

Analyse CFV 2010

Corporatie in Perspectief

L0944

**Casade Woonstichting
Waalwijk**



Casade Woonstichting**Inhoud**

1	Algemeen		
	1.1	Algemene gegevens corporatie	4
	1.2	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
	1.3	Samenstelling van het bezit	5
2	Volkshuisvestelijke gegevens		
	2.1	Verhuur	
	2.1.1	Verhuurgegevens	6
	2.1.2	Huurprijsontwikkeling	6
	2.1.3	Prijssegmenten huurwoningen	7
	2.1.4	Toewijzingen 2006-2009	7
	2.2	Kwaliteit van de voorraad	
	2.2.1	Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding	8
	2.2.2	Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden	8
	2.2.3	Wonen en zorg	8
	2.2.4	Uitgaven leefbaarheid	9
	2.3	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	
	2.3.1	Nieuwbouw en mutaties in het bezit	10
	2.3.2	Realisatie-index nieuwbouw	11
	2.3.3	Realisatie-index sloop	11
	2.3.4	Realisatie-index verkopen	11
	2.4	Inzet in aandachtswijken	
	2.4.1	Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio	12
	2.4.2	Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal	12
	2.4.3	Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken	13
	2.4.4	Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI	13
3	Bedrijfsvoering		
	3.1	Netto bedrijfslasten	
	3.1.1	Specificatie netto bedrijfslasten	14
	3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
	3.2	Netto kasstroom	15
	3.3	Kosten en opbrengsten productie	
	3.3.1	Nieuwbouw huur	16
	3.3.2	Nieuwbouw koopwoningen	16
	3.3.3	Verkoop bestaand bezit	16
	3.3.4	Verbeteringen en renovaties	16
	3.3.5	Sloop woongelegenheden	16
	3.3.6	Verliezen van niet gerealiseerde projecten	16
	3.4	Rentedekkingsgraad	17
4	Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie		
	4.1	Vastgoed	
	4.1.1	Bedrijfswaarde	18
	4.1.2	WOZ-waarde	19
	4.1.3	Kengetallen vastgoed	19
	4.1.4	Grondposities	19
	4.1.5	Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen	19
	4.2	Langlopende leningen	
	4.2.1	Leningenportefeuille	20
	4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille	20
	4.2.3	Ontwikkeling schuldverdienratio	20
	4.2.4	Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE	21
5	Financiële positie en perspectief		
	5.1	Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar	22
	5.2	Volkshuisvestelijk vermogen 2014	22
	5.3	Risicobeoordeling verslagjaar	23
	5.4	Risicobeoordeling prognoses	23
	5.5	Oordelen	24

Casade Woonstichting

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	Casade Woonstichting				
L-nummer	L0944				
Vestigingsplaats	Waalwijk				
Aantal fte's	105,9				
Totaal huurwoningen	7.844				
Eenheden in verzorgingshuizen	0				
Overige woonegelegenheden	74				
Totaal aantal woonegelegenheden	7.918				
Garages	8.424	m2	589	[weging 0,2]	118
Bedrijfsruimten/winkels	5.236	m2	18	[weging 1,0]	18
Overig bezit	0	m2	0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	5.079	m2	21	[weging 2,0]	42
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen	8.546				
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					8.096
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2008/2009)					8.102
Verbindingen					
Aantal verbindingen	7				
Totaal aantal woonegelegenheden in verbindingen	5				
Totaal aantal niet-woonegelegenheden in verbindingen	0				
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	205				
Verstrekte leningen *	320				
Rekening courant *	2.501				
Verstrekte garanties *	1.250				
* (x € 1.000)					
Bezit woonegelegenheden in de regio					
		Aantal woonegelegenheden		Aandeel bezit in %	
		in regio		totaal bezit	
Rg36	Midden-Brabant	7.911		99,9	
	Overig	7		0,1	
Referentieregio	Rg36 Midden-Brabant				
Referentiegroep	Rf05 Gemiddeld profiel				

Casade Woonstichting**Algemeen 1****1.2 Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen
(verdeling van bezit corporatie over wijken)**

Waardering wijken	Rg36	Totaal	Totaal %
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.096	3.096	39
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.815	4.815	61
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0
Totaal	7.911	7.911	100

