Analyse CFV 2011

Corporatie in Perspectief

L0944

Casade Woonstichting Waalwijk

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Casade Woonstichting

Inhoud

Casade Woonstichting

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Casade Woonstichting**
L-nummer	L0944
Vestigingsplaats	Waalwijk
Aantal fte's	100,1

Totaal huurwoningen			7.992		
Eenheden in verzorgingshuizen			0		
Overige woongelegenheden			166		
Totaal aantal woongelegenheden			**8.158**		
Garages	13.975	m^2	868	[weging 0,2]	174
Bedrijfsruimten/winkels	2.546	m^2	11	[weging 1,0]	11
Overig bezit	0	m^2	0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	18.147	m^2	62	[weging 2,0]	124
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			**9.099**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					**8.467**
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2009/2010)					**8.281**

Verbindingen		
Aantal verbindingen	7	
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	2	
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	0	0 m^2
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	353	
Verstrekte leningen *	320	
Rekening courant *	2.964	
Verstrekte garanties *	1.250	

* x € 1.000

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg36	Midden-Brabant	8.151	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)	3.156	3.156	39
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.984	4.984	61
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	11	11	0
Totaal	8.151	8.151	100

1.3 Samenstelling van het bezit
(in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)

	Corporatie	Rg36	Landelijk
Eengezinswoningen	62,0	50,1	42,8
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	17,4	12,2	27,0
Meergezinsetagebouw met lift	18,6	18,5	13,4
Hoogbouw	0,0	11,3	11,0
Eenheden verzorging	0,0	2,3	2,2
Overige woongelegenheden	2,0	5,6	3,7
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	1,3	3,1	8,3
Bouwperiode 1945-1959	13,5	13,4	13,9
Bouwperiode 1960-1969	20,7	17,9	17,4
Bouwperiode 1970-1979	25,7	23,3	18,7
Bouwperiode 1980-1989	19,4	20,8	20,9
Bouwperiode 1990-1999	9,1	9,3	10,8
Bouwperiode 2000 en later	10,4	12,3	10,0
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Casade Woonstichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2007	2008	2009	Corporatie 2010	Referentie 2010	Landelijk 2010
Mutatiegraad * **	7,6	7,5	5,9	6,5	7,6	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,0	0,7	0,6	0,7	1,0	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,9	0,9	1,2	0,9	1,1	1,5
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,6
Leegstand langer dan drie maanden projecten*	0,0	0,3	0,6	1,1	0,5	0,9
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	396	404	425	440	436	421
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen			424	438	435	422
Gemiddelde huurprijs per maand eenheden in verzorgingstehuizen			n.v.t.	n.v.t.	665	617
Gemiddelde huurprijs per maand overige woongelegenheden			509	548	341	278
Huur in % van maximaal toegestane huur **	64,0	64,0	64,3	64,6	69,1	72,0

* In % van het aantal woongelegenheden

** Alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

(in € per jaar per woongelegenheid)

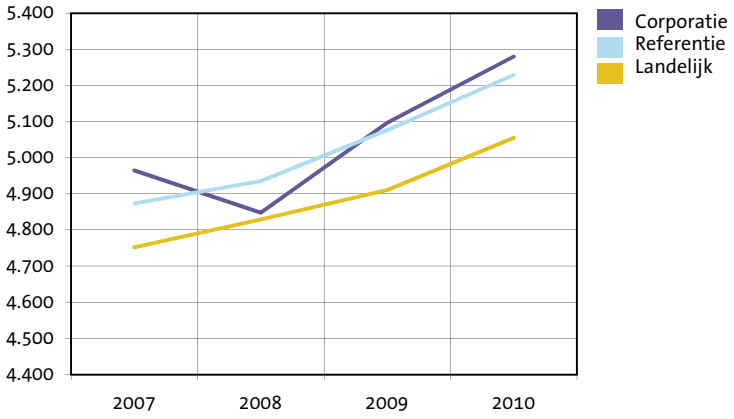
	2007	2008	2009	Realisatie 2010	Index 2010 (2007=100)
Corporatie	4.965	4.848	5.096	5.280	106
Referentie	4.873	4.935	5.076	5.229	107
Landelijk	4.753	4.829	4.911	5.055	106

