

Voortgang jaarplan 2017 na kwartaal 3

Trudo maakt jaarlijks prestatieafspraken, waaraan onze stakeholders ons mogen houden. Zo ook in 2017.

Naast de beoogde prestaties in het jaarplan, zijn er altijd projecten en activiteiten die niet in het jaarplan staan, maar zeker wel het noemen waard zijn. In 2017 betreft dit:

- **Huurconvenant.** Om huurders meer zekerheid te geven over de huur(verhoging) hebben we een huurconvenant afgesloten met het Klantenplatform. Het huurconvenant is op 24 oktober jl ondertekend.

In het onderstaande overzicht wordt verslag uitgebracht van Trudo's resultaten met betrekking tot de prestatieafspraken zoals die in het jaarplan 2017 zijn opgenomen.

Wijzigingen in de tekst ten opzichte van het tweede kwartaal zijn geel gearceerd.

Betaalbaarheid	
	<p>1. Per 1 juli de huren van de woningen met een huur boven de eerste aftoppingsgrens verlagen tot onder die eerste aftoppingsgrens¹.</p> <p>Voor huurders met een huur boven de eerste aftoppingsgrens van € 592,55 en onder de grens van sociale huur van € 710,68 en die wonen in woningen waar we aan nieuwe huurders een huur gelijk aan de eerste aftoppingsgrens vragen, hebben we de huurprijs per 1 juli verlaagd naar de eerste aftoppingsgrens, mits men voldeed aan de geformuleerde tegenprestatie van het betalen met een automatische incasso en het doorgeven van hun contactgegevens. Bij maar liefst 11,3% van onze huurders hebben we het aanbod gedaan om de huurprijs te verlagen.</p>
	<p>2. Minimaal 90% van de woningen heeft een huur onder de aftoppingsgrens.</p> <p>Niet iedereen die het aanbod om de huur te verlagen heeft ontvangen, heeft hier ook gebruik van gemaakt. Desondanks heeft nu 94% van de huurwoningen van Sint Trudo een huur lager dan de eerste aftoppingsgrens (€ 592,55). Onder de tweede aftoppingsgrens (635,05) zit maar liefst 98% van de woningen.</p>
	<p>3. Afschaffing vastgoed gebonden servicekosten per 1 januari 2017.</p> <p>In het najaar van 2016 hebben we huurders in zo'n 70 van onze appartementencomplexen het aanbod gedaan om een groot deel van de servicekosten te schrappen. Dit laatste ook ter verhoging van de efficiëntie van de bedrijfsvoering. Dit komt doordat we de resterende (gebruikgebonden) servicekosten dan niet meer afrekenen.</p> <p>Honderden huurders hebben in het najaar 2016 hiervoor een akkoordverklaring gehad. Aan hen was de opgave om zelf de handtekeningen van <u>alle</u> huurders in een complex te verzamelen. Dat laatste was de voorwaarde voor het daadwerkelijk afschaffen. Dit blijkt voor veel huurders te veel gevraagd. Uiteindelijk hebben we van 20 complexen een volledig getekende akkoordverklaring ontvangen en voor deze huurders zijn de vastgoed gebonden servicekosten daadwerkelijk afgeschaft.</p> <p>We hebben alle overige huurders begin 2017 bericht dat ons aanbod tot 1 juli 2017 blijft staan. Dit heeft niet geleid tot extra akkoordverklaringen. Trudo is verder nog actief in overleg met de huurders van Anton en Gerard over de afrekening stook- en servicekosten en voorgaand aanbod.</p>
	<p>4. Gratis parkeerplaats² bij huren woning in loop van 2017 geïmplementeerd.</p> <p>Het huren van één parkeerplaats in combinatie met het huren van een sociale huurwoning in hetzelfde complex en/of nabijheid van de woning is gratis geworden, mits parkeren op de openbare weg in dit gebied ook gratis is. Huurders houden een vaste plek. Alle huurders die het betreft hebben we in september geïnformeerd en per 1 november is de huur van hun parkeerplaats op € 0,- gezet.</p> <p>De uitwerking van dit voorstel hebben we tevens aangegrepen om ook een eenduidige lijn te creëren voor de andere 'parkeervarianten': parkeren in de buitenlucht buiten het centrum, parkeren in een parkeergarage en parkeren in een parkeerbox.</p>

¹ Met uitzondering van de woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

² Met uitzondering van complexen in het centrum waar ook openbaar parkeren niet gratis is.

5. Onderzoek naar mogelijkheden om de woonlasten bij Sint Trudo, tegen de trend in, te laten dalen in plaats van stijgen.