**1.3 Samenstelling van het bezit
(in % van de voorraad corporatiewoonegelegenheden)**

	Corporatie	Rg36	Landelijk
Eengezinswoningen	64,4	51,0	43,1
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	17,9	13,6	27,4
Meergezinsetagebouw met lift	16,8	16,3	13,1
Hoogbouw	0,0	11,2	10,7
Eenheden verzorging	0,0	2,5	2,1
Overige woonegelegenheden	0,9	5,4	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	1,1	3,3	8,3
Bouwperiode 1945-1959	14,0	13,9	14,3
Bouwperiode 1960-1969	21,4	18,2	17,6
Bouwperiode 1970-1979	27,3	23,5	18,7
Bouwperiode 1980-1989	20,1	21,6	21,3
Bouwperiode 1990-1999	9,3	9,4	11,1
Bouwperiode 2000 en later	6,7	10,2	8,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Casade Woonstichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2006	2007	2008	Corporatie 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
Mutatiegraad ***	7,8	7,6	7,5	5,9	7,5	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	0,7	1,0	0,7	0,6	0,9	1,2
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,4	0,9	0,9	1,2	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden*	0,2					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *		0,0	0,0	0,0	0,3	0,5
Leegstand langer dan drie maanden projecten*		0,0	0,3	0,6	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	389	396	404	425	423	409
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen				424	423	411
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen				n.v.t.	591	576
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden				509	334	264
Huur in % van maximaal toegestane huur **	64,2	64,0	64,0	64,3	68,2	71,5

* in % van het aantal woongelegenheden

** 2007, 2008 en 2009 alleen voor huurwoningen

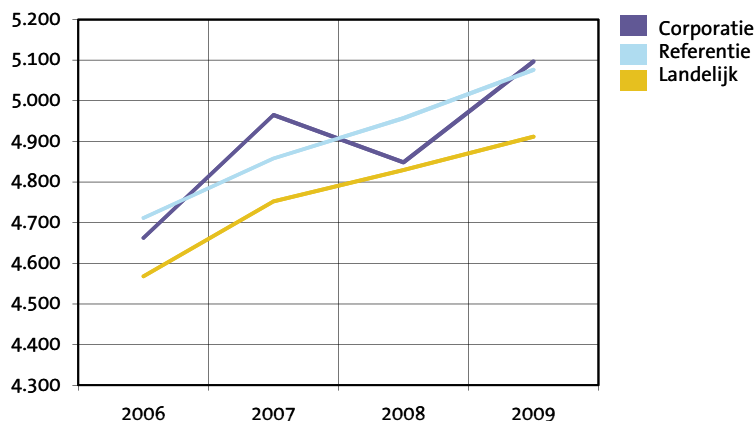
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)

	2006	2007	2008	Realisatie 2009	Index 2009 (2006=100)
Corporatie	4.662	4.965	4.848	5.096	109
Referentie	4.711	4.858	4.957	5.076	108
Landelijk	4.568	4.753	4.829	4.911	108

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden					
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woongelegenheid)



Casade Woonstichting**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen**

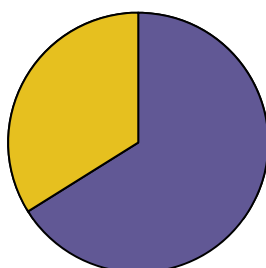
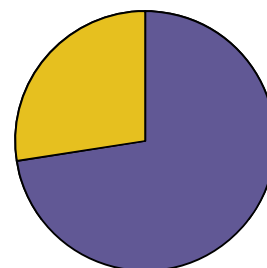
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Corporatie	aandeel 2009 in %	
	2006	2007	2008	2009		Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.619	1.483	1.518	1.489	19,0	19,9	25,4
Betaalbare woningen	5.786	5.669	5.643	5.828	74,3	72,1	66,7
Dure woningen	443						
Dure woningen < huurtoeslaggrens		330	619	406	5,2	6,3	6,0
Dure woningen > huurtoeslaggrens		87	87	121	1,5	1,6	1,9

2.1.4 Toewijzingen 2006-2009

	2006	2007	2008	2009	Totaal toewijzingen 2006-2009 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	489	416	383	297	66,1	66,2	72,5
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	228	226	213	146	33,9	33,8	27,5
Passend	667	599	561	416	93,5	90,2	90,2
Te duur	34	10	13	9	2,8	6,1	5,9
Te goedkoop	16	33	22	18	3,7	3,7	3,8

Quintielscores toewijzing

Scores 2006-2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.					
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.					
Passende toewijzing					
Te dure toewijzing					
Te goedkope toewijzing					

2.1.4 a Toewijzingen corporatie 2006-2009**2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2006-2009**

■ Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.
 ■ Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.