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2010	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				Aandeel 2010 in %		
	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.483	1.518	1.489	1.391	17,4	17,9	23,2
Betaalbare woningen	5.669	5.643	5.828	5.978	74,8	72,2	67,2
Dure woningen < huurtoeslaggrens	330	619	406	471	5,9	7,8	7,2
Dure woningen > huurtoeslaggrens	87	87	121	152	1,9	2,0	2,4

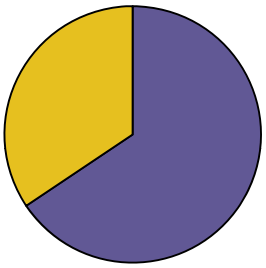
2.1.4 Toewijzingen 2007-2010

	2007	2008	2009	2010	Totaal toewijzingen 2007-2010 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	416	383	297	480	65,6	66,8	72,3
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	226	213	146	241	34,4	33,2	27,7
Passend	599	561	416	674	93,7	88,5	89,0
Te duur	10	13	9	28	2,5	7,8	7,5
Te goedkoop	33	22	18	19	3,8	3,7	3,6

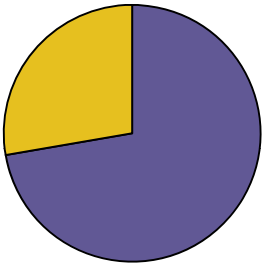
Quintielscores toewijzing

Scores 2007-2010	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 2007-2010



2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2007-2010



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	131
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	64	63	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,05	3,14	3,22

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(In € per gewogen verhuureenheid 2010)

Onderhoud	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	303	267	296	323	282	306
Mutatieonderhoud	283	272	107	97	165	195
Planmatig onderhoud	1.172	1.162	782	820	1.039	821
Totaal onderhoud	1.757	1.701	1.185	1.239	1.486	1.322

(In € per verbeterde woongelegenheid 2010)

Woningverbetering	2007	2008	2009	2010	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	0	18.034	46.241	11.301	10.576
Woningverbetering (aantal)	0	0	0	390			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2010	8.158		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.703		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	20,9	17,5	15,5
Woningen voor overige bijzondere groepen	37		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	146		
Aantal nultredenwoningen	1.886		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	23,1	29,5	29,0
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2010	192		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2010 als % toewijzingen totaal	26,6	18,7	15,1

* In % ten opzichte van woongelegenheden

Casade Woonstichting

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

(Realisatie in € per woongelegenheid 2010)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	635	468	78	50	67
Fysieke activiteiten	592	1.099	73	45	54
Totaal	1.227	1.567	150	96	120

* Jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Gemiddeld aantal punten woningwaardering				■	
Gemiddelde puntprijs (x € 1)		■			
Bedrag woningverbetering per verbeterde woongelegenheid					■
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 2008-2010 Jaargemiddelde in % voorraad 2010				Prognoses 2011-2015 Jaargemiddelde in % voorraad 2010			
	Corporatie	**Rg36**	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Rg36**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2010	8.160	55.080	552.282	2.413.323	8.160	55.080	552.282	2.413.323
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw woongelegenheden	1,5	1,7	1,2	1,0	1,8	1,8	1,5	1,1
Sloop woongelegenheden	0,0	0,9	0,4	0,6	0,7	0,4	0,4	0,6
Aankoop woongelegenheden	1,4	0,4	0,7	0,8	0,0	0,0	0,4	0,3
Verkoop woongelegenheden	2,1	1,0	0,8	1,1	0,9	0,7	0,7	0,7
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,7	0,5	0,6	0,5	0,6	0,8	0,8	0,7