Trudo gaat voor dalende woonlasten. Die willen we realiseren door ervoor te zorgen dat de besparing op energielasten de komende jaren gemiddeld genomen hoger is dan de stijging van de huur. Dit willen we realiseren door een verduurzamingstrategie met een hinkstapsprong. In de eerste stap worden, gekoppeld aan planmatig onderhoud, in 7 jaar alle woningen met een relatief laag energielabel verduurzaamd naar energielabel A,B of C, zonder dat we daar een huurverhoging voor vragen. Het gemiddelde energielabel van onze voorraad zal dan ongeveer energielabel B zijn. In de tweede stap transformeren we met nieuwe technieken de woning naar energiecentrales.

Daarmee verschuift de focus in de verduurzaming van energiebesparing naar energieopwekking. Het onderzoek spitst zich dan ook toe op het vinden van effectieve en efficiënte oplossingen voor de energiebesparing en energieopwekking. In de eerste kwartalen van 2017 hebben we in dat verband:

- gekoppeld aan het planmatig onderhoud op een groot aantal woningen zonnepanelen geplaatst waarmee gratis elektriciteit wordt opgewekt (zie 7). Bewoners betalen hiervoor geen huurverhoging. De zonnepanelen zijn voor een groot deel gefinancierd door STEP-subsidie.
- bewoners van een woning van Trudo de mogelijkheid gegeven om voor een prijs van slechts € 25 een NEST-thermostaat en een set van 8 LED-lampen aan te schaffen, waarmee energie kan worden bespaard (zie 8).
- d.m.v. een drietal pilotprojecten drie woningen bij mutatie vergaand verduurzaamd waarbij met name de verwarming van de woning op een alternatieve manier gebeurt. In twee woningen via infraroodpanelen die gevoed worden door zonnepanelen op het dak. In één woning via een nieuwe (lucht)warmtepomp met een hoog rendement. De verwachting is dat de energiekosten van deze woningen zeer laag zullen zijn. Het komende jaar gaan we de prestaties en het comfort meten. Zie ook 9.
- naar aanleiding van een verzoek van huurders van Anton en Gerard een onderzoek gestart naar de mogelijkheid om huurders zelf te laten investeren in zonnepanelen en de aandelen daarin onderling te verhandelen. Hieruit zijn twee mogelijke alternatieven gekomen die met het bestuur van de bewonersvereniging zijn besproken en die zij in het vierde kwartaal aan de bewonersvereniging gaan voorleggen.

In het derde kwartaal is (o.a. o.b.v. alle opgedane kennis) een concept toekomstvisie opgesteld voor duurzame energieopwekking; hoe denken we dat de energievoorziening op lange termijn eruit zal zien en wat betekent dat voor de transitie van onze woningvoorraad? Deze visie wordt in het vierde kwartaal afgemaakt. Op die manier kunnen we meer consequente keuzes maken.

6. Verduurzaming: 598 woningen in 2017 naar label A,B of C zonder huurverhoging.

Voor alle in 2017 te verduurzamen complexen is de eerste kwartalen een maatwerkadvies opgesteld en een keuze gemaakt voor verduurzamingsmaatregelen. Knaapen heeft hier hiervoor de begrotingen op. Na akkoord is gestart met de uitvoering. In 2017 is zijn tot op heden 3 verduurzamingsprojecten opgeleverd (105 woningen). 4 projecten zijn in uitvoering (263 woningen), voor alle andere projecten is opdracht verstrekt.

7. 424 woningen voorzien van zonnepanelen in 2017

De afgesproken procedure is als volgt. Na de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen gekoppeld aan planmatig onderhoud door Knaapen, krijgt Sankomij het bericht de zonnepanelen te kunnen plaatsen. Sankomij plant binnen drie weken na oplevering van Knaapen deze afspraken met de bewoners. Op 2 verduurzaamde complexen zijn inmiddels zonnepanelen geplaatst. Het betreft 65 woningen.

8. NEST-thermostaat en set van 8 LED-lampen voor € 25,- voor bewoners van Sint Trudo.

In 2017 is de actie vervolgd waarbij bewoners voor € 25,- een NEST-thermostaat en een set van 8 LED-lampen konden ontvangen. Alle 7.562 huurders en slimme kopers zijn aangeschreven en in totaal hebben 1.455 bewoners Trudo's energiebespaarpakket aangeschaft. Dat is 19%. Het project is nu afgerond.