Casade Woonstichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-/kwaliteitsverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	144	139	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	64	61	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,94	3,05	3,15

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden

Onderhoud	2006	2007	2008	2009	(in € per gewogen verhuureenheid 2009)	
					Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	288	303	267	296	323	325
Mutatieonderhoud	314	283	272	107	188	205
Planmatig onderhoud	1.422	1.172	1.162	782	1.052	915
Totaal onderhoud	2.024	1.757	1.701	1.185	1.563	1.445

Woningverbetering	2006	2007	2008	2009	(in € per verbeterde woonelegenheden 2009)		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	0	0	0	11.948	15.948
Woningverbetering (aantal)	0	0	0	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2009	7.918		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.559		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	19,7	16,4	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	37		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	74		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,5	2,0
Aantal nultredenwoningen	1.670		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	21,1	28,0	28,0
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2009	67		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2009 als % toewijzingen totaal	15,1	17,9	15,8

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

Casade Woonstichting**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.2.4 Uitgaven leefbaarheid
(x € 1.000)**

(realisatie in € per woongelegenhed 2009)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	536	869	68	47	69
Fysieke activiteiten	498	520	63	44	54
Totaal	1.034	1.389	131	91	124

* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Gemiddeld aantal punten woningwaardering					
Gemiddelde puntprijs (x € 1)					
Bedrag woningverbetering per verbeterde woongelegenhed					
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen					
Leefbaarheid totaal					

Casade Woonstichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

2.3.1 Nieuwbouw en mutaties in het bezit (TI inclusief verbindingen)

	Realisatie 2007-2009				Prognoses 2010-2014			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2009				Jaargemiddelde in % voorraad 2009			
	Corporatie	Rg36	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg36	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2009	7.923	54.955	514.790	2.419.143	7.923	54.955	514.790	2.419.143
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	0,6	1,7	1,1	1,0	2,6	1,8	1,6	1,2
Sloop woongelegenheden	0,1	0,9	0,5	0,7	0,8	0,6	0,5	0,7
Aankoop woongelegenheden	2,8	0,5	0,7	1,1	0,0	0,0	0,2	0,3
Verkoop woongelegenheden	3,3	1,2	0,7	1,1	1,0	0,8	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,2	0,4	0,6	0,5	0,7	0,8	0,6	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose sloop 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2010-2014					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2007-2009					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2010-2014					
Realisatie-index nieuwbouw*					
Realisatie-index sloop*					
Realisatie-index verkopen*					

* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Casade Woonstichting**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw**

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	107	526	333	966	199	0,21	
Prognosejaar 2007		47	612	659	102	0,15	
Prognosejaar 2008			280	280	66	0,24	
Gerealiseerde productie	97	36	66			0,20	0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	24	0	0	24	24	1,00	
Prognosejaar 2007		0	32	32	0	0,02	
Prognosejaar 2008			79	79	0	0,01	
Gerealiseerde productie	24	0	0			0,34	0,44

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2007	2008	2009			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2006	40	40	40	120	120	1,00	
Prognosejaar 2007		40	40	80	95	0,84	
Prognosejaar 2008			103	103	74	0,72	
Gerealiseerde productie	25	21	74			0,85	0,59

Casade Woonstichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2009

Waardering wijken per regio	Rg36	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.096	125
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.815	337
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	7.911	462

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken per regio	Rg36	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.096	957
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.815	1.781
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0
Totaal	7.911	2.738

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2009

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal realisatie	Realisatie in %	Realisatie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.096	39	125	27	4
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.822	61	337	73	7
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	7.918	100	462	100	6

Productievoornemens 2010 - 2014

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Aantal bezit	Bezit in %	Aantal productie	Productie in %	Productie in % bezit
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.096	39	957	35	31
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.822	61	1.781	65	37
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	0	0	0	0	0
Totaal	7.918	100	2.738	100	35