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2008-2010				■	
Jaargemiddelde realisatie sloop 2008-2010		■			
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2008-2010					■
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2008-2010				■	

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2011-2015				■	
Jaargemiddelde prognose sloop 2011-2015					■
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2011-2015					■
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2011-2015				■	

Casade Woonstichting

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2008	2009	2010	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	47	612	238	897	536	0,60	
Prognosejaar 2008		280	231	511	500	0,98	
Prognosejaar 2009			369	369	434	0,85	
Gerealiseerde productie	36	66	434			0,81	0,60

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2008	2009	2010	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	0	32	0	32	0	0,02	
Prognosejaar 2008		79	46	125	0	0,00	
Prognosejaar 2009			74	74	0	0,01	
Gerealiseerde productie	0	0	0			0,01	0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			Totaal	Totaal	Index	
	2008	2009	2010	prognose	realisatie	Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2007	40	40	40	120	181	0,66	
Prognosejaar 2008		103	70	173	160	0,92	
Prognosejaar 2009			100	100	86	0,86	
Gerealiseerde productie	21	74	86			0,82	0,66

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
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

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2010

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg36 Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.156	342
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.984	498
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	11	0
Totaal	8.151	840

Productievoornemens 2011 - 2015

Waardering wijken per regio	Bezit	Rg36 Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	3.156	521
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.984	1.346
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	11	1
Totaal	8.151	1.868

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2010

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)	3.156	39	342	41	11
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.991	61	498	59	10
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	11	0	0	0	0
Totaal	8.158	100	840	100	10

Productievoornemens 2011 - 2015

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)	3.156	39	521	28	17
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	4.991	61	1.346	72	27
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	11	0	1	0	9
Totaal	8.158	100	1.868	100	23

Casade Woonstichting

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.4.3 Productievoornemens 2011 - 2015 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken

	Rg36	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	15,0	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	26,3

2.4.4 Productievoornemens van corporaties in de 40 aandachtswijken BZK/WWI

	Corporatie in aandachtswijk in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in regio	Alle corporaties in aandachtswijken in Nederland
Corporatiewoningen in aandachtswijken 2010	0	0	230.502
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2010 *	0	0	61.219
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2010 *	0	0	20.863
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2011 - 2015	0	0	62.517
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	27,1
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2011 - 2015 *	0	0	56.571
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2011 - 2015 *	0	0	28.504

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2010	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)

	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	686	783	815	827	699	725
Overige bedrijfslasten*	887	956	940	881	1.079	1.205
Onderhoudslasten (exclusief door eigen personeel)	1.830	1.701	1.185	1.239	1.436	1.259
Variabele lasten	3.403	3.441	2.940	2.947	3.214	3.190
Af: Onderhoudslasten (inclusief door eigen personeel)	1.830	1.701	1.185	1.239	1.487	1.329
Bruto bedrijfslasten	1.573	1.739	1.755	1.708	1.727	1.860
Af: Opbrengsten vergoedingen	105	142	156	187	247	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	30	29	32	65	123	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	17	23	34	35	49	64
Netto bedrijfslasten	1.421	1.545	1.533	1.421	1.308	1.355
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	73	128	148	70	97
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.421	1.472	1.406	1.272	1.238	1.257

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	68.432	63.680	63.134
Aantal VHE per fte	83	91	87