	<p>9. Verduurzaming 86 Slimmer Kopen®-woningen bij mutatie naar label A,B of C.</p> <p>In het eerste drie kwartalen van 2017 zijn er zes Slimmer Kopen woningen bij mutatie verduurzaamd. Bij drie woningen zijn standaard verduurzamingsmaatregelen getroffen zoals het na-isoleren van de spouwmuur en aanbrengen van dakisolatie. Drie woningen zijn vergaand verduurzaamd waarbij ook de (verwarmings)installaties van de woningen zijn vernieuwd en de woningen gasloos zijn gemaakt. In twee woningen zijn infraroodpanelen geïnstalleerd die gevoed worden door zonnepanelen op het dak. In één woning is een (lucht)warmtepomp geplaatst met een hoog rendement.</p> <p>De (uitvoering van de) pilotprojecten is (voorlopig) geëvalueerd. Kosten van de vergaand verduurzaamde woningen zijn nog te hoog om dit op grote schaal toe te gaan passen. Voorlopig gaan we het daadwerkelijke energieverbruik monitoren en bewoners periodiek ondervragen over het ervaren wooncomfort.</p> <p>Het treffen van standaard verduurzamingsmaatregelen (na-isolatie + PV) bij mutatie naar Slimmer Kopen is opgenomen in het PvE verkoopgereed maken. In oktober worden naar verwachting de (procesmatige) puntjes op de i gezet. De verwachting is dat er dit jaar circa 10 Slimmer Kopen®-woningen bij mutatie worden verduurzaamd.</p>
	<p>10. Onderzoek / pilot 'garantie' woonquote bij Sint Trudo maximaal 30% van het besteedbaar inkomen.</p> <p>We onderzoeken de mogelijkheden om huurders van Trudo een betaalbaarheidsgarantie te kunnen geven, bijvoorbeeld dat de woonquote bij Sint Trudo nooit meer is dan 30% van het besteedbaar inkomen. In het derde kwartaal is een plan van aanpak voor het onderzoek geschreven. In het vierde kwartaal zal het onderzoek in samenwerking met NIBUD worden uitgevoerd. Begin 2018 moet duidelijk zijn of het afgeven van een betaalbaarheidsgarantie haalbaar is.</p>
	<p>11. 205 van de in 2017 op te leveren nieuwbouwwoningen hebben een huurprijs op of onder de aftoppingsgrens.</p> <p>Na het derde kwartaal van 2017 is de stand van zaken als volgt: Plan Celsius en Eikenburg gaan zeker dit jaar opgeleverd worden (167 eenheden). De huren van die woningen liggen allemaal onder eerste de aftoppingsgrens. De oplevering van Quinten Matsyslaan gaan we dit jaar niet halen, door de vertraging in het planologisch traject. Daardoor gaan we geen 205 woningen halen.</p>
Menging	
	<p>12. Aantal eigenaar-bewoners, via de omzetting van 94 huurwoningen naar Slimmer Kopen®, verhogen van 3.444 naar 3.538.</p> <p>Na het derde kwartaal van 2017 zijn er 90 (95,7% van het begrootte aantal) huurwoningen verkocht met Slimmer Kopen® en zijn er 183 (81,7% van het begrootte aantal) teruggekochte Slimmer Kopen woningen wederverkocht.</p> <p>Elf huurwoningen zijn marktconform verkocht. Naast de 11 marktconform verkochte huurwoningen zijn er ook 3 Slimmer Kopen woningen teruggekocht en vervolgens marktconform doorverkocht (140% van het begrootte aantal).</p> <p>Alle genoemde tellingen zijn op basis van getekende koopovereenkomsten.</p>

