

Voortgang jaarplan 2015 (na kwartaal 2)

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 tweede 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 tweede kwartaal € 448,18 (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 tweede kwartaal had 93,5% van de huurwoningen een huur lager dan de 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 kwamen 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 91,6% 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 derde 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 verwachting is dat we direct na de zomer van 2015 het eerste blok in de Locomotiefstraat gaan slopen. Dit najaar starten we, als de omgevingsvergunning tijdig verstrekt wordt 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 tweede kwartaal zijn er 79 (46,7% procent van het begrootte aantal) woningen uit de bestaande huurvoorraad verkocht. Daarnaast zijn er 105 (64,0% 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, die nog in ontwikkeling is en naar verwachting na de zomer van 2015 zal worden vastgesteld, wordt zeggenschap een van de thema's. Trudo wil haar klanten meer zeggenschap geven op het niveau van de woning, het complex en de onderneming. Op woningniveau constateren we dat onze Slimme Kopers optimale zeggenschap hebben. Na de zomer zullen we onderzoeken of we huurders, door een aanpassing van het huurcontract vergelijkbare zeggenschap over hun woning kunnen bieden.</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. Als uitwerking van het thema zeggenschap uit de nieuwe visie zullen we na de zomer het traject opstarten waarbij de volmacht van de comités overgaat naar individuele huurders.</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>Eveneens als uitwerking van het thema zeggenschap in de nieuwe visie, starten we een Coop-lab waarin we experimenteren met het fenomeen wooncoöperatie. Begin 2015 hebben we reeds tijdens een debat in het kader van de nieuwe visie, bij bewoners van de complexen Anton en Gerard en Volta Galvan, is gepolst of men interesse heeft om daaraan deel te nemen. Die interesse is er. Na de zomer gaan we dit verder uitwerken. Het idee is dat de bewoners van de complexen zelf kunnen aangeven over welke onderwerpen zij de zeggenschap willen overnemen.</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 activiteitenoverzichten, 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. Het Klantenplatform zal aanwezig zijn bij de avonden met de bewonersorganisaties en de kennis die we opdoen vanuit de bevraging van de stakeholders, zal worden gedeeld. 2015 staat in het teken van het opnieuw ontwikkelen van de activiteitenoverzichten. De nieuwe opzet daarvan is inmiddels gereed. Deze is in mei voorgelegd aan het Klantenplatform. Vervolgens is gestart met het opstellen van de activiteitenoverzichten voor alle complexen. Dit is voor het einde van 2015 gereed.</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 het najaar 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 met VVE's.. Het gemiddelde aandeel eigenaar-bewoners in die complexen is 43%. Na het tweede 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 in de eerste twee kwartalen 13 stedelijke urgenten gehuisvest. Dit was binnen de gestelde termijn van 6 maanden.</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 tweede kwartaal hebben we 602 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 is nog niet afgerond. Deze procedure heeft vertraging opgelopen. In het optimistische scenario kan op zijn vroegst in november gestart worden met het bouwrijp maken van het terrein. En dan zou er in april 2016 Skaeve Huse staan. 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.</p> <p>In De Hoge Regt in Laarbeek wordt momenteel een tweede fase van zes starterswoningen gebouwd. De oplevering is gepland voor dit najaar.</p> <p>In Sterksel worden zes rijwoningen gebouwd, waarvan er nog twee hoekwoningen te koop zijn. De bouw is op 30 maart 2015 gestart en het streven is om deze woningen dit jaar nog 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 loopt. De insteek is dat in de nog te realiseren blokken ook ruimte wordt 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.</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 een vintage winkel, vinylshop, kapper, instrumentenmaker, kledingreparateur, een reparateur en verkoper van vintage muziekapparatuur en een ruimte om projecten met kinderen te ondernemen. Boven de plint wordt een short-stay voorziening gerealiseerd.</p> <p>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 deze zomer afgerond.</p>
<p>21. We starten met de verbouwing van het hoofdgebouw op Eikenburg.</p> <p>De planontwikkeling loopt volop voor dit rijksmonument. Het actuele programma bestaat uit vijftig sociale huurwoningen (kloosterlofts) en een dertigtal wooneenheden voor een campus voor topsporters. De planning is dat we starten met de bouw in het voorjaar van 2016.</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 ten behoeve van bewoners van de lofts in de gebouwen Anton en Gerard. De bouwkundige oplevering van de Vershal heeft plaatsgevonden in juli. Oplevering van de installaties vindt uiterlijk in september plaats. De parkeervoorzieningen worden uiterlijk opgeleverd op 1 oktober 2015.</p>