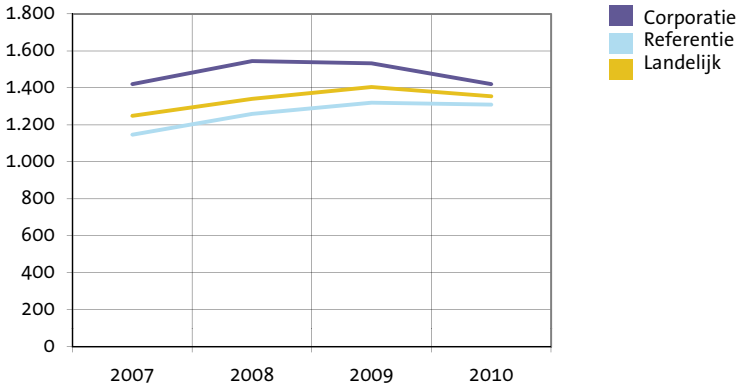
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Toename 2007-2010 in %
Corporatie	1.421	1.545	1.533	1.421	0,0
Referentie	1.146	1.258	1.319	1.308	14,1
Landelijk	1.249	1.340	1.404	1.355	8,4

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten					

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(in € per VHE)



3.2 Netto kasstroom

(x € 1)

Corporatie	2007	2008	2009	2010
Huuropbrengst per VHE	4.656	4.843	4.948	5.139
Netto kasstroom per VHE *	1.405	1.597	2.230	2.479
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	310	378	737	951
Referentie				
Huuropbrengst per VHE	4.786	4.881	5.060	5.210
Netto kasstroom per VHE *	2.187	1.998	2.191	2.414
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	1.038	661	747	1.028
Landelijk				
Huuropbrengst per VHE	4.614	4.718	4.894	5.046
Netto kasstroom per VHE *	2.049	1.887	2.026	2.352
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE **	934	612	669	1.019

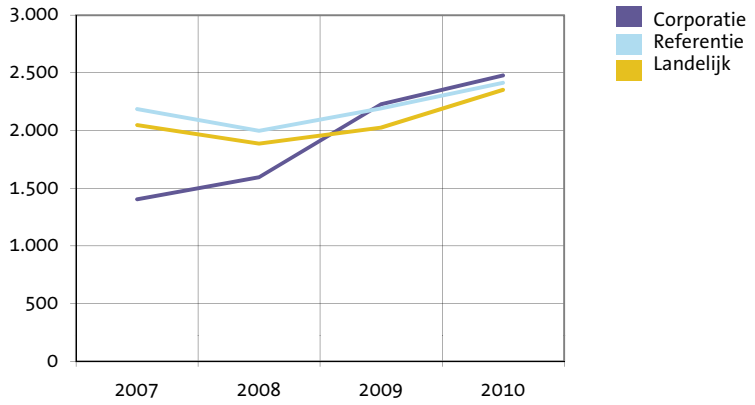
* Huuropbrengsten minus netto bedrijfslasten, onderhoudslasten en erfpacht plus opbrengsten vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie.

** Netto kasstroom, gecorrigeerd voor ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. 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

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	0	50	231	5.889	20.120
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	0	199.840	173.762	186.909	182.421
- grondkosten	0	41.140	9.160	22.601	22.304
- bouwkosten	0	158.700	152.338	156.235	147.171
- overige kosten	0	0	12.264	8.073	12.945
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	332	0	0	1.199	6.374
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	152.434	0	0	119.684	148.903
Nieuwbouw verzorgingshuizen					
Aantallen	0	0	0	435	1.151
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	0	0	217.628	197.919
- grondkosten	0	0	0	15.763	15.176
- bouwkosten	0	0	0	198.887	167.140
- overige kosten	0	0	0	2.977	15.603
Nieuwbouw overige woongelegenheden					
Aantallen	0	0	92	912	2.349
Bruto stichtingskosten overige woongelegenheden	0	0	187.772	151.487	146.235
- grondkosten	0	0	8.957	12.822	16.091
- bouwkosten	0	0	166.109	137.451	119.315
- overige kosten	0	0	12.707	1.214	10.829

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	36	16	111	1.272	5.776
Bruto stichtingskosten	119.722	123.688	173.829	187.761	202.656
Netto verkoopresultaten	3.694	-20.188	1.477	-71	-217
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	-	100	76	35	22