	<p>13. Omkatten kamerpanden naar 62 zelfstandige studio's die worden ingezet voor bijzondere klanten / Flexwonen.</p> <p>Sint Trudo zal in de komende periode 109 onzelfstandige eenheden in voormalige kamerpanden voor studenten omkatten naar 77 zelfstandige studio's. Het voornemen was dat in 2017 de eerste 62 gereed zouden komen. Na kwartaal drie van 2017 is de stand van zaken als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opgeleverd: <ul style="list-style-type: none"> ○ Lodewijk Napoleonplein 17-18-19 is eind maart opgeleverd. Hier zijn 6 zelfstandige eenheden gerealiseerd. ○ St. Severusstraat 35 t/m 41 is in juni opgeleverd. Hier zijn 3 zelfstandige eenheden gerealiseerd. ○ Strijpsestraat 132 (3 zelfstandige eenheden). <p>Verhuur en beheer van deze panden is overgedragen aan Bijzondere Klanten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In uitvoering: <ul style="list-style-type: none"> ○ Oude muziekschool (verbouw 12 onzelfstandige naar 10 zelfstandige eenheden). • In voorbereiding: <ul style="list-style-type: none"> ○ St. Severusstraat 36 t/m 42 (3 zelfstandige eenheden). ○ Tramstraat 33 (5 zelfstandige eenheden). <p>Verder wordt gestaag doorgewerkt aan het leeg krijgen van de kamerpanden door bewoners te verleiden naar elders te verhuizen. Dat gaat op de ene locatie gemakkelijker dan op de andere. St. Severusstraat 36 t/m 42, Tramstraat 33, Grote Berg lijken de eerstvolgende panden die beschikbaar zijn voor verbouwing. Naar verwachting zullen in 2017 circa 25 eenheden gereedkomen.</p>
	<p>14. Realiseren van 42 eenheden ten behoeve van bijzondere klanten / Flexwonen aan de Quinten Matsyslaan.</p> <p>Aan de Quinten Matsyslaan willen we 42 woningen realiseren: flexwonen voor zogenaamde spoedzoekers. Daarbij moet gedacht worden aan starters, statushouders, gescheiden mannen / vrouwen. We doen dit met een conceptwoning die ontwikkeld is door Onix architecten: een houten kubus waar 2 units in kunnen van circa 35 m2. Die hadden al in 2017 gerealiseerd kunnen worden als het planologische traject met de gemeente sneller zou zijn afgewikkeld. Die discussie, waarbij geluidhinderzones van bedrijven een cruciale rol spelen, is inmiddels vrijwel afgerond, maar realisatie dit jaar gaan we niet meer halen.</p>
	<p>15. Realiseren van 35 eenheden ten behoeve van bijzondere klanten / Flexwonen in het nog te verwerven voormalige officiershotel van de Luchtmacht aan de Sliffertsestraat.</p> <p>Trudo wilde het voormalige officiershotel van de Luchtmacht aan de Sliffertsestraat van de gemeente verwerven om er 35 eenheden ten behoeve van bijzonder klanten/Flexwonen te realiseren. De gemeente is het gesprek met Sint Trudo gestopt over de bestemmingsverandering van het betreffende gebouw, waarvan zij eigenaar is. Het zal dus niet doorgaan.</p>
	<p>16. Vergoeding voor huurders (of kopers) die als mentor vluchtelingen willen ondersteunen bij het integreren in hun complex en Nederlandse samenleving.</p> <p>Sint Trudo is een project gestart waarbij huurders en kopers van Sint Trudo als mentor een vluchteling ondersteunen bij het integreren in hun complex en de Nederlands samenleving. Na het derde kwartaal van 2017 is de stand van zaken als volgt: De taakstelling van 2017 (36 personen) is op twee inplaatsingen na voltooid. 25 mentoren zijn betrokken bij het project waarvan er dertien gekoppeld en gestart zijn met nieuwkomers die tussen 2015 en 2017 gehuisvest zijn. Van deze dertien koppels wonen er twee koppels in de kamerpanden die onlangs omgekat zijn naar zelfstandige eenheden (zie punt 13). Er heeft een bijeenkomst van mentoren plaatsgevonden om ideeën, ervaringen en tips uit te wisselen, dit gaan we vaker per jaar organiseren. Op de werving van mentoren die geïnteresseerd zijn in kamerpandbewoning zijn veel enthousiaste reacties gekomen.</p>
	<p>17. Uitwerken aanpak 'investeren in Bijzondere Klanten'.</p> <p>Trudo is samen met Springplank 040 een aanpak aan het uitwerken voor een intensievere samenwerking. De basis daarvoor is de paradigma shift van 'zorgen voor' naar 'investeren in' mensen zonder woning en werk. Investeren betekent concreet het benutten van de competenties van deze mensen door hen naar werk te begeleiden. De opgave voor Springplank040, Sint Trudo en WIJ Eindhoven is om zo veel mogelijk belemmeringen, die dit in de weg staan, weg te nemen. Het zorgen voor huisvesting is daarvan een voorbeeld. Voorbeelden elders in de wereld waarbij 'investeren in' centraal staat, laten zien dat deze aanpak zeer effectief kan zijn. Ze leiden tot een nieuw perspectief voor de betrokken mensen, die veelal weer met trots in het leven staan.</p> <p>Het nieuwe accent op 'investeren in' plaatst het contact met de klant in een ander perspectief. We kiezen in de samenwerking voor één loket waar de klant terecht kan voor het wegnemen van de genoemde belemmeringen. De gesprekken tussen Trudo en Springplank 040 over de verdere uitwerking van dit plan lopen.</p>