Casade Woonstichting**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2010 - 2014 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	Rg36	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	19,2	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	28,1

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2009	0	0	232.541
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 *	0	0	63.536
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 *	0	0	30.890
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2010 - 2014	0	0	70.639
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	30,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 - 2014 *	0	0	54.691
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 - 2014 *	0	0	11.492

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Productievoornemens in zwakke wijken					
Productiemaatregelen/corporatiebezit 40 aandachtswijken					

Casade Woonstichting

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Specificatie netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	697	686	783	815	667	705
Overige bedrijfslasten*	850	887	956	940	1.094	1.241
Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	2.075	1.830	1.701	1.185	1.500	1.387
Variabele lasten	3.622	3.403	3.441	2.940	3.261	3.333
Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	2.101	1.830	1.701	1.185	1.543	1.453
Bruto bedrijfslasten	1.521	1.573	1.739	1.755	1.717	1.880
Af: Opbrengsten vergoedingen	119	105	142	156	239	284
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	25	30	29	32	97	134
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	17	23	34	65	66
Netto bedrijfslasten	1.377	1.421	1.545	1.533	1.317	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	73	128	65	103
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	1.377	1.421	1.472	1.406	1.252	1.293

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Personeelskosten per fte	62.370	62.852	61.818
Aantal VHE per fte	77	93	88

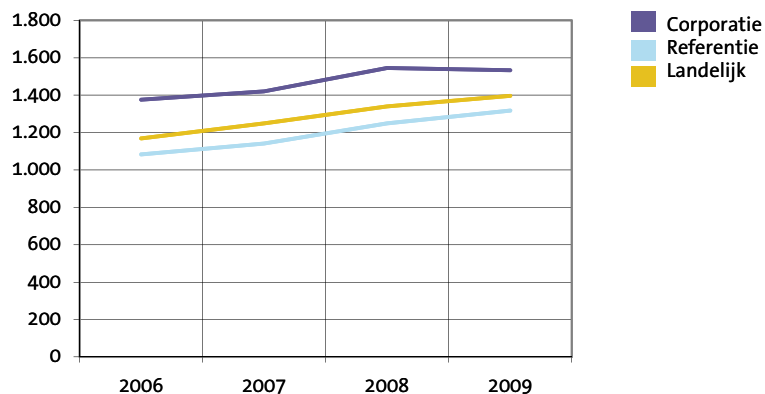
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 in %
Corporatie	1.377	1.421	1.545	1.533	11,4
Referentie	1.083	1.141	1.249	1.317	21,6
Landelijk	1.169	1.249	1.340	1.396	19,5

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten					

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (in € per VHE)



Casade Woonstichting**Bedrijfsvoering 3****3.2 Netto kasstroom
(x € 1)**

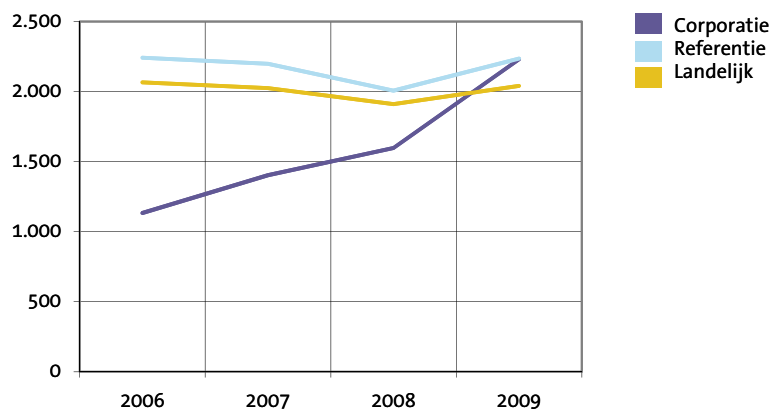
Corporatie	2006	2007	2008	2009
Huuropbrengst per VHE	4.613	4.656	4.843	4.948
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.135	1.405	1.597	2.230
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	103	310	378	737

Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.653	4.791	4.901	5.125
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.243	2.198	2.006	2.235
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	1.102	1.060	671	789

Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.502	4.639	4.744	4.894
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.067	2.025	1.911	2.042
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE	909	904	622	684

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE					

**3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)**

Casade Woonstichting

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	92	0	50	4.756	21.270
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	145.402	0	199.840	172.581	174.866
- grondkosten	25.880	0	41.140	21.893	22.220
- bouwkosten	115.109	0	158.700	144.959	145.295
- overige kosten	4.413	0	0	5.728	7.352
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbindingen	0	152.434	0	127.994	106.383
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	708	1.665
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	173.850	176.317
- grondkosten	0	0	0	19.951	17.494
- bouwkosten	0	0	0	152.198	151.999
- overige kosten	0	0	0	1.702	6.824
Nieuwbouw overige woonegelegenheden					
Aantallen	0	0	0	642	2.316
Bruto stichtingskosten overige woonegelegenheden	0	0	0	159.341	136.621
- grondkosten	0	0	0	23.741	17.067
- bouwkosten	0	0	0	128.864	110.382
- overige kosten	0	0	0	6.735	9.172

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	0	36	16	1.306	6.535
Bruto stichtingskosten	0	119.722	123.688	191.600	191.478
Netto verkoopresultaten	0	3.694	-20.188	-43	4.464
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	-	100	57	25

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	25	21	70	2.383	13.045
Bruto verkoopprijs	181.120	165.762	157.229	153.287	139.963
Verkoopkosten	2.360	5.286	5.243	5.262	8.721
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	44	19	73	49	38

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	0	0	21.021	97.606
Uitgaven	0	0	0	11.948	15.948

3.3.5 Sloop woonegelegenheden

Aantallen	24	0	0	3.069	15.305
Kosten	17.833	0	0	9.013	9.491

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

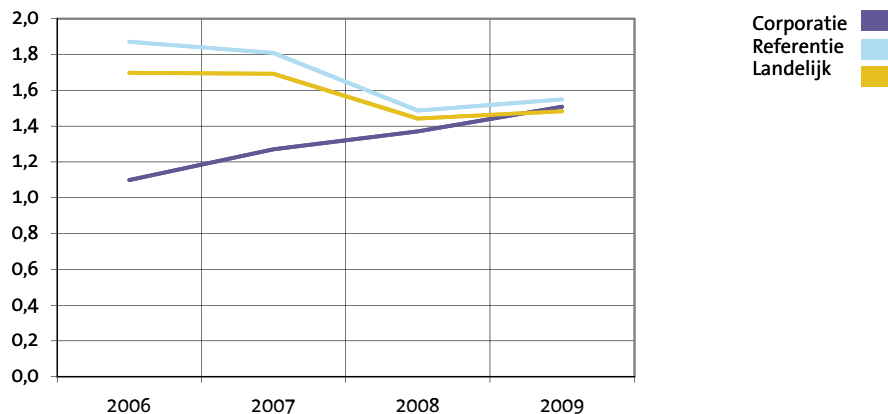
Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x €1.000)	-	-	0	39.716	153.361
-------------------------------------------------------	---	---	---	--------	---------

Casade Woonstichting**Bedrijfsvoering 3****3.4 Rentedekkingsgraad**

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	1.137	1.455	1.395	2.189
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.034	1.145	1.017	1.452
Rentedekkingsgraad	1,1	1,3	1,4	1,5
Referentie				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.367	2.371	2.049	2.226
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.265	1.312	1.378	1.437
Rentedekkingsgraad	1,9	1,8	1,5	1,5
Landelijk				
Netto kasstroom na ontvangen rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun per VHE (x € 1)	2.213	2.210	2.031	2.100
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.304	1.306	1.409	1.416
Rentedekkingsgraad	1,7	1,7	1,4	1,5

Quintielscore kengetallen en rentedekkingsgraad

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur					
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie					
Netto verkoopresultaat koopwoningen					
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					
Rentedekkingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad

Casade Woonstichting

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Opgave corporatie	27.862	36.976	39.073	40.782	42.387	44.368
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	449	361	313
Stap 2 verkoopportefeuille	0	-7.396	-5.948	-2.141	-2.299	-2.228
Stap 3 parameters	-3.888	330	760	-1.944	-1.248	-968
Stap 4 heffing	-52	-396	-368	28	-163	-148
Stap 5 levensduur	-280	-1.362	-414	-77	-98	-41
Stap 6 restwaarde	1.857	1.885	1.824	-3.016	-3.007	-3.158
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-284	-302	-252
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	25.499	30.036	34.926	33.797	35.631	37.888