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	21	70	86	3.379	15.077
Bruto verkoopprijs	165.762	157.229	150.453	150.667	141.836
Verkoopkosten	5.286	5.243	4.198	4.883	9.358
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	19	73	66	49	42

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	0	0	390	20.956	132.226
Uitgaven	0	0	46.241	11.301	10.576

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	0	0	0	2.343	12.903
Kosten	0	0	0	7.318	7.339

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	-	0	0	26.902	83.660

3.4 Rentedekkingsgraad

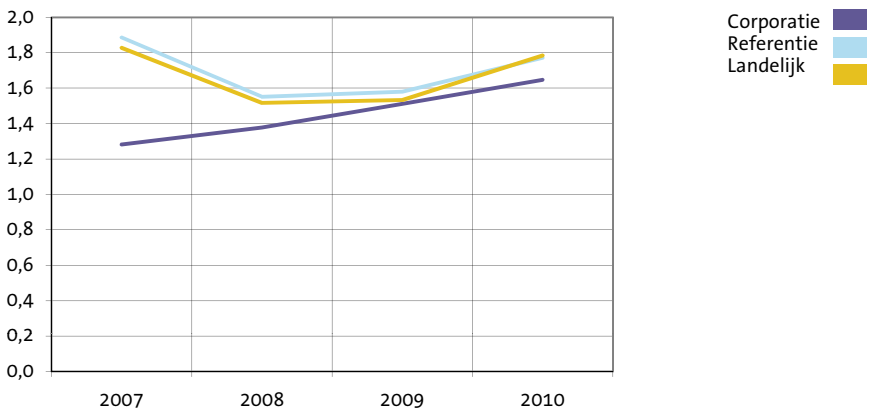
Corporatie	2007	2008	2009	2010
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	1.406	1.378	2.179	2.421
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.096	1.000	1.441	1.470
Rentedekkingsgraad	**1,3**	**1,4**	**1,5**	**1,6**
Referentie				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.210	1.862	2.038	2.359
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.173	1.201	1.290	1.331
Rentedekkingsgraad	**1,9**	**1,6**	**1,6**	**1,8**
Landelijk				
Netto kasstroom na correctie per VHE (x € 1) *	2.061	1.797	1.924	2.318
Rentelasten en soortgelijke kosten minus rentebaten per VHE (x € 1)	1.127	1.185	1.255	1.299
Rentedekkingsgraad	**1,8**	**1,5**	**1,5**	**1,8**

* Netto kasstroom, gecorrigeerd voor overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun.

Quintielscore productie en rentedekkingsgraad

Scores 2010	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 2008	2009	2010	Landelijk 2008	2009	2010
Opgave corporatie	**36.976**	**39.073**	**50.514**	**42.387**	**44.368**	**47.586**
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	361	313	158
Stap 2 verkoopportefeuille	-7.396	-5.948	-4.784	-2.299	-2.228	-2.287
Stap 3 parameters	330	760	-4.200	-1.248	-970	-1.905
Stap 4 heffing	-396	-368	-84	-163	-148	10
Stap 5 levensduur	-1.362	-414	-520	-98	-41	-76
Stap 6 restwaarde	1.885	1.824	2.076	-3.007	-3.158	-3.169
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-302	-252	-146
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**30.036**	**34.926**	**43.002**	**35.631**	**37.886**	**40.171**

4.1.2 WOZ-waarde

(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2008:	huurwoningen	184.814	172.494	157.863
	eenheden verzorging	n.v.t.	76.315	53.868
	overige woongelegenheden	43.838	60.800	64.627
2009:	huurwoningen	190.596	173.916	159.816
	eenheden verzorging	n.v.t.	86.817	59.051
	overige woongelegenheden	131.473	68.576	60.493
2010:	huurwoningen	190.859	170.796	156.769
	eenheden verzorging	n.v.t.	87.153	64.769
	overige woongelegenheden	105.361	72.680	63.130
	Huur/WOZ huurwoningen 2008 in %	2,6	3,0	3,2
	Huur/WOZ huurwoningen 2009 in %	2,7	2,9	3,1
	Huur/WOZ huurwoningen 2010 in %	2,8	3,1	3,2

