

Voortgang jaarplan 2017 na kwartaal I

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

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

Betaalbaarheid	
	<p>1. Minimaal 90% van de woningen heeft een huur onder de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens voor één en twee persoonshuishoudens bedraagt € 592,55 (eerste aftoppingsgrens) en voor drie of meerpersoonshuishoudens is deze € 635,05 (tweede aftoppingsgrens). Na het eerste kwartaal van 2017 had 87,0% van de huurwoningen van Sint Trudo een huur lager dan de eerste aftoppingsgrens en 96,2 % lager dan de tweede aftoppingsgrens.</p>
	<p>2. Per 1 juli de huren van de woningen met een huur boven de eerste aftoppingsgrens verlagen tot onder die eerste aftoppingsgrens¹. 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 gaan vragen, gaan we de huurprijs verlagen naar de eerste aftoppingsgrens mits men voldoet 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 gaan we het aanbod doen om de huurprijs te verlagen. Daarmee komt meer dan 90% van de huurwoningen van Sint Trudo uit op een huur lager dan de eerste aftoppingsgrens (zie ook 1.)</p>
	<p>3. Huurverhoging op 1 juli 2017 (maximaal) inflatie. Huurders met een huur onder de eerste aftoppingsgrens van € 592,55 die betalen met automatische incasso en hun contactgegevens aan ons doorgeven komen in aanmerking voor een huurverhoging gelijk aan inflatie (0,3%). Sommige huurders krijgen geen huurverhoging of komen in aanmerking voor een verlaging van de huur (zie ook punt 2).</p>
	<p>4. Afschaffing vastgoed gebonden servicekosten per 1 januari 2017. Sint Trudo heeft al jaren de laagste huren van Eindhoven. We bieden onze huurders betaalbare woningen en dat willen we zo houden. In 2015 hebben we reeds de bijdrage aan het rioolfonds , het glasfonds en het CV-onderhoud afgeschaft. Daarmee zijn er bij eengezinswoningen in principe geen servicekosten meer. 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 doordat we over de resterende (gebruikgebonden) servicekosten niet meer afrekenen. Honderden huurders hebben in het najaar 2016 hiervoor een akkoordverklaring gehad. Aan hen 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. We hebben alle overige huurders bericht dat ons aanbod blijft staan. Indien we voor 1 juni 2017 een volledig ondertekende akkoordverklaring ontvangen, zijn we bereid alsnog de voorgestelde korting op de servicekosten te verlenen. En voor de duidelijkheid. Later ingaan betekent <u>niet</u> dat we met terugwerkende kracht de korting over de periode verstreken sinds 1 januari gaan uitbetalen. Na deze fikse opschoning, ontstaat er ook weer licht in het woud aan servicekosten die in rekening worden gebracht. Inzet is met een kleine, gerichte narooiactie gedurende 2017 de puntjes op de i te zetten wat betreft de afrekening van de stook- en servicekosten. Met als insteek dat huurders vanaf 1 januari 2018 'enkel' betalen voor de gebruikgebonden servicekosten.</p>

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

	<p>5. Gratis parkeerplaats² bij huren woning in loop van 2017 geïmplementeerd. Sint Trudo is voornemens om in de loop van 2017 in bepaalde gevallen een parkeerplaats bij het huren van een woning gratis te maken.</p> <p>In het eerste kwartaal is een eerste voorstel uitgewerkt voor het gratis huren van één parkeerplaats in combinatie met het huren van een woning in hetzelfde complex en/of nabijheid van de woning mits parkeren op de openbare weg in dit gebied ook gratis is. Huurders houden wel een vaste plek. 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. Besluitvorming en uitvoering staan de planning als opgenomen in de kop van deze activiteit niet in de weg.</p>
	<p>6. Verduurzaming: 598 woningen in 2017 naar label A,B of C zonder huurverhoging. Sint Trudo koppelt de verduurzaming van de bestaande huurvoorraad aan planmatig onderhoud. Op die manier kunnen we in 7 jaar tijd alle woningen van Trudo verduurzamen naar energielabel A, B of C, zonder dat Trudo daarvoor een extra huurverhoging hoeft door te voeren. Het levert daarentegen binnen 7 jaar wel een derde aan besparing op het energieverbruik op voor onze huurders. Het resultaat is dat de voorraad van Sint Trudo na 7 jaar gemiddeld label B zal hebben. In 2017 zullen we 598 woningen verduurzamen. Voor alle te verduurzamen complexen is een maatwerkadvies opgesteld en een keuze gemaakt voor verduurzamingsmaatregelen. Knaapen stelt hiervoor de begrotingen op. Na akkoord volgt de uitvoering door Knaapen en het plaatsen van zonnepanelen door Sankomij. In het eerste kwartaal van 2017 is nog geen verduurzamingsproject opgeleverd.</p>
	<p>7. 424 woningen voorzien van zonnepanelen in 2017 Sint Trudo zal in 2017 424 woningen voorzien van zonnepanelen. 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. Er is in het eerste kwartaal nog geen complex waar de onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden gereed zijn. Zonnepanelen zijn derhalve in het eerste kwartaal nog niet geplaatst.</p>
	<p>8. NEST-thermostaat en set van 8 LED-lampen voor €25,- voor bewoners van Sint Trudo. In 2017 wordt de actie vervolgd waarbij bewoners voor €25,- een NEST-thermostaat en een set van 8 LED-lampen kunnen ontvangen. Tot en met het eerste kwartaal van 2017 zijn 6.851 adressen aangeschreven. In totaal hebben 1.258 bewoners Trudo's energiebespaarpakket aangeschaft. Dat is 18,4%.</p>
	<p>9. Verduurzaming 86 Slimmer Kopen®-woningen bij mutatie naar label A,B of C. We kiezen er niet voor om ook de verduurzaming van de Slimmer Kopen®-woningen te koppelen aan het planmatig onderhoud. Daarvoor zouden we als een missionaris moeten proberen eigenaar-bewoners te overtuigen om mee te doen. De ervaring leert dat dit lastig is en het daardoor heel veel tijd kost. We kiezen daarom voor een veel efficiëntere aanpak, namelijk verduurzaming bij mutatie. Huurwoningen met energielabel D of lager die worden omgezet naar Slimmer Kopen®-woningen worden voor verkoop eerst verduurzaamd naar minimaal energielabel C. Ook Slimmer Kopen®-woningen die weer aan Trudo worden terug verkocht zullen eerst naar minimaal energielabel C worden verduurzaamd alvorens Trudo ze weer verkoopt. Na verwachting zullen we in 2017 86 Slimmer Kopen®-woningen bij mutatie verduurzamen.</p> <p>In het eerste kwartaal van 2017 zijn er 6 Slimmer Kopen woningen bij mutatie verduurzaamd. Bij 3 woningen zijn standaard verduurzamingsmaatregelen getroffen zoals het na-isoleren van de spouwmuur en aanbrengen van dakisolatie. 3 woningen zijn vergaand verduurzaamd waarbij ook de (verwarmings)installaties van de woningen zijn vernieuwd en de woningen gasloos zijn gemaakt. In 2 woningen zijn infraroodpanelen geïnstalleerd die gevoed worden door zonnepanelen op het dak. In 1 woning is een (lucht)warmtepomp geplaatst met een hoog rendement. De (uitvoering van de) pilotprojecten worden in april geëvalueerd waarna de eerste conclusies getrokken kunnen worden.</p>

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

10. 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. Na het eerste kwartaal van 2017 is de stand van zaken als volgt:

- Gekoppeld aan het planmatig onderhoud plaatsen we op een groot aantal woningen zonnepanelen waarmee gratis elektriciteit wordt opgewekt (zie 7). Bewoners betalen hiervoor geen huurverhoging. De zonnepanelen worden voor een groot deel gefinancierd door STEP-subsidie.
- Bewoners van een woning van Trudo krijgen een NEST-thermostaat en een set van 8 LED-lampen waarmee energie kan worden bespaard (zie 8).
- D.m.v. een drietal pilotprojecten hebben we woningen bij mutatie vergaand verduurzaamd waarbij met name de verwarming van de woning op een alternatieve manier gebeurt. In 2 woningen via infraroodpanelen die gevoed worden door zonnepanelen op het dak. In 1 woning via een nieuwe (lucht)warmtepomp met een hoog rendement. De verwachting is dat de energiekosten van deze woningen zeer laag zullen zijn. De (uitvoering van de) pilotprojecten worden in april geëvalueerd waarna de eerste conclusies getrokken kunnen worden. 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 zijn we een onderzoek gestart naar de mogelijkheid om huurders zelf te laten investeren in zonnepanelen en de aandelen daarin onderling te verhandelen.

11. Onderzoek / pilot 'garantie' woonquote bij Sint Trudo maximaal 30% van het belastbaar inkomen.

We onderzoeken de mogelijkheden om bewoners een garantie te kunnen geven dat de woonquote bij Sint Trudo nooit meer is dan 30% van het belastbaar inkomen. In het eerste kwartaal hebben we contact gezocht met Nibud om mee te denken over de aanpak. Die aanpak zal in het tweede en derde kwartaal worden uitgewerkt.

12. 205 van de in 2017 op te leveren nieuwbouwwoningen hebben een huurprijs op of onder de aftoppingsgrens.

Na het eerste kwartaal van 2017 is de stand van zaken als volgt: Plan Celsius en Eikenburg gaan zeker dit jaar opgeleverd worden (167 eenheden) die allemaal onder de aftoppingsgrens liggen. Als we Quinten Matsyslaan ook opleveren (dat lijkt vooralsnog realistisch) dan halen we in totaal 210 woningen onder die grens.

Menging

13. Aantal eigenaar-bewoners, via de omzetting van 94 huurwoningen naar Slimmer Kopen®, verhogen van 3.444 naar 3.538.

In 2017 verwachten we 104 huurwoningen uit de bestaande huurvoorraad te verkopen. Van deze 104 woningen willen we er 94 omzetten naar Slimmer Kopen en 10 marktconform verkopen.

Na het eerste kwartaal van 2017 zijn er 27 (28,7% van het begrootte aantal) huurwoningen verkocht met Slimmer Kopen® en zijn er 62 (28,1% van het begrootte aantal) Slimmer Kopen woningen wederverkocht.

Drie (30% Van het begrootte aantal) huurwoningen zijn marktconform verkocht. Naast de 3 marktconform verkochte huurwoningen zijn er ook 3 Slimmer Kopen-woningen teruggekocht en vervolgens marktconform doorverkocht.

Alle genoemde tellingen zijn op basis van getekende koopovereenkomsten.

	<p>14. 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. In 2017 zullen de eerste 62 gereedkomen. Na kwartaal één van 2017 is de stand van zaken als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het Lodewijk Napoleonplein 17-18-19 is eind maart opgeleverd. Hier zijn 6 zelfstandige eenheden gerealiseerd. Verhuur en beheer is overgedragen aan Bijzondere Klanten. • In april is gestart met de verbouwing van de St. Severusstraat 36 t/m 42. Hier worden 3 zelfstandige eenheden gerealiseerd. <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 35 t/m 41, Strijpsestraat 132 en Tramstraat 33 lijken de eerstvolgende panden die beschikbaar zijn voor verbouwing.</p>
	<p>15. 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. Dat zou snel gerealiseerd kunnen worden als de gemeente planologisch meewerkt aan realisering. Die discussie, waarbij geluidhinderzones van bedrijven een cruciale rol spelen, loopt nog.</p>
	<p>16. 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 wil 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. Na kwartaal één van 2017 is de stand van zaken dat de gemeente het gesprek is gestopt over de bestemmingsverandering van het betreffende gebouw, waarvan zij eigenaar is.</p>
	<p>17. 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 eerste kwartaal van 2017 is de stand van zaken in het project dat tien vrijwilligers zich hebben aangemeld en passen binnen het mentorprofiel. Elf statushouders(huishoudens) zijn benaderd en enthousiast, al dan niet via andere instanties (zoals WIJeindhoven en vluchtelingenwerk) en collega's van bijzondere klanten, om mee te doen aan dit project. Van deze mentoren en statushouders zijn er vijf koppels gestart. De taakstelling voor 2017 is 36 personen. Wanneer statushouders het huurcontract voor het huis ondertekenen, worden zij ook benaderd om mee te doen aan dit project. Daarnaast hopen we plusminus twintig nieuwe mentoren te werven naar aanleiding van drie artikelen over dit project in Groot Eindhoven dat op 19 april is verschenen.</p>
	<p>18. Uitwerken aanpak 'investeren in Bijzondere Klanten'.</p> <p>In 2017 gaan we samen met Springplank 040 de aanpak 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>
	<p>19. Het nemen en ondersteunen van initiatieven die de verbinding tussen uiteenlopende mensen, leefwerelden en culturen tot stand brengt.</p> <p>In het eerste kwartaal van 2017 lag de focus in dit verband op het mentorenproject voor statushouders. Zie punt 17.</p>

	Aantrekkelijke plekken
	Stedelijke vernieuwing
	Woensel West
	<p>20. 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. Intussen is dat project recentelijk verbreed en verdiept. Doorgaan, is de opgave. We bereiken nog steeds ruim 350 kids. In het eerste kwartaal is een samenwerking tussen KIDS+ en Woordenschat opgezet. KIDS+ is uitgebreid naar kinderen van groep 1. Er wordt door vrijwilligers ism KIDS+ een programma voor tiener meiden ontwikkeld. En de wijksporclub maakte een herstart met voetbal voor 14-17 jarigen.</p>
	<p>21. Oplevering 97 betaalbare sociale huurwoningen in fase 1 plan Celsius. Bij Plan Celsius gaat het in totaal om een sloop-nieuwbouwoopgave van circa 400 woningen. Voor fase 1 (97 woningen en circa 1000 m2 bedrijfsruimte bij de voormalige Jan van der Bildtstraat) is de planontwikkeling voor een belangrijk deel afgerond in 2015. Het planologisch traject en de vergunningprocedure liepen in het voorjaar van 2016, evenals het bouwrijp maken van de locatie. Direct na de bouwvak 2016 is gestart met de realisatie van de woningen. De bouw verloopt voorspoedig en de geplande oplevering is bouwvak 2017.</p>
	<p>22. Afronding herhuisvesting fase 2 Plan Celsius, start herhuisvesting fase 3 Plan Celsius. De huishoudens in fase 2 van Plan Celsius in Woensel West zijn op basis van het sociaal plan ingedeeld in vijf categorieën, afhankelijk van de periode dat 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. Dat zijn 62 huishoudens die voor 1 juli 2017 geherhuisvest moeten zijn. Na het eerste kwartaal van 2017 zijn er 34 huishoudens feitelijk geherhuisvest. 24 huishoudens gaan definitief naar een nieuwbouwwoning in Plan Celsius. Nog 4 te gaan. In fase 3 zijn er 132 huishoudens die geherhuisvest moeten worden. Inmiddels zijn er 13 huishoudens vertrokken, nog 119 huishoudens te gaan.</p>
	Kruidenbuurt
	<p>23. 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 zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2017 starten. Na het eerste kwartaal van 2017 is de stand van zaken als volgt: de omgevingsvergunning is aangevraagd en zal naar alle waarschijnlijkheid verkregen worden zodat opdracht tot bouw nog het 2^e kwartaal weg kan. Inmiddels wordt er ter plaatse bouwrijp gemaakt.</p>
	<p>24. 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 eerste kwartaal van 2017 is de stand van zaken als volgt: er loopt nog steeds een discussie met de gemeente over de stedenbouwkundige invulling. Oplevering dit jaar is niet meer haalbaar.</p>
	<p>25. 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) is daarbij de hoofdrolspeler. Trudo zal dat proces ondersteunen. Er is door de SBK een klankbordgroep gevormd. Na het eerste kwartaal van 2017 is de stand van zaken als volgt: de SBK heeft een groot buurtonderzoek voorbereid en dat gaat in juni plaatsvinden. Op basis daarvan wordt een nieuw plan opgesteld van buurtactiviteiten en inzet van de bewoners daarbij.</p>

	Bennekel
	<p>26. 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 Schôn 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 eerste kwartaal van 2017 is de stand van zaken dat het aantal activiteiten flink is uitgebreid. Het aantal deelnemers aan Woordenschat op de Kameleon is uitgebreid naar 23. Ook op de voorschoolse opvang is men gestart met een voorbereiding op Woordenschat. De huiswerkklas heeft inmiddels 9 kinderen en groeit door mond op mond reclame. Woordenschat Plus voor de ouders is gestart, in samenwerking met de buurtorganisatie in de Buurtinfowinkel, met een groep van 5 deelnemers en er is al een wachtlijst van 9 kandidaten.</p>
	<p>27. 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>Ter voorbereiding op het starten met een huiswerkklas voor de groep die de basisschool verlaat, zijn in 2016 diverse gesprekken gevoerd met jongeren die tot de doelgroep behoren. Dat leverde veel informatie op. Samen met Lumens is in oktober 2016 een groep gestart voor schoolverlaters die huiswerkondersteuning willen. Ook wordt onderzocht of we deze groep langer in de buurt kunnen houden als een vorm van verlengde basisschool. Samen met het Christiaan Huijgenscollege is daarvoor een plan gemaakt dat aan kinderen en ouders in groep acht zal worden voorgelegd. De Bennekel kinderen komen dan in één klas met een programma dat is afgestemd op de buitenschoolse activiteiten in de Bennekel. Na het eerste kwartaal van 2017 is de stand van zaken als volgt: het pilotproject met een "Kameleonklas" op het Christiaan Huijgens college is goed ontvangen met 10 aanmeldingen. Gezocht wordt naar extra middelen om dit mogelijk te gaan maken.</p>
	<p>28. 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 wordt een aanpak ontwikkeld voor de groep jongeren die al afgehaakt is in opleidingen en geen werk kan vinden. Er wordt een pilot voorbereid met WijEindhoven, Springplank 040 en Dynamo jeugdwerk om deze doelgroep zowel werk als begeleiding aan te bieden. De eerste reacties zijn positief. Na het eerste kwartaal van 2017 is de stand van zaken als volgt: het aanbod aan jongeren in samenwerking met Springplank 040 heeft goedkeuring gekregen van de gemeente en is gestart met een groep van 6 jongeren.</p>
	<p>29. 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 152 (65,2%) verkocht. In 2017 zijn er tot en met het eerste kwartaal in totaal 2 woningen verkocht in de Bennekel.</p>
	<p>30. Oplevering 14 wooneenheden op het Willaertplein.</p> <p>Na de vertraging van de afgelopen jaren willen we in 2017 het project aan het Willaertplein toch echt gaan realiseren. Op de verdieping komen veertien appartementen en in de plint een gezamenlijke vestiging van een apotheek en huisartsen. De bouwvergunning wordt in april verwacht. Start bouw is gepland voor 1 juli.</p>
	Lakerlopen, Doornakkers en Genderdal
	<p>31. Voortzetten programma Slimmer Kopen®.</p> <p>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 213 (44,1%) verkocht, waarvan 6 in 2017. In Doornakkers hebben 297 woningen de bestemming Slimmer Kopen® en daar zijn er inmiddels 178 (59,9%) van verkocht, waarvan 1 in 2017. In Genderdal zijn 479 woningen bestemd voor Slimmer Kopen®, hiervan zijn er 213 (44,5%) verkocht, waarvan 4 in 2017.</p>

	<p>32. Oplevering van 12 wooneenheden aan de Veestraat (Lakerlopen) In de Veestraat in Lakerlopen wil Sint Trudo 12 woningen realiseren. Na het eerste kwartaal van 2017 is de stand van zaken als volgt: er is discussie met de gemeente over de noodzakelijke grondruil op deze plek, waardoor de voortgang vertraagd. Oplevering dit jaar zal niet meer lukken.</p>
	Transformatie
	Strijp S
	<p>33. Planontwikkeling overkapping plus torens over en naast de skatehal (280 wooneenheden en 4.750 m2 bedrijfsruimte) afgerond. We zijn voornemens om de skatehal 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 de toren (condotoren) die hier onderdeel van uitmaakt komen ongeveer 220 woningen en 3.000 m2 bedrijfsruimte. Er ligt een technisch ontwerp en er wordt gewerkt om het ontwerp naar een volgend niveau te tillen. 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 renovatie is in volle gang. Fase 1 (dak, sprinkler, geluidswerende voorzieningen en asbestsanering) is inmiddels afgerond. Er is gestart met fase 2 (renovatie gevels) en deze fase wordt voor de zomer afgerond.</p>
	<p>34. 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.</p>
	Eikenburg
	<p>35. Oplevering 70 kloosterlofts in het Hoofdgebouw. De planontwikkeling voor dit rijksmonument is in het voorjaar van 2016 afgerond. Het actuele programma is 70 kloosterlofts. De omgevingsvergunning is verstrekt. Direct na de bouwvak van 2016 is gestart met de uitvoering. Oplevering is eind 2017 gepland.</p>
	<p>36. 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 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 vat worden gegoten.</p>
	Vredeoord
	<p>37. Verkoop eerste 30 kavels op Vredeoord. Uitgaande van de huidige planning wordt na de zomer gestart met de marketingcampagne voor de losse kavels op Vredeoord. Inmiddels hebben zich reeds diverse geïnteresseerden gemeld die kavels willen gaan ontwikkelen.</p>
	<p>38. 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. Verder uitwerking van dit concept moet nog plaatsvinden.</p>

	Zeggenschap
	Woningniveau
	<p>39. Een aantal Slimmer Kopen®-woningen omzetten naar marktconforme verkoop-woningen. Trudo zal in 2017 een nader te bepalen 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 3 woningen marktconform verkocht.</p> <p>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 niet-DAEB BV. Effectuering van dit voornemen is in afwachting van de goedkeuring en implementatie van ons splitsingsvoorstel.</p>
	Complexniveau
	<p>40. 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.</p> <p>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.</p> <p>Na het eerste kwartaal heeft in 40% van de betrokken VvE's de algemene ledenvergadering plaatsgevonden, in iets minder dan de helft van de vergadering waren één of meerdere huurders aanwezig. Een relatief kleine opkomst, maar zeggenschap is bij Trudo ook een recht, geen plicht! De vve-managers concluderen dat in alle gemengde overleggen grote consensus was tussen de aanwezige huurders en kopers.</p>
	<p>41. 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 de medewerking hebben toegezegd om de mogelijkheden te verkennen om tot een beheercoöperatie te komen. Met de bewoners is afgesproken dat zij Platform 31 gaan inzetten als externe adviseur.. De bewoners zijn nu aan zet om een eerste aanzet voor hun coöperatieplan te maken.</p>
	Communities
	<p>42. Onderzoek (en wellicht pilot), naar mogelijkheden waarbij bewoners in ruil voor een huurkorting of een vrijwilligersvergoeding een maatschappelijke bijdrage leveren, met als hoofddoel Supporting People en met als belangrijk effect het ontstaan van communities (bijvoorbeeld van mentoren van vluchtelingen, van mentoren van kids in Woensel West, de Boswachters op Eikenburg etc).</p> <p>Het concept, huurkorting in ruil voor een maatschappelijke bijdrage, draait al een aantal jaren succesvol in het Kids Woensel West Project. In 2016 hebben we dit concept vertaald naar het mentorenproject voor vluchtelingen. In 2017 zal het concept vertaald worden naar een kinderopvang-gerelateerd variant voor Vredeoord en een variant voor waarin toekomstige bewoners van Eikenburg een maatschappelijke bijdrage zullen leveren. Eind 2016 zijn hiervoor in het Trudolab reeds een aantal denkrichtingen bedacht.</p>
	Ondernemingsniveau
	<p>43. 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 dat voor 1 juli 2017 bij de gemeente moet worden ingediend is al weer in voorbereiding.</p>

44. 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. Deze pilot wordt later in 2017 opgestart.