu toe heeft DIGH uitsluitend bankleningen met garanties van Nederlandse woningcorporaties afgesloten. Dit zijn zeer kredietwaardige organisaties. Hierdoor heeft DIGH goedkope bankleningen, leningen zonder risico-opslag, kunnen afsluiten.

DIGH sluit bankleningen in euro's af bij een financiële instelling (de BNG) en verstrekt DIGH-leningen in euro's of in lokale valuta aan een lokale organisatie. Voor een lening in lokale valuta loopt DIGH valutarisico. Dit valutarisico verdisconteert DIGH in de rente en aflossing van een DIGH-lening (valutatoeslag).

DIGH-leningen zijn om drie redenen relatief goedkoop:

- DIGH trekt bankleningen aan zonder risico-opslag;
- DIGH vraagt voor haar bemiddeling een kostendeckende vergoeding (0,3 procent toeslag op de rente van een banklening die door DIGH wordt afgesloten);
- Garantiegevers staan gratis borg voor de rente- en aflossingsverplichtingen van de benodigde bankleningen.

## Bijlage 3

### **Garantiegevers en risico's**

De risico's die garantiegevers lopen, minimaliseert DIGH als volgt:

1. **Projectbeoordeling**  
DIGH beoordeelt zowel de organisatie die een DIGH-lening aanvraagt, als het project waarvoor een lening wordt aangevraagd. DIGH beoordeelt onder meer de ervaring in het beheren van vastgoed van een lokale organisatie en kijkt of de exploitatie van een project sluitend is.
2. **Onderpand**  
Het vastgoed dat met een DIGH-lening wordt gefinancierd, dient als onderpand voor het voldoen van rente- en aflossingsverplichtingen.  
Om het vastgoed, indien nodig, te kunnen veilen, beoordeelt DIGH of het vastgoed juridisch aantoonbaar is vastgelegd (vergelijkbaar met het Kadaster).
3. **Lokale betrokkenheid**  
Hoe groter de betrokkenheid van lokale partijen bij een project is, hoe groter de kans is dat een project succesvol wordt afgerond. DIGH financiert om deze reden maximaal 75 procent van een project. Het restant dient met eigen middelen of met leningen van andere organisaties te worden gefinancierd.
4. **Valutarisico**  
Garantiegevers staan borg voor de door DIGH afgesloten banklening. Deze banklening wordt in euro's afgesloten. Garantiegevers lopen dus geen valutarisico.
5. **Visitatie**  
Indien nodig bezoekt DIGH organisaties waaraan een DIGH-lening is verstrekt.
6. **Risicospreiding**  
DIGH participeert in meerdere projecten die over meerdere landen zijn verspreid (portfolio-effect).