Quintielscores bedrijfswaarde en WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per VHE					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per VHE*					
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden					

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

Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2008	6,2	7,8	7,5
2009	7,1	8,0	7,7
2010	8,4	8,3	8,0
Restant levensduur na uniformering			
2008	25,1	24,1	23,0
2009	25,2	24,4	23,2
2010	25,5	24,4	23,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	5,0	4,0	3,9
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	0,7	1,0	1,1

4.1.4 Grondposities

	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	0	476	465	901	843
Aantal m^2 met bouwbestemming		0	0	3.649.623	12.633.324
Aantal m^2 zonder bouwbestemming		136.000	135.887	4.928.943	31.922.348
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)		0	0	-66	-98

4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen

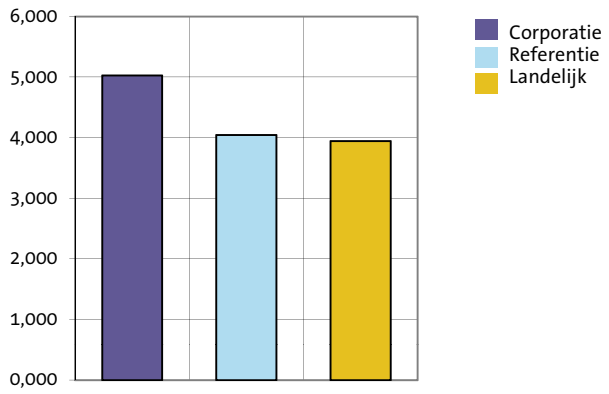
(per woning x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	0	507	2.479
Waarde reeds opgeleverde woningen	0	210.024	192.430
Aantal in aanbouw zijnde woningen	9	1.431	8.470
Waarde in aanbouw zijnde woningen	42.667	68.945	68.950

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden	342	5.857	27.139

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2010



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	34.413	33.189	32.459
Kortlopende schulden per VHE	0	1.160	1.909

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.478	1.455	1.450
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,51	4,34	4,32

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdienratio

(x € 1)

Corporatie	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**
Schuldverdienratio	85,0	74,7	43,3	36,2
Referentie				
Schuldverdienratio	26,3	44,5	42,5	32,3
Landelijk				
Schuldverdienratio	28,7	47,3	46,4	31,8

Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdienratio					

Casade Woonstichting

Waarden vastgoed en leningen 4

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

(x € 1)

Corporatie	**2009**	**2010**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	34.926	43.002
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	25.600	32.055
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,9	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2

Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	40.632	43.197
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	28.115	31.234
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2

Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	37.886	40.171
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	27.284	30.376
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,3
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

Casade Woonstichting

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2008	2009	2010
Corporatie	16,0	25,2	27,2
Referentie	34,8	32,1	30,2
Landelijk	31,1	29,3	27,2

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2010 per VHE	13.588	15.320	13.046

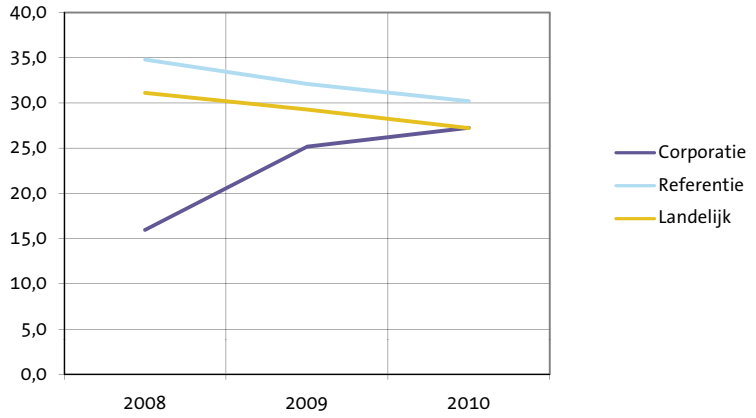
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	15.032	16.426	14.607