4.1.2 WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
		2007:	huurwoningen	175.447
	eenheden verzorging	n.v.t.	67.219	53.571
	overige woongelegenheden	162.258	48.683	52.749
2008:	huurwoningen	184.814	174.944	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	77.111	53.868
	overige woongelegenheden	43.838	63.666	64.627
2009:	huurwoningen	190.596	177.371	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	89.672	59.051
	overige woongelegenheden	131.473	69.098	60.493
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	2,7	2,9	3,1

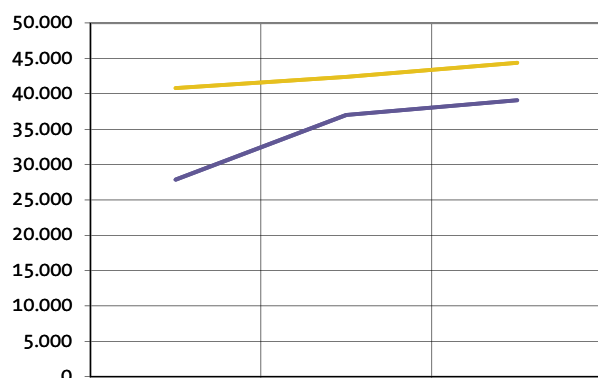
Quintielscores bedrijfswaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per VHE					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per VHE*					

* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

■ Corporatie
■ Landelijk

4.1.1 a Ontwikkeling bedrijfswaarde (in € per VHE)



4.1.1 b Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (in € per VHE)



Casade Woonstichting**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4****4.1.3 Kengetallen vastgoed**

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2007	5,5	7,7	7,3
2008	6,2	7,8	7,5
2009	7,1	8,1	7,7
Restant levensduur na uniformering	25,2	24,0	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,6	4,4	4,3
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,1	1,2	1,1

4.1.4 Grondposities

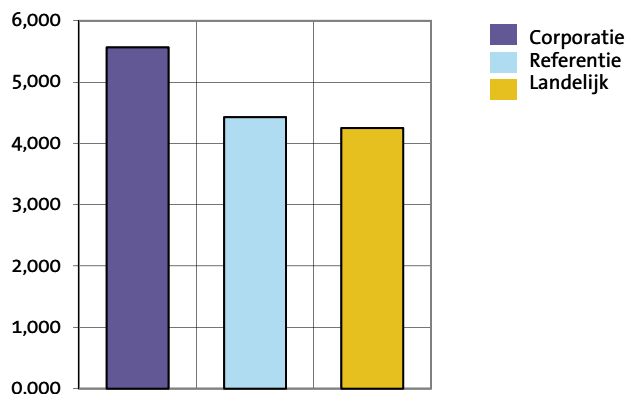
	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	0	476	1.058	887
Aantal hectares			13,6	146.309	277.642

4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen (per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	364	2.250
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	203.747	192.676
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	2.820	9.575
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	47.386	67.577

Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde					

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2009

Casade Woonstichting

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	31.898	31.874	30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	25.600	28.013	27.284
Kortlopende schulden per VHE	0	1.229	1.942

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.452	1.437	1.416
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,75	4,58	4,47

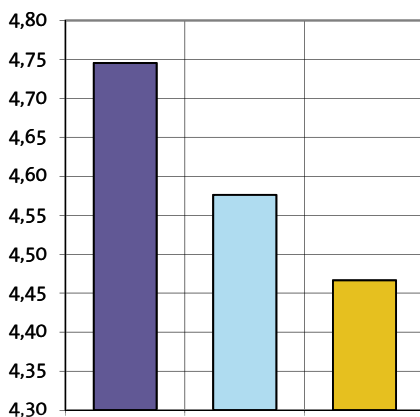
4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio (x € 1)

