

Voortgang jaarplan 2016 na kwartaal I

Trudo maakt jaarlijks prestatieafspraken, waaraan onze stakeholders ons mogen houden. Zo ook in 2016.

In het onderstaande overzicht wordt verslag uitgebracht van Trudo's resultaten in 2016 met betrekking tot de prestatieafspraken zoals die in het jaarplan 2016 zijn opgenomen.

	Betaalbaarheid
	<p>1. Minimaal 90% van de woningen heeft een huur onder de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens voor één en twee persoonshuishoudens bedraagt € 586,68 en voor drie of meerpersoonshuishoudens is deze € 628,76. Na het eerste kwartaal van 2016 had 95,5% van de huurwoningen (excl. kamers) een huur lager dan de tweede aftoppingsgrens.</p>
	<p>2. Huurverhoging op 1 juli 2016 gemiddeld inflatie. Wanneer huurders betalen met automatische incasso, hun contactgegevens aan ons doorgeven en hun huurprijs valt niet in de goedkope huurcategorie¹, dan komen zij in aanmerking voor een huurverhoging gelijk aan inflatie (0,6%). Huurders die op dit moment goedkoop wonen en waarvan de maximaal redelijke huurprijs boven de aftoppingsgrens² ligt, krijgen een huurverhoging van inflatie plus 1,5% (=2,1%). Huurders die goedkoop wonen in een woning met een maximaal redelijke huurprijs boven de aftoppingsgrens en die behoren tot de midden- of hogere inkomens, krijgen daarbovenop nog een inkomensafhankelijke huurverhoging. Huurders die wonen in complexen die gesloopt gaan worden en waarvan de huurders een concrete sloopdatum is aangezegd (Plan Celsius fase 2 in Woensel West) krijgen geen huurverhoging. Dat geldt ook voor huurders met een leegstandscontract. Ten slotte verlagen we de huur voor huurders die nu een huur betalen tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens³, maar die wonen in complexen waarbij we aan nieuwe huurders voor gelijke woningen een huur vragen gelijk aan de aftoppingsgrens. Voorwaarde voor deze huurverlaging is wel dat de huurders voldoen aan de tegenprestatie dat ze betalen met een automatische incasso en hun contactgegevens aan ons doorgeven. Gemiddeld zal de huurverhoging op 1 juli 2016 niet meer dan inflatie zijn.</p>
	<p>3. Afschaffing vastgoed gebonden servicekosten per 1 januari 2017. Trudo is voornemens om per 1 januari 2017 het aan de klant doorberekenen van de vastgoed gebonden servicekosten af te schaffen, met als doel de betaalbaarheid van het wonen bij Trudo verder te vergroten en daarnaast ook ter verhoging van de efficiëntie van de bedrijfsvoering. Laatste doordat we over de resterende servicekosten niet meer afrekenen. Dit wordt in 2016 voorbereid. In het eerste kwartaal zijn het concept voor de allonge die we de huurder willen toezenden en het werkproces uitgewerkt. Streven is om de diverse onderliggende documenten, communicatiemiddelen en besluiten voor 1 juli definitief af te ronden. De zomer staat dat in het teken van het klaarmaken van zo'n 1.900 allonges. Deze verzenden we juist na de zomer en dan ligt de bal bij de huurders: het verzamelen van de handtekeningen van <u>alle</u> huurders in een complex. Dat laatste is de voorwaarde voor het daadwerkelijk afschaffen per 1 januari 2017.</p>
	<p>4. Verduurzaming: 571 woningen in 10 complexen in 2016 naar label A,B of C. 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. In 2016 zullen we 571 woningen in 10 complexen verduurzamen. Onderhoud in de te verduurzamen complexen is wel gepland, maar nog niet gestart. Op een aantal complexen die we dit jaar gaan verduurzamen willen we zonnepanelen installeren die we (grotendeels) met STEP-subsidie financieren. Het aanvragen van STEP-subsidie is tijdrovend omdat van alle woningen opnieuw het energielabel moet worden opgenomen. Die klus is in mei afgerond. Eind mei/begin juni zal voor alle in aanmerking komende complexen STEP-subsidie zijn aangevraagd. N.B.: de onderhoudsplanning wordt gewoon aangehouden en niet aangepast omdat er nog geen toezegging voor STEP is. Desnoods worden zonnepanelen later geïnstalleerd.</p>

