

Analyse CFV 2009

Corporatie in Perspectief

L0944

**Casade Woonstichting
Waalwijk**



Casade Woonstichting

Inhoud

1	Algemeen	
1.1	Algemene gegevens corporatie	4
1.2	Vraag- / aanbodverhoudingen	4
1.3	Situering van het corporatiebezit: indicatie fysieke ingrepen	5
1.4	Samenstelling van het bezit	5
2	Volkshuisvestelijke gegevens	
2.1	Verhuur	
2.1.1	Verhuurgegevens	6
2.1.2	Huurprijsontwikkeling	6
2.1.3	Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %	7
2.1.4	Prijssegmenten huurwoningen	7
2.1.5	Toewijzingen 2005-2008	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 2009 - 2013 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	Netto bedrijfslasten	14
3.1.2	Ontwikkeling netto bedrijfslasten	14
3.2	Netto kasstroom	15
3.3	Kosten en opbrengsten productie	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	Waarde grondposities	19
4.2	Langlopende leningen	
4.2.1	Leningenportefeuille	20
4.2.2	Rentelasten op leningenportefeuille	20
4.2.3	Ontwikkeling schuldverdien ratio	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 2013	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		
Totaal huurwoningen			7.867
Eenheden in verzorgingshuizen			0
Overige woongelegenheden			74
Totaal aantal woongelegenheden			7.941
Garages	555	[weging 0,2]	111
Bedrijfsruimten/winkels	16	[weging 1,0]	16
Overig bezit	0	[weging 0,2]	0
Maatschappelijk vastgoed	20	[weging 2,0]	40
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			8.532
Totaal aantal verhuureenheden gewogen			8.108
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen			2
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen			0
Bezit woongelegenheden in de regio			
	Aantal woongelegenheden	Aandeel bezit in %	
	in regio	totaal bezit	
Rg36 Midden-Brabant	7.934	99,9	
Overig	7	0,1	
Referentieregio	Rg36 Midden-Brabant		
Referentiegroep	Rf05 Gemiddeld profiel		

1.2 Vraag- / aanbodverhoudingen

	Rg36			Nederland		
	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag	Vraag	Aanbod	Aanbod in % van vraag
Koopwoning	13.800	9.000	65	603.900	387.000	64
Huurwoning	11.000	9.800	89	492.300	433.000	88
Binnen de huursector						
<aftoppingsgrens	8.400	8.600	102	364.500	342.700	94
>aftoppingsgrens	2.600	1.300	48	127.700	90.400	71
eengezins	3.700	5.000	136	188.300	155.300	83
meergezins	7.400	4.800	65	304.000	277.700	91

Bron: WoON 2006

Casade Woonstichting**Algemeen 1****1.3 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)	1.889	1.889	24
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.950	5.950	75
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	95	95	1
Totaal	7.934	7.934	100

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

	Corporatie	Rg36	Landelijk
Eengezinswoningen	65,1	51,8	43,6
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	17,8	14,1	27,5
Meergezinswoningbouw met lift	16,1	15,2	12,7
Hoogbouw	0,0	11,2	10,6
Eenheden verzorging	0,0	2,7	2,1
Overige woonegelegenheden	0,9	5,0	3,5
Onbekend	0,0	0,0	0,0
Bouwperiode tot 1945	1,1	3,4	8,6
Bouwperiode 1945-1959	14,0	14,1	14,5
Bouwperiode 1960-1969	21,4	18,6	17,9
Bouwperiode 1970-1979	28,0	23,5	18,9
Bouwperiode 1980-1989	20,1	21,9	21,3
Bouwperiode 1990-1999	9,3	9,9	11,2
Bouwperiode 2000 en later	6,1	8,6	7,6
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Casade Woonstichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2005	2006	2007	Corporatie 2008	Referentie 2008	Landelijk 2008
Mutatiegraad ***	7,2	7,8	7,6	7,5	7,7	8,6
Huurachterstand in % van de jaarhuur **	1,0	0,7	1,0	0,7	0,9	1,1
Huurderving in % van de jaarhuur **	0,5	0,4	0,9	0,9	1,0	1,4
Leegstand langer dan drie maanden*	0,2	0,2				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden *			0,0	0,0	0,2	0,4
Leegstand langer dan drie maanden projecten*			0,0	0,3	0,5	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid	375	389	396	404	413	402
Huur in % van maximaal toegestane huur **	62,5	64,2	64,0	64,0	68,5	71,0

* in % van het aantal woonegelegenheden

** 2007 en 2008 alleen voor huurwoningen

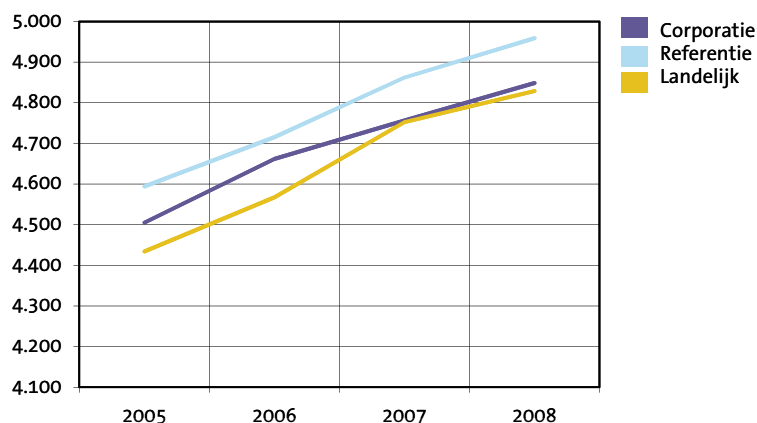
2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)

	2005	2006	2007	Realisatie 2008	Index 2008 (2005=100)
Corporatie	4.505	4.662	4.757	4.848	108
Referentie	4.594	4.716	4.862	4.959	108
Landelijk	4.434	4.568	4.753	4.829	109

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad					
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden					
Gemiddelde huurprijs per maand per woonegelegenheid					
Huur in % van maximaal toegestane huur					

2.1.2 Huurprijsontwikkeling (in € per jaar per woonegelegenheid)



Casade Woonstichting**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.1.3 Doelgroep: verdeling huishoudens over de koop- en huursector in %**

	Rg36		Nederland	
	Doelgroep	Niet doelgroep	Doelgroep	Niet doelgroep
Verdeling huishoudens	30	70	26	74
Waarvan in de koopsector	12	88	12	88
Waarvan in de huursector	48	52	44	56
Verdeling binnen de huursector				
Goedkoop	59	41	51	49
Middelduur	41	59	42	58
Duur	34	66	28	72

Bron: WoON 2006

2.1.4 Prijssegmenten huurwoningen

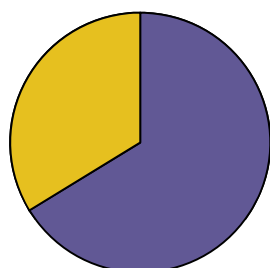
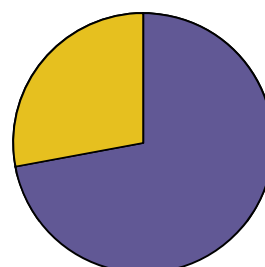
	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				aandeel 2008 in %		
	2005	2006	2007	2008	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	1.746	1.619	1.483	1.518	19,3	20,6	26,6
Betaalbare woningen	5.698	5.786	5.669	5.643	71,7	72,0	66,3
Dure woningen	385	443					
Dure woningen < huurtoeslaggrens			330	619	7,9	5,9	5,5
Dure woningen > huurtoeslaggrens			87	87	1,1	1,4	1,6

2.1.5 Toewijzingen 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Totaal toewijzingen 2005-2008 in %		
					Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen aan doelgroep	388	489	416	383	66,3	65,7	72,1
Toewijzingen aan niet doelgroep	186	228	226	213	33,7	34,3	27,9
Passend	554	667	599	561	94,1	91,2	90,6
Te duur	9	34	10	13	2,6	4,9	5,2
Te goedkoop	11	16	33	22	3,2	3,9	4,2

Quintielscores toewijzing

Scores 2005-2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzing aan doelgroep					
Toewijzing aan niet doelgroep					
Passende toewijzing					
Te dure toewijzing					
Te goedkope toewijzing					

2.1.5 Toewijzingen corporatie 2005-2008**2.1.5 Toewijzingen landelijk 2005-2008**

■ Toewijzing aan doelgroep
■ Toewijzing aan niet doelgroep

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	143	138	130
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen	64	62	63
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	2,84	3,02	3,16

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woonegelegenheden (totalen x € 1.000 en in € per gewogen verhuureenheid)

Onderhoud	2006	2007	2008	(in € per gewogen verhuureenheid 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	2.312	2.450	2.169	268	303	300
Mutatieonderhoud	2.517	2.285	2.206	272	157	186
Planmatig onderhoud	11.401	9.472	9.434	1.164	1.124	978

Woningverbetering	2006	2007	2008	(in € per verbeterde woonelegenheden 2008)		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	0	0	0	0	11.694	13.928
Woningverbetering (aantal)	0	0	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woonegelegenheden per 31 december 2008	7.941		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	1.559		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	19,6	16,1	15,0
Woningen voor overige bijzondere groepen	37		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	74		
Gebruik huurdersarrangement woonzorg- en dienstverlening*	0,0	1,3	3,0
Aantal nultredenwoningen	1.670		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	21,0	26,3	27,7
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen (65+ers) 2008	85		
Toewijzingen woonegelegenheden aan ouderen 2008 als % toewijzingen totaal	14,3	18,0	15,7

* in % ten opzichte van woonegelegenheden

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

(realisatie in € per woongegelegenheid 2008)

	Realisatie	Prognose *	Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	217	627	27	37	58
Fysieke activiteiten	372	166	47	39	54
Totaal	589	793	74	76	112

* jaargemiddelde tijdens de prognoseperiode

Quintielscores kwaliteit

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Gemiddeld aantal punten woningwaardering					
Gemiddelde puntprijs (x € 1)					
Bedrag woningverbetering per verbeterde woongegelegenheid					
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen					
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)					
Toewijzingen woongegelegenheden 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 2006-2008				Prognoses 2009-2013			
	Jaargemiddelde in % voorraad 2008				Jaargemiddelde in % voorraad 2008			
	Corporatie	Rg36	Referentie	Landelijk	Corporatie	Rg36	Referentie	Landelijk
Voorraad 31 december 2008	7.941	54.898	485.597	2.388.091	7.941	54.898	485.597	2.388.091
Mutaties in het bezit								
Nieuwbouw huurwoningen	0,9	1,4	1,1	1,0	1,6	1,8	1,9	1,6
Sloop huurwoningen	0,3	0,8	0,4	0,7	0,6	0,7	0,5	0,9
Aankoop huurwoningen	2,8	0,6	0,6	0,9	0,0	0,2	0,4	0,5
Verkoop huurwoningen	3,1	1,2	0,6	1,3	1,0	0,7	0,7	0,8
Overige activiteiten								
Nieuwbouw koopwoningen	0,2	0,3	0,4	0,4	0,5	0,9	0,8	0,9

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie sloop 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose sloop 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2009-2013					
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2006-2008					
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2009-2013					
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	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	140	319	507	966	252	0,26	
Prognosejaar 2006		107	526	633	130	0,21	
Prognosejaar 2007			47	47	36	0,77	
Gerealiseerde productie	122	94	36				0,41 0,56

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	56	24	0	80	80	1,00	
Prognosejaar 2006		24	0	24	24	1,00	
Prognosejaar 2007			0	0	0	n.v.t.	
Gerealiseerde productie	56	24	0				1,00 0,45

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose			totaal prognose	totaal realisatie	Index	
	2006	2007	2008			Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2005	40	39	41	120	83	0,69	
Prognosejaar 2006		40	40	80	46	0,58	
Prognosejaar 2007			40	40	21	0,53	
Gerealiseerde productie	37	25	21				0,60 0,61

Casade Woonstichting

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.4 Inzet in aandachtswijken

2.4.1 Productie corporatie verdeeld over wijktypen per regio

Productierealisatie 2008

Waardering wijken per regio	Rg36	
	Bezit	Realisatie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.889	72
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.950	670
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	95	3
Totaal	7.934	745

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken per regio	Rg36	
	Bezit	Productie
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.889	404
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.950	1.257
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	95	227
Totaal	7.934	1.888

2.4.2 Productie corporatie verdeeld over wijktypen totaal

Productierealisatie 2008

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Realisatie		Realisatie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.889	24	72	10	4
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.957	75	670	90	11
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	95	1	3	0	3
Totaal	7.941	100	745	100	9

Productievoornemens 2009 - 2013

Waardering wijken bezit corporatie totaal	Bezit		Productie		Productie in % bezit
	Aantal	in %	Aantal	in %	
Zwak (hoge indicatie fysieke ingrepen)	0	0	0	0	0
Gemiddeld (gemiddelde indicatie fysieke ingrepen)	1.889	24	404	21	21
Sterk (lage indicatie fysieke ingrepen)	5.957	75	1.257	67	21
Overige postcodegebieden (niet gewaardeerd)	95	1	227	12	239
Totaal	7.941	100	1.888	100	24

Casade Woonstichting**Volkshuisvestelijke gegevens 2****2.4.3 Productievoornemens 2009 - 2013 in zwakke wijken uitgedrukt als % van bezit in zwakke wijken**

	Rg36	Landelijk
Corporatie	0,0	n.v.t.
Alle corporaties werkzaam in de regio	20,5	n.v.t.
Alle corporaties in Nederland met bezit in zwakke wijken	n.v.t.	31,6

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 2008	0	0	231.428
Realisatie wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2008 *	0	0	0
Realisatie investeringen in maatschappelijk vastgoed 2008 *	0	0	29.673
Prognose productiemaatregelen in aandachtswijken 2009 - 2013	0	0	84.352
Productiemaatregelen/corporatiebezit in %	0,0	0,0	36,4
Prognose wijkgebonden leefbaarheidsuitgaven 2009 - 2013 *	0	0	86.352
Prognose investeringen in maatschappelijk vastgoed 2009 - 2013 *	0	0	34.895

* (x € 1.000)

Quintielscores inzet in aandachtswijken

Scores 2008	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 Netto bedrijfslasten (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE	1.546	1.282	1.340
Personeelskosten per Fte	62.712	63.861	64.248
Aantal VHE per Fte	80	98	92

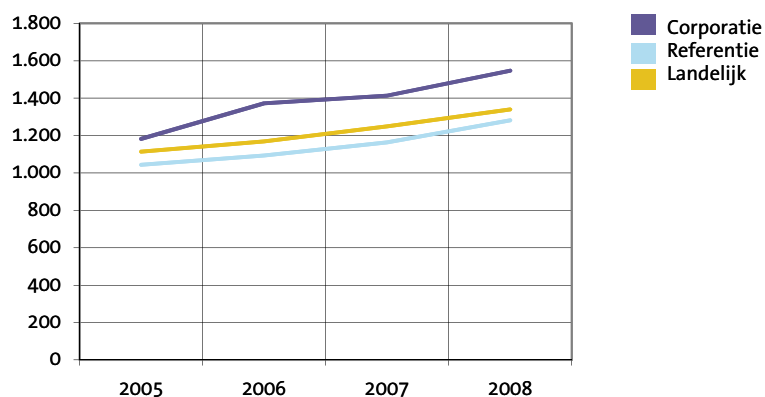
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

	2005	2006	2007	2008	Toename 2005-2008 in %
Corporatie	1.182	1.372	1.414	1.546	30,8
Referentie	1.044	1.093	1.164	1.282	22,8
Landelijk	1.114	1.169	1.249	1.340	20,3

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2008	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)**

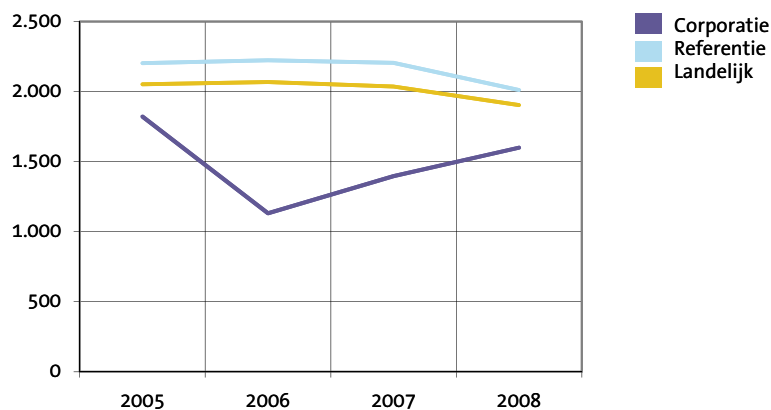
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.430	4.598	4.632	4.849
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	1.822	1.131	1.398	1.599
Netto kasstroom na rente per VHE	689	100	259	581

Referentie	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.525	4.637	4.792	4.882
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.204	2.225	2.206	2.011
Netto kasstroom na rente per VHE	915	957	886	631

Landelijk	2005	2006	2007	2008
Huuropbrengst per VHE	4.376	4.504	4.663	4.729
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE	2.052	2.068	2.036	1.905
Netto kasstroom na rente per VHE	742	764	723	501

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE					
Netto kasstroom na rente per VHE					

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

Casade Woonstichting

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur			
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	0	160.271	155.528
- grondkosten	0	20.082	20.681
- bouwkosten	0	135.053	128.809
- overige kosten	0	5.135	6.038
Aankooprij bij aankoop van eigen verbindingen	152.434	119.363	136.231
Nieuwbouw verzorgingshuizen			
Bruto stichtingskosten eenheden verzorgingshuizen	0	166.325	190.491
- grondkosten	0	16.284	19.766
- bouwkosten	0	150.925	155.610
- overige kosten	0	-884	15.115
Uitgaven inzake verbeteringen en renovaties	0	11.694	13.928
Nieuwbouw koopwoningen			
Bruto stichtingskosten	119.722	173.229	181.208
Netto verkoopresultaten	3.694	17.143	11.275
Verkoop bestaand bezit			
Bruto verkoopprijs	165.762	154.437	146.104
Verkoopkosten	5.286	7.297	7.757
Sloop woonegelegenheden			
Kosten	0	9.501	7.814

Quintielscore kengetallen

Scores 2008	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					

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

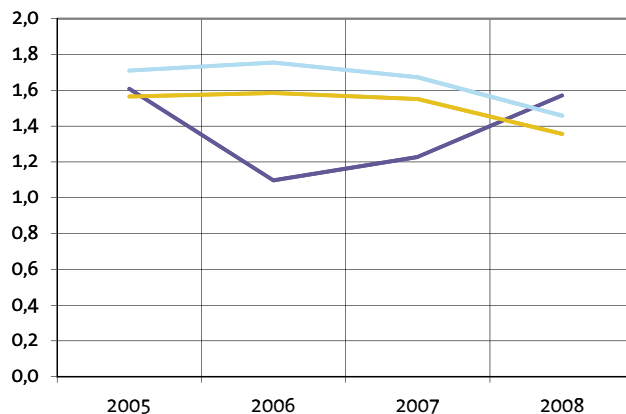
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	1.822	1.131	1.398	1.599
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.133	1.031	1.139	1.019
Rentedekkingsgraad	1,6	1,1	1,2	1,6

Referentie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.204	2.225	2.206	2.011
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.288	1.268	1.319	1.380
Rentedekkingsgraad	1,7	1,8	1,7	1,5

Landelijk	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (x € 1)	2.052	2.068	2.036	1.905
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (x € 1)	1.310	1.305	1.313	1.404
Rentedekkingsgraad	1,6	1,6	1,6	1,4

Quintielscores rentedekkingsgraad

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentedekkingsgraad					

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad

Corporatie ■
 Referentie ■
 Landelijk ■

Casade Woonstichting

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde (per VHE x € 1)

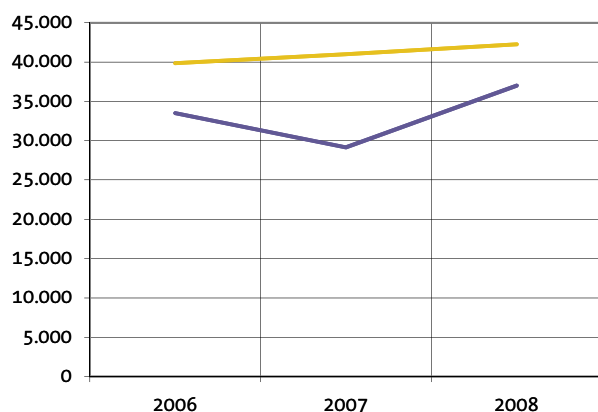
	Corporatie			Landelijk		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Opgave corporatie	33.488	29.131	37.019	39.847	41.001	42.253
Stap 1 aanpassen discontering	990	0	0	696	465	360
Stap 2 verkoopportefeuille	-3.061	0	-7.404	-1.843	-2.029	-2.292
Stap 3 parameters	-6.551	-4.065	330	-2.266	-1.949	-1.244
Stap 4 heffing	0	-54	-397	141	28	-163
Stap 5 Levensduur	-460	-293	-1.364	-60	-66	-97
Stap 6 Restwaarde	1.885	1.942	1.887	-2.755	-3.025	-2.998
Stap 7 Lastenniveau	0	0	0	-224	-428	-301
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	26.290	26.661	30.071	33.535	33.997	35.518

Quintielscores bedrijfswaarde

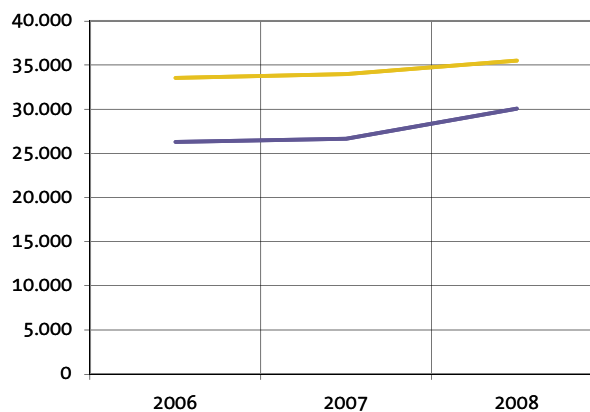
Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per vhe					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per vhe*					

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

4.1.1 Ontwikkeling bedrijfswaarde
(in € per VHE)



4.1.2 Ontwikkeling volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
(in € per VHE)



Casade Woonstichting**Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie 4****4.1.2 WOZ-waarde**
(per woongelegenhed x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
WOZ-waarde 2006	158.857	149.072	133.405
WOZ-waarde 2007	175.340	166.261	148.247
WOZ-waarde 2008	183.500	173.061	155.105
Huur/WOZ woongelegenheden 2008 in %	2,6	2,9	3,2

4.1.3 Kengetallen vastgoed

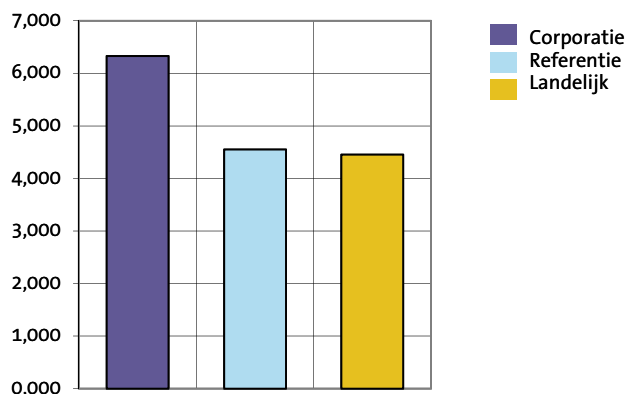
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2006	5,7	7,9	7,4
2007	5,8	7,7	7,3
2008	6,2	7,9	7,5
Restant levensduur na uniformering	25,1	23,8	23,0
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	6,3	4,5	4,5
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,1	1,2	1,3

4.1.4 Waarde grondposities
(per VHE x € 1)

	2007	2008
Corporatie	0	0
Referentie	681	812
Landelijk	664	719

Quintielscores WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde					

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2008

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	26.999	29.047	28.780
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen per VHE	23.243	26.396	26.073
Kortlopende schulden per VHE	1.043	1.132	1.716

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille (x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.019	1.380	1.404
Rentelasten op leningenportefeuille in %	3,63	4,57	4,60

4.2.3 Ontwikkeling schuldverdien ratio (x € 1)

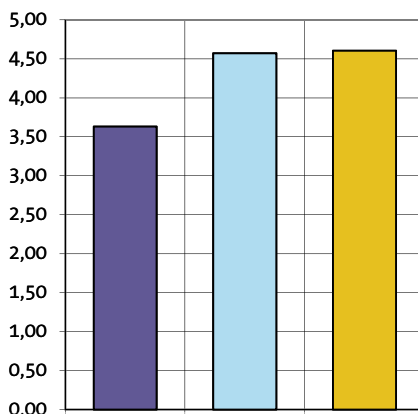
Corporatie	2005	2006	2007	2008
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	1.822	1.131	1.398	1.599
Langlopende leningen per VHE	22.849	24.517	27.548	26.999
Schuldverdien ratio	12,5	21,7	19,7	16,9
Referentie				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.204	2.225	2.206	2.011
Langlopende leningen per VHE	24.551	25.982	27.338	29.047
Schuldverdien ratio	11,1	11,7	12,4	14,4
Landelijk				
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE*	2.052	2.068	2.036	1.905
Langlopende leningen per VHE	24.591	25.520	26.943	28.780
Schuldverdien ratio	12,0	12,3	13,2	15,1

* Vóór rente

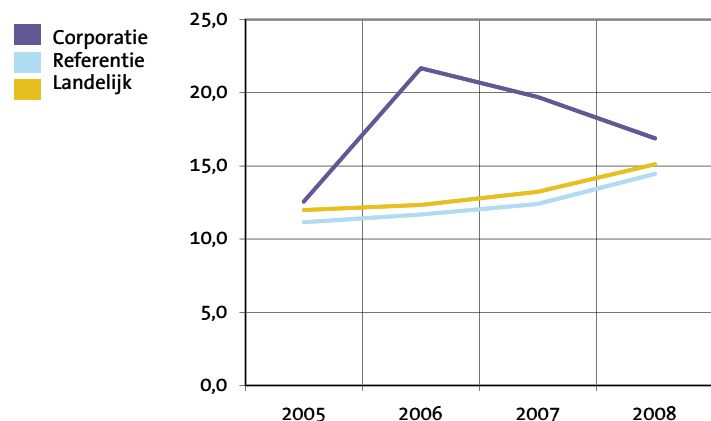
Quintielscores rentelasten en schuldverdien ratio

scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten					
Schuldverdien ratio					

4.2.1 Rentelasten op leningenportefeuille 2008 (nominaal gewaardeerd)



4.2.2 Ontwikkeling schuldverdien ratio

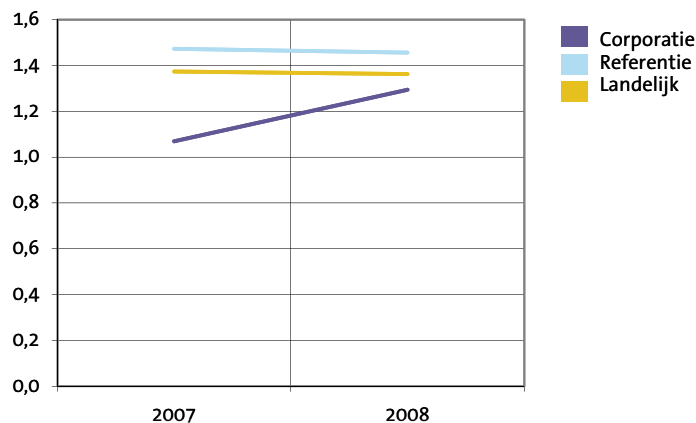


Casade Woonstichting**Waarden vastgoed en leningen 4****4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE (x € 1)**

Corporatie	2007	2008
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	26.661	30.071
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.942	23.243
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,1	1,3
Referentie		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	36.688	38.450
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.897	26.396
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,5	1,5
Landelijk		
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	33.997	35.518
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	24.748	26.073
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,4	1,4

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

4.2.3 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	2006	2007	2008
Corporatie	7,8	14,9	16,0
Referentie	35,5	36,3	34,5
Landelijk	32,6	31,6	30,5

Volkshuisvestelijk vermogen 2008 per VHE	Corporatie	Referentie	Landelijk
	5.683	16.018	13.322

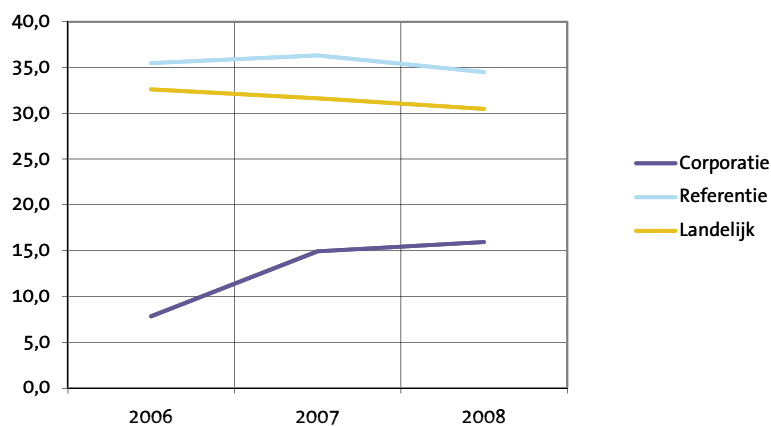
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2013

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen (x € 1.000)	96.357	8.212.002	35.289.104
Volkshuisvestelijk vermogen 2013 uitgedrukt in aantallen VHE 2008 (x € 1)	11.884	16.631	14.434

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2008	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2008					
Volkshuisvestelijk vermogen 2013					

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



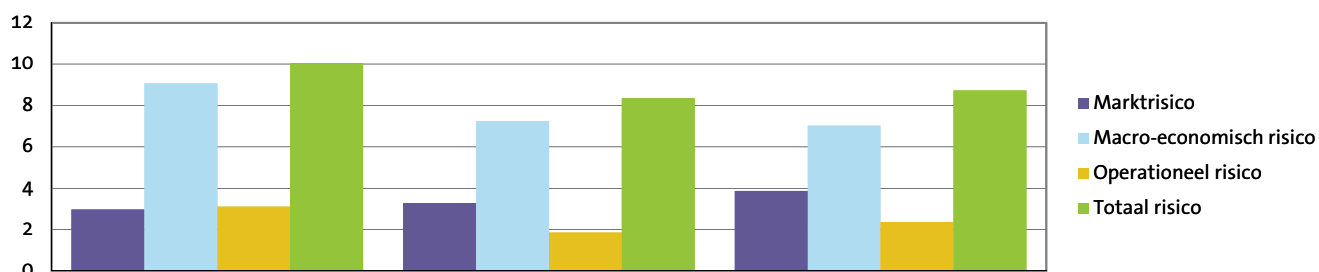
Casade Woonstichting**Financiële positie en perspectief****5****5.3 Risicobeoordeling verslagjaar**

(in % van het balanstotaal 2008 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	3,0	1.057	3,3	1.522	3,9	1.688
Macro-economisch risico	9,1	3.231	7,2	3.365	7,0	3.068
Operationeel risico	3,1	1.107	1,9	862	2,4	1.034
Totaal risico	10,0	3.575	8,4	3.880	8,7	3.811

5.2 Risicobeoordeling verslagjaar

(in % van het balanstotaal 2008)

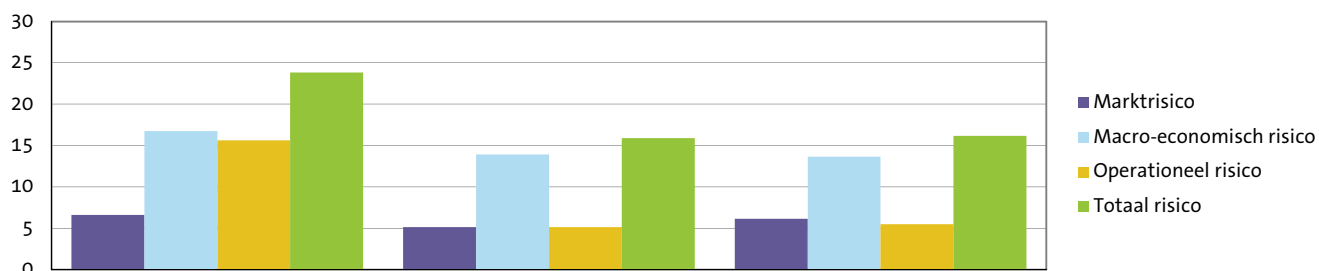
**5.4 Risicobeoordeling prognoses**

(in % van het balanstotaal 2013 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
	%	€	%	€	%	€
Marktrisico	6,6	2.889	5,1	2.921	6,1	3.329
Macro-economisch risico	16,7	7.312	13,9	7.919	13,6	7.412
Operationeel risico	15,6	6.826	5,1	2.917	5,5	2.977
Totaal risico	23,8	10.412	15,9	9.041	16,2	8.785

5.3 Risicobeoordeling prognoses

(in % van het balanstotaal 2013)



Casade Woonstichting

5 Financiële positie

5.5 Oordelen

Continuïteitsoordeel

	A	B1	B2	C
Corporatie	JA			
Referentie (in percentage per klasse)	85	7	2	6
Landelijk (in percentage per klasse)	81	6	2	11

Solvabiliteitsoordeel

	Voldoende	Onvoldoende
Corporatie	JA	
Referentie (in percentage per klasse)	98	2
Landelijk (in percentage per klasse)	98	2

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 2009

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 2008 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2005-2007) of prospectieve (2009-2013) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.