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2010	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2010					
Volkshuisvestelijk vermogen 2015					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

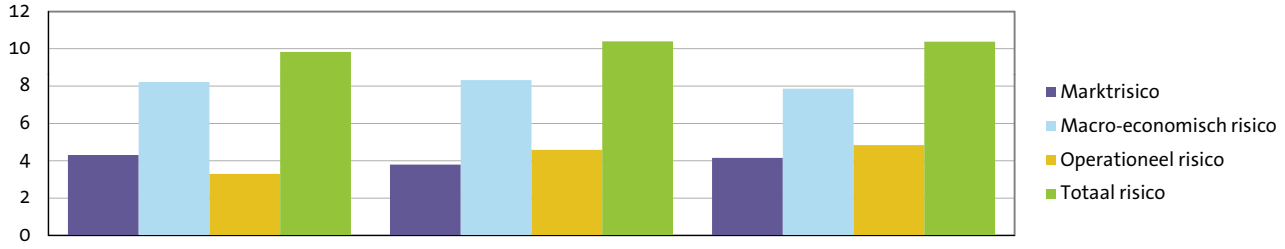


5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2010 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	4,3	2.145	3,8	1.924	4,2	1.992
Macro-economisch risico	8,2	4.097	8,3	4.224	7,9	3.772
Operationeel risico	3,3	1.643	4,6	2.323	4,8	2.318
Totaal risico	9,8	4.908	10,4	5.279	10,4	4.983
Vpb-beklemming	1,9	967	2,0	1.005	2,1	994
Totaal risico plus Vpb-beklemming	11,8	5.875	12,4	6.284	12,5	5.977

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar
(in % van het balanstotaal 2010)

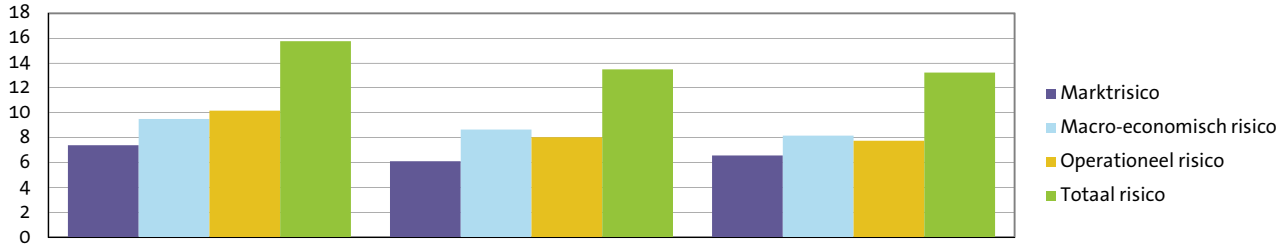


5.4 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2015 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	7,4	3.987	6,1	3.620	6,6	3.718
Macro-economisch risico	9,5	5.129	8,7	5.129	8,2	4.627
Operationeel risico	10,2	5.478	8,0	4.755	7,7	4.392
Totaal risico	15,8	8.498	13,5	7.992	13,2	7.507

5.4 Risicobeoordeling prognoses
(in % van het balanstotaal 2015)



Casade Woonstichting

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A1	A2	B1	B2
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	93,0	5,0	1,0	2,0
Landelijk (in percentage per klasse)	93,0	5,0	1,0	2,0

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	97,5	2,5
Landelijk (in percentage per klasse)	97,7	2,3

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 2011
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 2010 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2007-2009) of prospectieve (2011-2015) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING