

Voortgang jaarplan 2015 (na kwartaal 3)

Trudo maakt jaarlijks prestatieafspraken, waaraan onze stakeholders ons mogen houden. Zo ook in 2015.

In het onderstaande overzicht wordt verslag uitgebracht van Trudo's resultaten na het derde kwartaal van 2015 met betrekking tot de prestatieafspraken zoals die in het jaarplan 2015 zijn opgenomen.

Betaalbaarheid
<p>1. Trudo heeft gemiddeld de laagste huren van Eindhoven. De gemiddelde huur van Trudo bedroeg in het derde kwartaal € 446,93 (netto huur). De gemiddelde huur is berekend over de woningen en kamers zonder de projectpanden van Bijzondere Klanten.</p>
<p>2. Minimaal 90% van onze huurwoningen heeft een huur lager dan de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. De aftoppingsgrens voor één en twee persoonshuishoudens bedraagt € 576,87 en voor drie of meerpersoonshuishoudens is deze € 618,24. Aan het einde van het derde kwartaal had 93% van de huurwoningen een huur lager dan de tweede aftoppingsgrens.</p>
<p>3. Trudo hanteert ook in 2015 een inflatievolgend huurbeleid. In de loop van 2015 komt Trudo met spelregels waaraan huurders moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een inflatievolgende huurverhoging. Wanneer huurders betalen met automatische incasso, hun contactgegevens aan ons doorgeven en hun huurprijs valt niet in de goedkope huurcategorie, dan komen zij in aanmerking voor een inflatievolgende huurverhoging. Sommige huurders hebben geen huurverhoging gekregen of komen in aanmerking voor een verlaging van de huur. Huurders met een huurprijs die valt in de goedkope categorie krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarnaast hebben we ook de CV-bijdrage afgeschaft. Alle huurders zijn nu automatisch lid. De gemiddelde huurverhoging was per 1 juli 1,0% wanneer alle huurders gebruik zouden maken van de tegenprestatie en rekening houdend met de afschaffing van de CV-bijdrage.</p>
<p>4. Minimaal 80% van de Slimmer Kopen® woningen die Trudo verkoopt heeft een koopprijs lager dan € 145.000,-. Van de verkochte woningen (zie punt 7) heeft 90% een koopprijs lager dan € 145.000.</p>
<p>5. We reserveren voor 2015 een bedrag van € 1.000.000,- voor verduurzaming. Het duurzaamheidsbudget wordt dit jaar grotendeels gebruikt om, gekoppeld aan het planmatig onderhoud, extra duurzaamheidsmaatregelen te nemen gericht op het energiezuinig maken van woningen. Dat gebeurt in drie projecten, waarmee € 644.000,- gemoeid is. Twee projecten zijn gereed. Het derde volgt in het laatste kwartaal. Met Brink Groep is een methode uitgewerkt waarbij we op een gestructureerde wijze kunnen bepalen waar, wanneer en welke extra duurzaamheidsmaatregelen we uit gaan voeren. Met deze methode gaan we ons bezit de komende jaren stapsgewijs verduurzamen. Een project voor de aanleg van zonnepanelen is in voorbereiding.</p>
<p>6. We starten met de bouw van 9 betaalbare energiezuinige conceptwoningen in het complex Telefoon/ Locomotiefstraat. De woningen zijn inmiddels gesloopt. Er moest vervolgens nog een kleine sanering aangepakt worden. De planning is nog steeds dat we rond de jaarwisseling starten met de realisatie. De omgevingsvergunning is verstrekt dus we kunnen starten met de bouw van negen sociale huurwoningen met een EPC-waarde van nul. Deze woningen zijn dus zeer energiezuinig.</p>
Zeggenschap
<p>7. We verkopen ongeveer 334 bestaande woningen met Slimmer Kopen® korting. Naar verwachting zullen dit 170 eerste verkopen en 164 wederverkopen zijn. Tot en met het derde kwartaal zijn er 108 (63,9% procent van het begrootte aantal) woningen uit de bestaande huurvoorraad verkocht. Daarnaast zijn er 151 (92,1% procent van het begrootte aantal) woningen wederverkocht. En er zijn twee nieuwbouwwoning verkocht in Poelenloop (de aantallen van nieuwbouw zaten in de begroting van 2014, dit is een restant). Alle genoemde tellingen zijn op basis van getekende koopovereenkomsten.</p>

<p>8. We onderzoeken of we huurders, door aanpassing van het huurcontract, zeggenschap kunnen geven, die vergelijkbaar is met de zeggenschap die Slimme Kopers over hun woning hebben.</p> <p>In de nieuwe visie van Trudo is zeggenschap een van de thema's. Trudo wil haar klanten meer zeggenschap geven op het niveau van de woning, het complex en de onderneming. Bij het creëren van zeggenschap op woningniveau richten we ons volledig op Slimmer Kopen®. Kopers hebben immers optimale zeggenschap over hun woning. Het geven van een vergelijkbare mate van zeggenschap aan huurders, door aanpassing van het huurcontract, is te ingewikkeld gebleken. Daar zien we dan ook vanaf.</p>
<p>9. In de loop van 2015 geeft Trudo de huurders van een appartement een volmacht namens Trudo in de VvE in hun complex.</p> <p>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. Na de zomer is het voorbereidende traject gestart waarbij uiteindelijk individuele huurders de volmacht van Trudo krijgen om in de VvE mee te stemmen. Met deze actie bouwen we onze circa 115 VvE's in feite om tot wooncoöperaties.</p>
<p>10. In 2015 starten we met drie pilots waarin we huurders in complexen zonder VvE zeggenschap geven over het beheer van hun complexen.</p> <p>We zien af van het idee om ook bewoners van complexen met grondgebonden woningen meer zeggenschap over het beheer op complexniveau te geven. De reden is dat er bij grondgebonden woningen vanuit de optiek van de klant geen complexniveau is. Bij die woningen is daarom vooral de zeggenschap op het individuele niveau relevant. Trudo gaat bewoners van grondgebonden woningen dan ook niet verder 'bemoederen'. Wanneer eigenaar-bewoners willen aanhaken bij het planmatig onderhoud van huurwoningen in het complex dan kan dat, de keuze is aan de eigenaar-bewoners. Trudo gaat hen in elk geval niet proberen te overtuigen om mee te doen. Gevolg van hiervan is dat de focus van Trudo vooral op het ondersteunen van de 115 wooncoöperaties in appartementencomplexen zal komen te liggen (zie punt 9).</p>
<p>11. We gaan in overleg met het Klantenplatform de zeggenschap op ondernemingsniveau van de georganiseerde klanten (bewonerscomités) vergroten.</p> <p>Fundament voor het overleg met alle bewoners worden vanaf 2016 de nieuwe activiteiten-overzichten, waarin alle beleidsvoornemens op complexniveau worden opgenomen en ook waartoe die voornemens in het opvolgende jaar gaan leiden. Op deze wijze zullen we alle huurders informeren. Bewonersorganisaties krijgen bovendien de mogelijkheid om een schriftelijk advies uit te brengen. Vervolgens zullen we rondom deze actie alle bewonerscomités uitnodigen en hen de mogelijkheid bieden om in een soort van marktform diverse medewerkers van Trudo hierover te bevragen. Vergelijkbaar hiermee zullen we per jaar nog enkele andere natuurlijke momenten kiezen waarop we alle comités uitnodigen voor een gezamenlijk overleg. Die bijeenkomsten zullen samen met het Klantenplatform worden georganiseerd. 2015 staat in het teken van het opnieuw ontwikkelen van de activiteitenoverzichten. Dit loopt op schema. De activiteiten zullen in december 2015 gereed zijn. Met het Klantenplatform zullen prestatieafspraken over 2016 worden gemaakt.</p>
<p>12. Voor onze individuele klanten (zowel huurder en kopers) ontwikkelen we een digitaal panel waarmee we hen kunnen consulteren over beleidskwesties op ondernemingsniveau.</p> <p>We willen een digitaal panel voor onze huurders en kopers ontwikkelen, waarmee we meningen over beleidskwesties kunnen peilen en naar aanleiding waarvan individuele klanten kunnen worden uitgenodigd om over het betreffende onderwerp in overleg te gaan. In 2016 starten we met het digitaal panelen.</p>

Aantrekkelijke plekken

<p>13. Het percentage gemengde complexen waarin eigenaar-bewoners de meerderheid hebben neemt toe tot boven 50%.</p> <p>Trudo heeft inmiddels zo'n 115 gemengde complexen. Het gemiddelde aandeel eigenaar-bewoners in die complexen is 43%. Na het eerste kwartaal van 2015 hadden eigenaar-bewoners in 55% van deze complexen de meerderheid.</p>
<p>14. Urgenten en herhuisvesters worden, na een brede intake, gespreid over de voorraad gehuisvest. Voor urgenten geldt dat dit binnen 6 maanden gebeurt.</p> <p>We hebben tot en met het derde kwartaal 16 stedelijke urgenten gehuisvest. Hiervan zijn er 2 net niet binnen de gestelde termijn van 6 maanden gehuisvest.</p>