Corporatie	2006	2007	2008	2009
Netto kasstroom (volgens 3.2)	103	310	378	737
Langlopende leningen per VHE	24.595	26.347	28.198	31.898
Schuldverdienratio	239,3	85,0	74,7	43,3
Referentie				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	1.102	1.060	671	789
Langlopende leningen per VHE	25.921	27.188	29.325	31.874
Schuldverdienratio	23,5	25,7	43,7	40,4
Landelijk				
Netto kasstroom (volgens 3.2)	909	904	622	684
Langlopende leningen per VHE	25.507	26.805	28.967	30.995
Schuldverdienratio	28,0	29,6	46,6	45,3

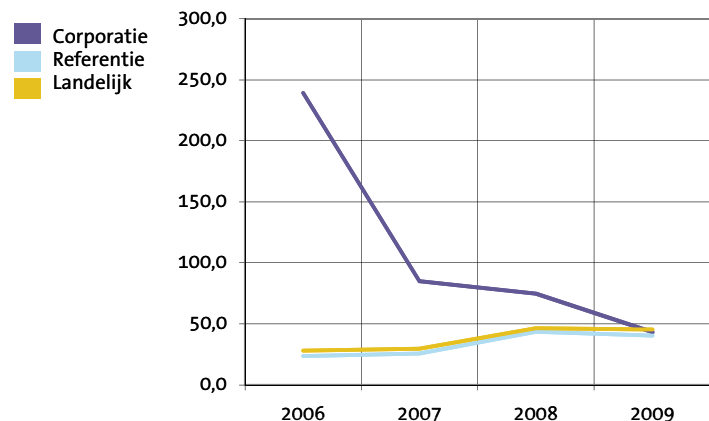
Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdienratio					

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille 2009 (nominaal gewaardeerd)



4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

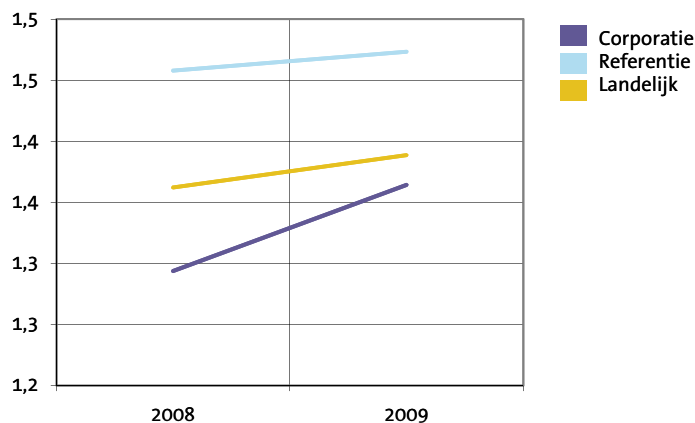


Casade Woonstichting**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2008	2009
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	30.036	34.926
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	23.216	25.600
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,4
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	38.462	41.270
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.380	28.013
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	35.631	37.888
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	26.156	27.284
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde van de leningen

Casade Woonstichting

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2007	2008	2009
Corporatie	22,0	16,0	25,2
Referentie	36,2	34,6	32,8
Landelijk	31,5	30,5	29,3

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2009 per VHE	11.345	16.049	13.400

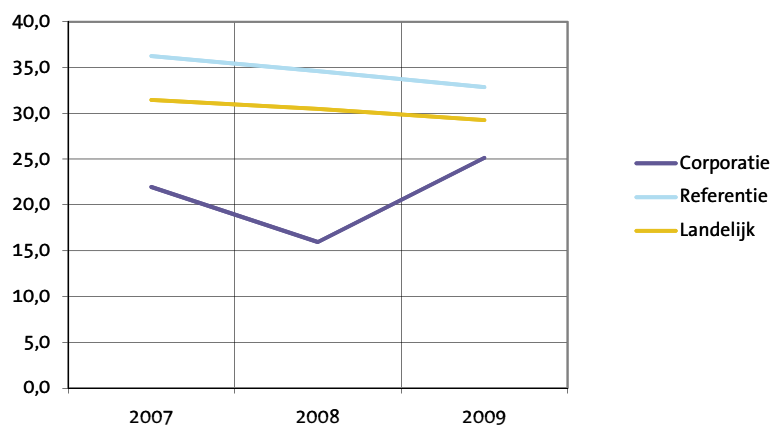
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2014 per VHE	13.536	18.254	16.132