¹ Goedkoop: huurprijs lager dan € 409,92

² Aftoppingsgrenzen: € 568,68 voor een en tweepersoonshuishoudens en € 628,76 voor meerpersoonshuishoudens

³ Liberalisatiegrens: € 710,68

	<p>5. Slimme thermostaat en spaarlampen voor huishoudens met huurtoeslag. In 2016 zullen we, te beginnen met huishoudens die huurtoeslag ontvangen, de woningen van onze bewoners voorzien van een slimme thermostaat (NEST) en, omdat de installateur toch in de woning is, van een set spaarlampen. Met Van den Hoff zijn hier afspraken over gemaakt. De slimme thermostaat is niet alleen in staat om via een Slimme Trudo App op de smartphone (via GPS) autonoom de stand van de verwarming af te stemmen op het gebruik van de woning. Bij gebruik van speciale lampen van Philips kan via de genoemde Slimme Trudo App, tevens de bediening van de verlichting in de woning, afgestemd op het gebruik, geautomatiseerd worden. Op 13 juni, bij Trudo's 100-jarig bestaan, wordt deze actie breed bekend gemaakt.</p>
	<p>6. Verduurzaming 85 Slimmer Kopen®-woningen bij mutatie. 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 2016 85 Slimmer Kopen®-woningen bij mutatie verduurzamen. In het eerste kwartaal van 2016 is een inventarisatie gemaakt van mogelijke verduurzamingsmaatregelen die bij mutatie kunnen worden uitgevoerd. In overleg met van Asperdt is per maatregel een werkschrijving gemaakt plus kostenraming. Op die manier kan iedere mutatie snel worden uitgevoerd zonder dat het verkoopproces vertraging oploopt. In het tweede kwartaal willen we enkele proefopnamen doen en de eerste woningen bij mutatie verduurzamen om de werkschrijvingen aan te scherpen en een nauwkeurigere prijsindicatie te krijgen. Na de zomer hopen we volgens een volledig gestandaardiseerd proces slimmer kopen-woningen bij mutatie te verduurzamen. Naast het bij mutatie verduurzamen van de 85 genoemde Slimmer Kopen®-woningen start Trudo in 2016 ook een pilot met VolkerWessels waarbij huurwoningen bij mutatie via een nieuwe en relatief goedkope methode worden verduurzaamd tot het niveau van '0-op de meter'. De eerste twee woningen voor deze pilot zijn inmiddels geselecteerd.</p>
	<p>7. Oplevering 9 energie neutrale, betaalbare huurwoningen in de Locomotiefstraat. De woningen zijn gesloopt en de grond is gesaneerd. In de 2^e week van januari 2016 is gestart met de bouw. De uitvoering loopt volgens planning. De woningen worden naar verwachting nog voor de bouwvak opgeleverd. De woningen krijgen een EPC-waarde van nul en worden dus zeer energiezuinig.</p>
	<p>8. Oplevering 12 wooneenheden in project Skaeve Huse. De planologische procedure (gemeente is hiervoor verantwoordelijk) is in november 2015 afgerond en het bouwrijp maken van het terrein in december 2015. De bouw is inmiddels gestart. De verwachting is dat de eerste Skaeve Huse in juni 2016 gereed zijn. Met vertegenwoordigers van verschillende bewonersorganisaties zijn beheerafspraken gemaakt en vastgelegd in een beheerovereenkomst. Ook is een profiel opgesteld van de toekomstige bewoners. Trudo gaat de wooneenheden verhuren aan de beoogde klanten. Het beheer wordt samen met de gemeente georganiseerd met het inzetten van een beheerder.</p>

Aantrekkelijke plekken	
	<p>9. Aantal eigenaar-bewoners, via de omzetting van 142 huurwoningen naar Slimmer Kopen®, verhogen van 3.302 naar 3.444. Na het eerste kwartaal van 2016 zijn er 40 (28,2% procent van het begrootte aantal) woningen uit de bestaande huurvoorraad verkocht. Daarnaast zijn er 57 (27,3% procent van het begrootte aantal) wederverkocht. Alle genoemde tellingen zijn op basis van getekende koopovereenkomsten. Gezien de druk op de woningmarkt en de claim op woningen voor urgenten en bijzondere klanten, in het bijzonder statushouders, is de verwachting dat het aantal verkochte woningen uit de begroting in 2016 niet helemaal gehaald zal worden. Recent heeft Trudo besloten de kortingspercentages bij Slimmer Kopen® van alle PMC's, met uitzondering van de PMC Comfortwonen, te verlagen. Het effect hiervan is dat voor 2016 als geheel toch een verkoopresultaat verwacht wordt dat iets hoger is dan begroot.</p>