	Aantrekkelijke plekken
	Stedelijke vernieuwing
	Woensel West
	<p>18. Doorgaan met project 'Kids Woensel West'. Het kidsproject geeft de kinderen van Woensel West een nieuw perspectief, vooral dankzij de enorme inspanningen van de school en de vele ingeplaatsten in de woningen van Trudo die daaraan een substantiële bijdrage leveren. De basisschool heeft dit jaar voor de derde keer op rij zeer goede Cito resultaten, en is bezig om het predicaat excellente school te verwerven. We hebben naast alles wat al draait nu de focus op meer doen voor tieners en jongeren. Een tieneravond op de maandagavond is gestart. Een tieneravond voor de woensdag is in voorbereiding. De eerste deelnemersgroep van de bedrijven inspiratiedagen is bijna afgerond en was een groot succes. Het aantal ingeplaatsten is als gevolg van de voortgang in sloop en nieuwbouw geleidelijk aan het afnemen. Jarenlang lag het rond de 200, inmiddels is het gedaald naar 135. In overleg met stakeholders gaan we keuzes maken welke activiteiten en projecten we de komende jaren vooral willen blijven ondersteunen.</p>
	<p>19. Oplevering 97 betaalbare sociale huurwoningen in fase 1 plan Celsius. Bij Plan Celsius gaat het in totaal om een sloop-nieuwbouwpoging van circa 400 woningen. De uitvoering van fase 1, 97 woningen en circa 1000 m2 bedrijfsruimte bij de voormalige Jan van der Bildtstraat, is in 2017 afgerond. De woningen zijn in het derde kwartaal opgeleverd.</p>
	<p>20. Afronding herhuisvesting fase 2 Plan Celsius, start herhuisvesting fase 3 Plan Celsius. De huishoudens in fase 2 en 3 van Plan Celsius in Woensel-West zijn op basis van het sociaal plan ingedeeld in vijf categorieën, afhankelijk van de periode die men al in Woensel-West woont, en de vraag of men wel of geen maatschappelijke bijdrage in de buurt levert. De mensen in categorie 1 tot en met 4 hebben recht op herhuisvesting en op een herhuisvestingsvergoeding. Op dit moment zijn er in fase 2 nog 8 huishoudens in het proces van verhuizen. Op 26 oktober zouden alle 120 voormalige bewoners uit het sloopgebied moeten zijn vertrokken. In fase 3 waren er 132 huishoudens die geherhuisvest moesten worden. Inmiddels zijn er daarvan 37 huishoudens definitief verhuisd. De resterende huishoudens zullen in de komende maanden de beslissing moeten gaan nemen of ze wel of niet voor de nieuwbouw kiezen. De individuele woonwensengesprekken die wij houden met alle huishoudens moeten hen helpen om deze beslissing te nemen. Deze gesprekken ronden we in het 4^e kwartaal van 2017 af.</p>
	Kruidenbuurt
	<p>21. Oplevering 96 wooneenheden in de Kruidenbuurt. In overleg met de bewoners van de Kruidenbuurt en de gemeente zijn de uitgangspunten voor het afbouwen van de buurt opgesteld. Voor de randen is in opdracht van Trudo een bouwplan uitgewerkt voor huurwoningen met woningtypen die al in de Kruidenbuurt staan. De bouw hiervan is gestart in het tweede kwartaal van 2017. De oplevering wordt in het tweede kwartaal van 2018 verwacht.</p>
	<p>22. Oplevering van 23 wooneenheden in project Tivolikerkerk gelegen tegen de Kruidenbuurt. Samen met mede-eigenaar VolkerWessels worden in project Tivolikerkerk 45 grondgebonden woningen gerealiseerd. Van die 45 woningen worden er 23 in ons programma opgenomen. Na het derde kwartaal van 2017 is de stand van zaken dat er nog steeds een discussie loopt met de gemeente over de stedenbouwkundige invulling. Oplevering dit jaar is zeker niet meer haalbaar.</p>
	<p>23. Ondersteunen SBK bij activiteiten gericht op Bridging. Onderdeel van de stedelijke vernieuwingsopgave in de Kruidenbuurt blijft de alertheid om de uiteenlopende klantensegmenten onderling met elkaar te verbinden (bonding en bridging). De bewonersorganisatie (SBK) was daarbij de beoogde de hoofdrolspeler. De SBK is echter per 1 september gestopt met haar werkzaamheden vanwege een conflict met de gemeente Eindhoven. In overleg met alle partners zal worden bepaald hoe we de doelstellingen op een andere wijze kunnen realiseren.</p>