<p>15. Trudo is hofleverancier van wooneenheden voor Bijzondere Klanten. Gespreid over de voorraad zijn zo'n 750 Bijzondere Klanten gehuisvest, waarvan een deel naast huisvesting ook woonondersteuning krijgt.</p> <p>Aan het einde van het derde kwartaal hebben we 601 eenheden in beheer voor Bijzondere Klanten.</p>
<p>16. Ten behoeve van de huisvesting van onaangepasten bouwen we project Skaeve Huse, met 12 wooneenheden.</p> <p>De planologische procedure wordt in november afgerond. Het bouwrijp maken van het terrein is in december 2016 gereed. De verwachting is dat de eerste Skaeve Huse in juni 2016 gereed zijn. Er is een profiel opgesteld van de toekomstige bewoners en er wordt gewerkt aan de aanmeldingsprocedure en toetsingscommissie.</p>
<p>17. We leveren in project Poelenloop in Knegsel 24 nieuwe woningen op (5 huurwoningen en 19 Slimmer Kopen®-woningen), zes Slimmer Kopen®-woningen in Laarbeek en ontwikkelen zes Slimmer Kopen®-woningen in Sterksel in een heel bijzonder dorps woonmilieu.</p> <p>De oplevering van de woningen in Poelenloop heeft net voor de bouwvakvakantie plaats gevonden. Uiteindelijk bestaat het project uit 20 koopwoningen (met Slimmer Kopen®) en 4 huurwoningen. Dit project is in co-creatie met de bewoners ontwikkeld. In De Hoge Regt in Laarbeek is een tweede fase van zes starterswoningen gebouwd. De oplevering hiervan heeft in augustus plaatsgevonden. In Sterksel worden zes rijwoningen gebouwd, welke reeds allemaal verkocht zijn. De bouw is op 30 maart 2015 gestart en het streven is om deze woningen in het eerste kwartaal van 2016 op te leveren.</p>
<p>18. In de Kruidenbuurt gaan we de planontwikkeling voor het afbouwen van de buurt afronden.</p> <p>Het overleg met de bewoners van de Kruidenbuurt en de gemeente over het afbouwen van de buurt is in een afrondende fase. Daarbij zal in een deel van de nog te realiseren blokken de ruimte worden geboden aan individueel particulier opdrachtgeverschap.</p>
<p>19. In Woensel-West gaan we de planontwikkeling van fase 1 van plan Celsius afronden.</p> <p>Er is een globaal stedenbouwkundig plan opgezet door bureau Tarra/Lubbers. Het plan-/bouwteam is gevormd en de planontwikkeling is gestart. De eerste opzet is in juni afgerond. Het overleg met de gemeente is direct daarna gestart. Inmiddels is het Definitief Ontwerp vrijwel afgerond. De start van de uitvoering wordt in het voorjaar van 2016 verwacht.</p>
<p>20. We leveren de nieuwe plint van het Gezellenhuis in Woensel-West op.</p> <p>Samen met Inu4Vintage is hier een bijzonder project gerealiseerd: een grote winkel- annex horecaruimte, een soort vintage concept store. De plint wordt ingevuld met o.a. een vintage winkel, kapper en restaurant. Het project sluit aan op de visie voor Woensel-West (Focus op Emancipatie in een ander decor) in zijn algemeenheid en de Edisonstraat in het bijzonder. Doel is ook om bij te dragen aan het positieve imago door een bijzondere landmark toe te voegen aan dit deel van de Edisonstraat. Iets dat ook wordt onderschreven door de Buurtonderneming Woensel-West. Het project is in de zomer van 2015 afgerond.</p> <p>Aan dit project wordt in december 2015 een tweede onderdeel toegevoegd. Dan opent een short stay facility in de negen studio's boven de plint van het Gezellenhuis, met de mogelijkheid tot uitbreiding met nogmaals negen studio's.</p>
<p>21. We starten met de verbouwing van het hoofdgebouw op Eikenburg.</p> <p>De planontwikkeling voor dit rijksmonument loopt volop. Het oorspronkelijke programma bestond uit vijftig sociale huurwoningen (kloosterlofts) en een dertigtal wooneenheden voor een campus voor topsporters. Inmiddels is een ander paviljoen op Eikenburg bewoonbaar gemaakt voor topsporters. Om die reden zullen er in het hoofdgebouw meer kloosterlofts en minder eenheden voor topsporters worden gerealiseerd. De planning is dat we in het voorjaar van 2016 starten met de bouw.</p>
<p>22. Op Strijp S zal fase één van het Veem worden opgeleverd.</p> <p>Fase één van het Veem betreft de verbouwing van de begane grond, waar Vershal het Veem wordt gerealiseerd, en drie lagen met parkeervoorzieningen. De bouwkundige oplevering van de Vershal heeft plaatsgevonden in juli. Voor de oplevering van de installaties worden in oktober de laatste puntjes op de 'i' gezet. De parkeervoorzieningen voor de loftbewoners van Anton en Gerard worden uiterlijk opgeleverd op 1 november 2015.</p>