Woensel West	
	<p>10. 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. Na kwartaal 1 van 2016 is de stand van zaken als volgt: totaal bereik 350 kids, waarvan 146 met schoolondersteuning. Bezoek aan huiswerkbegeleiding groep 6,7,8 blijft groeien, bereik is 70%. Huiskamer KIDS+ uitgebreid naar jongere kinderen, groep 2 en 3 basisschool.</p>
	<p>11. Start bouw 97 woningen en bedrijfsruimtes van 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. De aanvraag omgevingsvergunning (bouwaanvraag) is in het eerste kwartaal van 2016 de deur uitgegaan. De planning is om in het voorjaar 2016 (2^e kwartaal) te starten met het bouwrijp maken van de locatie en snel na de bouwvak met de realisatie van de woningen. Of dit gehaald wordt is afhankelijk van het planologisch traject.</p>
	<p>12. Start herhuisvesting 62 huishoudens fase 2 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 een herhuisvestingsvergoeding. Dat zijn 62 huishoudens die voor 1 juli 2017 geherhuisvest moeten zijn. De gesprekken met de betreffende huishoudens zijn in volle gang. Na het eerste kwartaal van 2016 zijn er vier huishoudens feitelijk geherhuisvest. Nog 58 te gaan.</p>
Kruidenbuurt	
	<p>13. De nieuwe ontwikkelstrategie wordt afgemaakt en er wordt gestart met de eerste twee projecten. Het overleg met de bewoners van de Kruidenbuurt en de gemeente over de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het afbouwen van de buurt loopt volop. In mei zijn verschillende inloopavonden gepland en aan het eind van het voorjaar van 2016 wordt dit onderdeel afgerond. Aan de randen zullen we in de sociale huur woningen gaan realiseren in de stijl van de reeds gerealiseerde fasen 1 en 2. Voor het middengebied zijn er nog twee opties mogelijk. Of we zullen binnen de overeen te komen stedenbouwkundige kaders, via kaveluitgifte ruimte bieden aan individueel particulier opdrachtgeverschap. De andere optie is dat we in het middengebied sociale huurwoningen zullen realiseren.</p>
	<p>14. Gericht op bridging wordt met SBK een nieuw activiteitenprogramma gemaakt, op basis van input van bewoners (enquête). 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 is daarbij de hoofdrolspeler. Trudo zal dat proces ondersteunen. Er is door de SBK een klankbordgroep gevormd die gaat nadenken over vorm en inhoud van een buurtonderzoek. Het onderzoek moet zowel richting geven aan een activiteitenprogramma in de buurt als aan de betrokkenheid van bewoners bij het programma. Het onderzoek moet in het tweede kwartaal starten.</p>

	Bennekel
	<p>15. Opstarten project startkwalificatie en beroepsperspectief jongeren. Op verzoek van de gemeente is Trudo sinds kort de trekker van de stedelijke vernieuwing van de Bennekel. Dat doen we in samenwerking met alle betrokken partijen, met name Schön Bennekel 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 zullen we dat project operationeel vertalen, daarbij gebruikmakend van de opgedane expertise en ervaring in Woensel-West Het plan van aanpak is inmiddels vastgesteld door alle betrokken partijen. De ambitie is om na de mei vakantie te starten met de eerste taalgroep. De voorbereidingen zijn al in ver gevorderd stadium, de professionals zijn ingehuurd, de kinderen worden geselecteerd en de vrijwilligers staan in de startblokken. Een tweede stap is het opstarten van een programma, gericht op de schoolverlaters, na de zomervakantie. Over het aan te bieden programma is overleg gaande met Lumens Jeugdwerk en wordt gesproken met de doelgroep. Het derde deelproject betreft het verbeteren van bereik en opzet van de voorschoolse educatie. Dat vergt wat meer voorbereiding, maar we willen nog voor de zomer met een plan komen.</p>
	<p>16. Voortzetten programma Slimmer Kopen®. 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 147 (63%) verkocht, waarvan 4 in het eerste kwartaal van 2016.</p>
	<p>17. Start realisatie project Willaertplein. Na de vertraging van de afgelopen jaren willen we in 2016 toch echt starten met de realisatie van het project aan het Willaertplein. Dit voorjaar is de knoop doorgehakt dat het wijkrestaurant niet in de plint komt. We zijn nu in gesprek met een andere partij. We willen deze maand het haalbaarheidsonderzoek afronden. Als het haalbaar blijkt te zijn dan willen we zo snel mogelijk de bouwaanvraag indienen, zodat we nog dit jaar de 14 appartementen hier kunnen bouwen.</p>
	Lakerlopen, Doornakkers en Genderdal
	<p>18. Voortzetten programma Slimmer Kopen®. Om menging in de buurten te bevorderen gaat Trudo door met het Slimmer Kopen® programma in de Lakerlopen, Doornakkers en Genderdal. In Lakerlopen zijn 483 Trudowoningen bestemd voor Slimmer Kopen®. Hiervan zijn er 202 (42%) verkocht, waarvan 7 in het eerste kwartaal van 2016. In Doornakkers hebben 297 woningen de bestemming Slimmer Kopen® en daar zijn er inmiddels 173 (58%) van verkocht. Hiervan zijn er 4 verkocht in het eerste kwartaal van 2016. In Genderdal zijn 479 woningen bestemd voor Slimmer Kopen®, hiervan zijn er 201 (42%) verkocht; 5 in het eerste kwartaal van 2016.</p>
	<p>19. Ontwikkelen locatie Quinten Matsyslaan. Aan de Quinten Matsyslaan willen we circa 40 woningen realiseren: flexwonen voor zogenaamde spoedzoekers. 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 een cruciale rol spelen, loopt nog.</p>
	<p>20. Bij leegkomst worden blokjes vrijkomende woningen op kleine sloop/nieuwbouw-locaties gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Bij een aantal kleine sloop-nieuwbouwprojecten, zoals de Telefoon/Locomotiefstraat, de Sportlaan/Hastelweg en kiezen we voor de strategie om bij leegkomst van aaneengesloten bouwblokken met woningen, deze te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Er komen in deze complexen echter te weinig woningen leeg om vervolprojecten te kunnen realiseren..</p>
	Strijp S
	<p>21. Voorbereiden overkapping skatehal: 87 woningen en 5.000 m2 bedrijfsruimte. We zijn voornemens om de skatehal te overkappen. In het gebouw dat over de skatehal zal worden gebouwd komen 87 woningen en 5.000 m2 bedrijfsruimte. De voorbereidingen zijn volop bezig en in het eerste kwartaal van 2016 zijn verschillende stappen gezet. Het gesprek met de andere aandeelhouders over het behoud van de skatehal loopt. Zij hebben tot nu toe positief gereageerd en de besluitvorming hierover zal in de zomer worden afgerond. Voor het behoud van de skatehal is een renovatie van het casco noodzakelijk. Hiervoor is een planteam samengesteld en in de zomer zal met de uitvoering worden gestart. Voor het gebouw dat de skatehal gaat overkappen is een eerste aanvraag de deur uit. We verwachten nog dit voorjaar de eerste doorrekeningen.</p>