	Bennekel
	<p>24. Uitbouwen van het taalprogramma voor kinderen van de voorschoolse opvang en de basisschool.</p> <p>Op verzoek van de gemeente is Trudo de trekker van de stedelijke vernieuwing van de Bennekel. Dat doen we in samenwerking met alle betrokken partijen, met name Schön Bennekel, BBB en de gemeente. Naar aanleiding van de gemaakte film over de Bennekel hebben we geconstateerd dat met name de support van de kinderen / jongeren van de Bennekel prioriteit heeft. Dat zien we als game changer. In de loop van 2016 is dat project operationeel vertaalt, daarbij gebruikmakend van de opgedane expertise en ervaring in Woensel-West. Het plan van aanpak is vastgesteld door alle betrokken partijen.</p> <p>De eerste taalgroep is na de meivakantie van 2016 gestart en is enthousiast ontvangen, zowel bij de kinderen/ouders als bij de professionals. Na het derde kwartaal van 2017 is de stand van zaken dat het aantal activiteiten weer flink is uitgebreid. Het aantal deelnemers aan Woordenschat op de Kameleon is uitgebreid naar 26, met 19 kinderen op de wachtlijst. De voorschoolse opvang wordt afgestemd op het taalprogramma. De huiswerkklas (samen met Dynamo Jeugdwerk) heeft inmiddels 17 kinderen en groeit door mond tot mond reclame. Woordenschat Plus voor de ouders is uitgebreid met een tweede groep inmiddels zitten er 19 mensen op Nederlandse taalles, 15 staan op de wachtlijst. Verdere uitbreiding naar een derde groep wordt voorbereid. De samenwerking met Stercollege is inmiddels voor 2018 geregeld. Zij gaan de financiering en de invulling van dit onderdeel voor hun rekening nemen. Na de zomer is de NT1 groep (moeite met lezen en schrijven) gestart met 5 deelnemers, het stercollege levert hiervoor de docent.</p>
	<p>25. Opstarten van een programma voor kinderen in de eerste twee jaren van het voortgezet onderwijs gericht op ondersteuning bij het behalen van een startkwalificatie.</p> <p>Samen met Dynamo Jeugdwerk/Lumens is in oktober 2016 een groep gestart voor schoolverlaters die huiswerkondersteuning willen. Onderzocht wordt of we deze doelgroep kunnen ondersteunen bij de overgang naar het VO. De Kameleon en het Christiaan Huygenscollege hebben daarvoor een plan gemaakt. Bij het ministerie is financiële ondersteuning aangevraagd. De samenwerking zal worden uitgebreid met andere basisscholen om voldoende kinderen bijeen te brengen. De Bennekel kinderen komen dan in één klas met een programma dat is afgestemd op de buitenschoolse activiteiten in de Bennekel. De klas zou dan schooljaar 2018/2019 kunnen starten.</p>
	<p>26. In samenwerking met de school, de politie, een jongerenwerker, Springplank 040 en de gemeente zorgen voor een aanbod van werk voor schoolverlaters, waarbij in samenhang daarmee, via begeleiding, ook eventuele andere problemen die aan de orde zijn, worden opgelost.</p> <p>Er is een aanpak ontwikkeld voor de groep jongeren die al afgehaakt is in opleidingen en geen duurzaam werk vindt. De aanpak is gebaseerd op het koppelen van de jongeren aan werkgevers en tegelijk zelf de begeleiding doen op gebied van opleiding, schulden, huisvesting etc. Er wordt een pilot uitgevoerd met WijEindhoven, Springplank 040 en Dynamo jeugdwerk om deze doelgroep zowel werk als begeleiding aan te bieden. Na het derde kwartaal van 2017 is de stand van zaken dat er vijf jongeren in het traject zitten voor toeleiding naar werk. Het is nog te vroeg om te spreken van succes omdat aan het werk blijven zeker zo belangrijk is, maar de vooruitzichten zijn positief. De aanpak gaat nu geëvalueerd worden en uitgebreid met nieuwe kandidaten.</p>
	<p>27. Voortzetten programma Slimmer Kopen®.</p> <p>Om menging in de buurt te bevorderen gaat Trudo door met het Slimmer Kopen® programma in de Bennekel. In de Bennekel zijn 233 Trudowoningen bestemd voor Slimmer Kopen®. Hiervan zijn er inmiddels 153 (65,7%) verkocht. In 2017 zijn er tot en met het derde kwartaal in totaal 3 woningen verkocht in de Bennekel.</p>
	<p>28. Oplevering 14 wooneenheden en maatschappelijke functies op het Willaertplein.</p> <p>De bouw van project Willaertplein is daadwerkelijk gestart. Op de verdiepingen komen veertien appartementen en in de plint een gezamenlijke vestiging van een apotheek en huisartsen. Ook de Buurtinfowinkel gaat hier gevestigd worden. De oplevering wordt kort na de zomer van 2018 verwacht.</p>

	Lakerlopen, Doornakkers en Genderdal
	<p>29. Voortzetten programma Slimmer Kopen®. Om menging in de buurten te bevorderen gaat Trudo door met het Slimmer Kopen® programma in de buurten Lakerlopen, Doornakkers en Genderdal. In Lakerlopen zijn 483 Trudowoningen bestemd voor Slimmer Kopen®. Hiervan zijn er 218 (45,1%) verkocht, waarvan 11 in 2017. In Doornakkers hebben 297 woningen de bestemming Slimmer Kopen® en daar zijn er inmiddels 182 (61,3%) van verkocht, waarvan 5 in 2017. In Genderdal zijn 479 woningen bestemd voor Slimmer Kopen®, hiervan zijn er 220 (45,9%) verkocht, waarvan 11 in 2017.</p>
	<p>30. Oplevering van 12 wooneenheden aan de Veestraat (Lakerlopen) In de Veestraat in Lakerlopen wil Sint Trudo 12 woningen realiseren. Na het derde kwartaal van 2017 is de stand van zaken dat er discussie met de gemeente is over de noodzakelijke grondruil op deze plek, waardoor de voortgang is vertraagd. Oplevering dit jaar zal niet meer lukken.</p>
	Transformatie
	Strijp S
	<p>31. Planontwikkeling overkapping plus torens over en naast de skatehal (280 wooneenheden en 4.750 m2 bedrijfsruimte) afgerond. We zijn voornemens om de skatehal op Strijp S te overkappen. Met de aandeelhouders van Strijp-S is overeenstemming bereikt over handhaving van de skatehal en het stedenbouwkundig plan voor de Driehoek. In het gebouw dat over de skatehal wordt gebouwd en in de toren (condotoren) die hier onderdeel van uitmaakt komen ongeveer 220 woningen en 3.000 m2 bedrijfsruimte. VMX Architecten is aangehaakt om het technisch ontwerp uit te werken tot Definitief Ontwerp. Inmiddels is het Schetsontwerp afgerond en hierover is discussie met de stedenbouwkundig supervisor. Voor het behoud van de skatehal bleek een renovatie van het casco noodzakelijk. Hiervoor is een planteam samengesteld dat ondertussen voortvarend van start is gegaan. De volledige renovatie van het casco is afgerond. Met de gemeente wordt momenteel onderzocht of een derde renovatiefase, namelijk wijziging van de indeling binnenin de hal, financieel mogelijk is. De benodigde investering hoort niet bij de investeringsopgave van Trudo.</p>
	<p>32. Planontwikkeling Toren (100 wooneenheden) afgerond. In 2016 zijn de voorbereidingen van de toren op Bouwveld K gestart. Referentie hiervoor is Bosco Verticale in Milaan met als uitgangspunt een écht groene toren, met bomen en grote struiken op ruime balkons. Het constructieve ontwerp, het groen, plattegronden per verdieping en de bijbehorende ramingen zijn uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp. Klaar om te worden omgezet in een Definitief Ontwerp. Hiervoor werkt het Nederlandse architectenbureau INBO op dit moment nauw samen met architect Stefano Boeri, de architect van Bosco Verticale. Zijn taak is vooral om de buitenzijde, de façade, een écht indrukwekkend groen karakter te geven.</p>
	Eikenburg
	<p>33. Oplevering 70 kloosterlofts in het Hoofdgebouw. De planontwikkeling voor dit rijksmonument is in het voorjaar van 2016 afgerond. Sinds de bouwvak van 2016 is het project, waarbij 70 kloosterlofts worden gerealiseerd, in uitvoering. Oplevering staat voor eind 2017 gepland.</p>
	<p>34. Concept 'maatschappelijke bijdrage in ruil voor wonen op Eikenburg' gereed. In de komende jaren willen we het hoofdgebouw en enkele paviljoens verbouwen tot betaalbare sociale huurwoningen voor klanten die als community voor 100% willen meewerken aan de uitvoering van dit concept en een bijdrage willen leveren in het gebied. Denk aan het organiseren van activiteiten voor kinderen of het onderhouden van het bosgebied. Met potentiële bewoners en de huidige gebruikers is het gesprek aangegaan over hoe de toekomstige gemeenschap moet functioneren. De bewoners worden binnenkort geselecteerd. Met de geselecteerden en de andere gebruikers van het terrein zullen de nadere afspraken hiervoor in het najaar verder in het vat worden gegoten.</p>
	Vredeoord
	<p>35. Start verkoop eerste 30 kavels op Vredeoord. Uitgaande van de huidige planning wordt in Q2 2018 gestart met de marketingcampagne voor de losse kavels op Vredeoord. Inmiddels hebben zich reeds diverse geïnteresseerden gemeld die kavels willen gaan ontwikkelen.</p>
	<p>36. Concept 'maatschappelijke bijdrage in ruil voor vergoeding op Vredeoord' gereed. Op Vredeoord wil Sint Trudo een community faciliteren rondom de opvang van de kids. We denken dan vooral aan varianten waarbij de bewoners zelf de handen uit de mouwen steken, waardoor meer betrokkenheid bij de wijk ontstaat en de bewoners tevens behoorlijk wat geld kunnen besparen. Verdere uitwerking van dit concept moet nog plaatsvinden. Hiermee wordt gewacht totdat de doelgroep, gezinnen met jonge kinderen, in beeld is, zodat samen met hen vorm kan worden gegeven aan dit concept.</p>