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2009	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2009					
Volkshuisvestelijk vermogen 2014					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



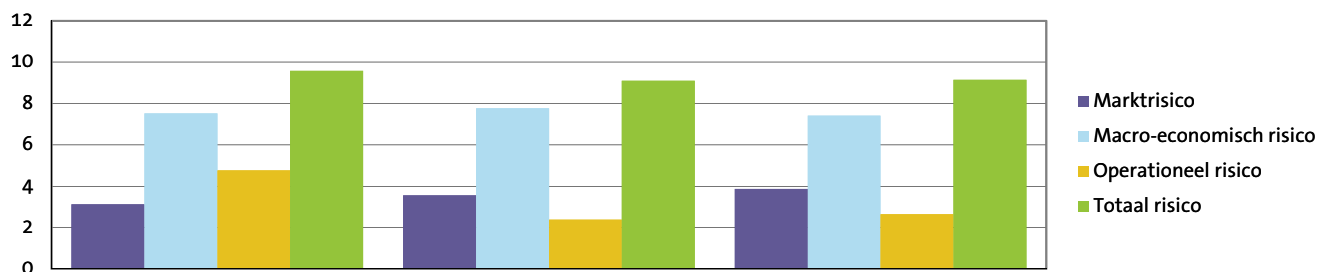
Casade Woonstichting**Financiële positie en perspectief 5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2009 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,1	1.411	3,6	1.735	3,9	1.772
Macro-economisch risico	7,5	3.392	7,8	3.792	7,4	3.392
Operationeel risico	4,8	2.146	2,4	1.165	2,6	1.211
Totaal risico	9,6	4.321	9,1	4.448	9,1	4.188

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2009)

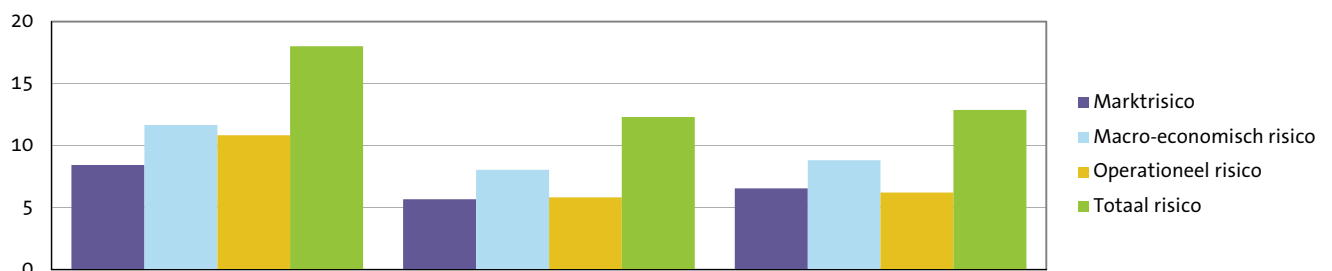
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2014 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	8,4	4.104	5,7	3.362	6,5	3.706
Macro-economisch risico	11,6	5.665	8,0	4.763	8,8	4.991
Operationeel risico	10,8	5.274	5,8	3.447	6,2	3.511
Totaal risico	18,0	8.761	12,3	7.283	12,9	7.283

5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2014)



Casade Woonstichting

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2	C
Corporatie	JA				
Referentie (in percentage per klasse)	85,0	3,0	0,0	1,0	11,0
Landelijk (in percentage per klasse)	81,0	2,0	0,0	1,0	16,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	97,5	2,5
Landelijk (in percentage per klasse)	98,6	1,4

Casade Woonstichting

Casade Woonstichting

Dit is een uitgave van **Centraal Fonds Volkshuisvesting**

Samenstelling en eindredactie **Centraal Fonds Volkshuisvesting**



Centraal Fonds Volkshuisvesting

Huizerstraatweg 117a

Postbus 5075

1410 AB Naarden

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl

Corporatie in Perspectief 2010

is een rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en bestaat uit de volgende onderdelen:

- Samenvatting
- Analyse
- Toelichting

De Analyse bevat een uitgebreide rapportage van de cijfers van uw corporatie in tabellen en grafieken. Deze gegevens over verslagjaar 2009 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2006-2008) of prospectieve (2010-2014) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.