	<p>22. Voorbereiding toren bouwveld K. In 2016 starten de voorbereidingen van de toren in bouwveld K. Hiervoor hebben we inmiddels een eerste voorstel ontvangen, maar ter vergelijking is een tweede voorstel gevraagd bij een andere bouwer. Zodra we beide voorstellen hebben, worden deze vergeleken en maken we een keuze over wat we gaan bouwen.</p>
	<p>23. Ambitie formuleren voor tijdelijk gebruik van de leegstaande verdiepingen van het Veemgebouw. In 2016 formuleren we een ambitie voor tijdelijk gebruik van de zes leegstaande verdiepingen van het Veemgebouw. Deze verdiepingen willen we beschikbaar stellen voor de stad Eindhoven. Ze kunnen worden gebruikt voor uiteenlopende activiteiten, zoals expo's, stadslandbouw en markten. Het doel is om nog meer levendigheid en traffic op Strijp-S te genereren.</p>
	<p>Eikenburg</p>
	<p>24. Conceptontwikkeling 'de bossen' gereed. Eikenburg is een prachtige groenstedelijke locatie. Geleidelijk aan vertrekken de Broeders, aan Trudo de eer om die plek om te toveren naar een boeiend woonmilieu voor huishoudens met een bescheiden beurs en een nieuwe aantrekkelijke locatie toe te voegen aan de stad. Daarbij hebben we de ambitie om de essentials van het kloosterleven te vertalen naar een eigentijdse variant waarin veel aandacht voor duurzaamheid en circulaire economie. Maar tegelijkertijd moet het ook een inspirerende en spannende plek worden voor kinderen uit de stad/regio. In 2016 zullen we die ambitie uitwerken en vertalen in concrete operationele activiteiten. Na het eerste kwartaal is de stand van zaken als volgt: we werken met Hugo Vrijdag (van de Ontdekfabriek) om het concept handen en voeten te geven. De invulling van de 2^e open dag (10 juli) zal ook in dit verband mede vorm worden gegeven.</p>
	<p>25. Starten met de herontwikkeling van het Hoofdgebouw (start 2016, oplevering 2017), waarin we ruim 70 kloosterlofts zullen realiseren. De planontwikkeling voor dit rijksmonument is grotendeels afgerond. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft haar goedkeuring inmiddels gegeven. Het actuele programma is 70 kloosterlofts. De aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend. De planning is nog steeds dat we rond de bouwvak van 2016 starten met de uitvoering.</p>

	<p>Vredeoord</p>
	<p>26. Vaststellen groenstedelijke ruimtelijke visie (bestemmingsplan) Het bestemmingsplan Vredeoord is in procedure en deze is grotendeels afgerond. Er is nog discussie tussen gemeente en provincie over het aantal woningen dat gebouwd mag worden. Daarnaast moet de wijziging van het woningprogramma dat Trudo wil realiseren nog worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. In de zomer van 2016 wordt gestart met de bouwplannuitwerking van de bouwvelden in de sociale huur. Daarnaast zal gestart worden met de marketingcampagne voor het werven van geïnteresseerden voor Slimmer Ontwikkelen in de centrale zone op Vredeoord.</p>
	<p>27. Planontwikkeling eerste bouwblok gereed. In 2016 moet de plantontwikkeling voor het eerste bouwblok van Vredeoord gereed zijn. Inmiddels heeft zich een eerste groep geïnteresseerden gemeld die samen kavels wil gaan ontwikkelen. Zij zijn gestart met het maken van hun plan.</p>

Zeggenschap	
	<p>28. Huurders gemachtigd om Trudo's positie in VVE 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 eigenlijk dat deze volmacht bij individuele huurders moet liggen. In de 2^e helft van 2016 wordt gestart met het uitrollen van de mandaten aan huurders in de verschillende complexen met VvE's in beheer van vb&t vve diensten (ca. 90% van de VvE's). Daarmee worden de VvE's omgevormd tot wooncoöperaties. Inmiddels ligt er een bijna voldragen versie van het volmacht, zijn de processen met vb&t vve diensten uitgewerkt en de eerste teksten voor de communicatie gemaakt. Belangrijkste aandachtspunt is een definitieve uitspraak van de automatiseerder van vb&t vve diensten dat huurders als gebruikers in hun systeem kunnen worden aangemaakt. We verwachten hiervoor in het 2^e kwartaal een definitief groen licht en zullen vervolgens de productontwikkeling voor de zomer afronden. In de zomerperiode kunnen dan de definitieve volmachten worden aangemaakt en in de 2^e helft van 2016 worden verstrekt aan de huurders.</p>
	<p>29. Pilot met contactpersonen in complexen. In het verleden had Trudo netwerkers in dienst die relevante informatie over wat er in een complex aan de hand was 'ophaalde' bij de bewoners. Dit willen we omdraaien. We willen dat de bewoners in de toekomst die informatie komt brengen in plaats van dat Trudo het moet gaan halen. Wel zo efficiënt. Dit gaan we realiseren door in elk complex een contactpersoon te zoeken die Trudo elk kwartaal via een vast format, maar indien nodig ook ad hoc, informeert. Na de zomer van 2016 wil Trudo starten met een pilot met contactpersonen in 5 complexen.</p>
	<p>30. Prestatieafspraken met gemeente en Klantenplatform. Trudo maakt jaarlijks prestatieafspraken met gemeente en Klantenplatform. Voor 2016 zijn de prestatieafspraken ondertekend.</p>