	Zeggenschap
	Woningniveau
	<p>37. Een aantal Slimmer Kopen®-woningen omzetten naar marktconforme verkoopwoningen. Trudo zal in 2017 een aantal Slimmer Kopen® woningen omzetten in marktconforme koopwoningen. Een stap die kopers nog net wat meer zeggenschap over hun woning geeft. Inmiddels hebben we het besluit genomen en geëffectueerd om voor Slimmer Kopen gelabelde woningen, waarvan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de marktwaarde ligt boven de kostengrens die NHG stelt aan het maximale hypotheekbedrag (in 2017 € 245.000,-) en/of • de koopsom (marktwaarde minus korting!) ligt boven de grens die SRE stelt aan een sociale koopwoning (in 2017 € 194.000) <p>over te stappen op marktconforme verkoop. Slimmer Kopen is nadrukkelijk bedoeld als een sociale koopwoning en om die reden willen we dure woningen niet onder dat label hebben. In 2017 zijn inmiddels om deze reden vier woningen marktconform verkocht. In de portfoliodagen van 2016 zijn verder een aantal Slimmer Kopen-complexen benoemd waarvan we overwegen die volledig om te zetten naar marktconforme verkoop. Deze complexen zijn in het splitsingsvoorstel ondergebracht in de Trudo Holding BV. Dit splitsingsvoorstel is inmiddels goedgekeurd en wordt op 29 december 2017 geëffectueerd. In de jaarlijkse portfoliodagen bepalen we het exacte moment waarop het besluit tot marktconforme verkoop van deze woningen wordt geëffectueerd.</p>
	Complexniveau
	<p>38. Per 1 januari 2017 zijn huurders gemachtigd om Sint Trudo's positie in VvE's in te nemen. Reeds vele jaren geleden hebben we bewonersorganisaties een volmacht gegeven om namens Trudo mee te stemmen in VvE vergaderingen in hun complex. We vinden echter dat deze volmacht bij individuele huurders moet liggen. Per 1 januari 2017 hebben onze huurders van huurwoningen een mandaat in de verschillende complexen met VvE's in beheer van vb&t vve diensten (ca. 90% van de VvE's) gekregen. Daarmee worden de VvE's omgevormd tot wooncoöperaties. In april zijn 31 extra volmachten toegezonden aan nieuwe huurders. Vanaf nu gaan we het éénmaal per jaar in december, juist voor de start van het nieuwe vergaderseizoen, de nieuwe huurders voorzien van een volmacht. Per 1 juli zit het vergaderseizoen er op en heeft in alle betrokken VvE's de algemene ledenvergadering plaatsgevonden, in 35% van de vergaderingen waren één of enkele huurders aanwezig. Een relatief kleine opkomst, maar zeggenschap is bij Trudo ook een recht, geen plicht! Wel zullen we in 2018 via betere voorlichting trachten om meer huurders te interesseren om naar de vergaderingen te komen. De vve-managers concluderen dat in alle gemengde overleggen grote consensus was tussen de aanwezige huurders en kopers. Er was nauwelijks discussie en het eindresultaat was telkens dat huurders en kopers op een lijn zaten. In het laatste kwartaal willen we tenslotte nog een proef doen met het verstrekken van een volmacht aan huurders in twee complexen die niet in beheer zijn bij vb&t vve diensten. We zijn in overleg met de besturen om de informatievoorziening met betrekking tot alle toekomstige vve-stukken op zich te nemen.</p>
	<p>39. Onderzoeken mogelijkheden tot het vormen van een wooncoöperatie in Anton en Gerard. Een groep bewoners van Anton en Gerard heeft aangegeven een wooncoöperatie te willen oprichten. In het eerste kwartaal van 2017 zijn we met deze groep in gesprek gegaan, waarin we onze medewerking hebben toegezegd om de mogelijkheden te verkennen om tot een beheercoöperatie te komen. De bewoners zijn nu aan zet om een eerste aanzet voor hun coöperatieplan te maken.</p>
	Ondernemingsniveau
	<p>40. Prestatieafspraken met gemeente en Klantenplatform. Trudo maakt jaarlijks prestatieafspraken met gemeente en Klantenplatform, zo ook in 2017. Voor het Klantenplatform geldt dat het jaarplan 2017 de prestatieafspraken zijn. De prestatieafspraken voor 2017 met gemeente is in het eerste kwartaal van 2017 vastgesteld en ondertekend. Het nieuwe jaarlijkse bod op de woonvisie is eind juni ingediend nadat het eerst in een bewonersconferentie is voorgelegd aan het Klantenplatform en de bewonerscomités. De gesprekken hierover met de gemeente vinden in het najaar plaats.</p>

41. Pilot gebruik nieuwe media bij peilen mening van stakeholders over strategische onderwerpen.

Sint Trudo start in 2017 een pilot om via een nieuwe media de mening van stakeholders over strategische thema's te peilen. In het tweede en derde kwartaal zijn de eerste contouren van het plan van aanpak gevormd. We willen een klantenpanel formeren die we zeer frequent digitaal om feedback gaan vragen op beleidsvoornemens, nieuwe producten of diensten of nieuwe concepten. Een maal per jaar zal dit gezelschap elkaar face-to-face ontmoeten. Als bedankje voor hun inspanningen nodigen we hen elk najaar uit voor een diner waarbij we tevens hun mening vragen over het concept van het nieuwe meerjarig perspectief en jaarplan.