

# Voortgang jaarplan 2015 (na kwartaal 1)

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 eerste kwartaal van 2015 met betrekking tot de prestatieafspraken zoals die in het jaarplan 2015 zijn opgenomen.

<b>Betaalbaarheid</b>
<p><b>1. Trudo heeft gemiddeld de laagste huren van Eindhoven.</b> De gemiddelde huur van Trudo bedroeg in het eerste kwartaal € 429,33.</p>
<p><b>2. Minimaal 90% van onze huurwoningen heeft een huur lager dan de aftoppingsgrens van de huurtoeslag</b> De aftoppingsgrens voor één en twee persoonshuishoudens bedraagt € 576,87 en voor drie of meerpersoonshuishoudens is deze € 618,24. Aan het einde van het eerste kwartaal had 96,5% van de huurwoningen een huur lager dan de aftoppingsgrens.</p>
<p><b>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.</b> 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 krijgen geen huurverhoging 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 schaffen we ook de CV-bijdrage af. Alle huurders zijn nu automatisch lid. De gemiddelde huurverhoging is per 1 juli 1,0% wanneer alle huurders gebruik maken van de tegenprestatie en rekening houdend met de afschaffing van de CV-bijdrage.</p>
<p><b>4. Minimaal 80% van de Slimmer Kopen® woningen die Trudo verkoopt heeft een koopprijs lager dan € 145.000.</b> Van de verkochte woningen (zie punt 7) heeft 91,3% een koopprijs lager dan € 145.000.</p>
<p><b>5. We hebben voor 2015 een bedrag van € 1.000.000 gereserveerd voor verduurzaming.</b> Dit bedrag zal voor een deel worden ingezet voor het (individueel dan wel collectief) aanbrengen van zonnepanelen, wat moet leiden tot lagere woonlasten voor onze bewoners. We zullen daarbij prioriteit geven aan de laagste inkomens. Het overige deel van dit bedrag wordt gebruikt om, gekoppeld aan het planmatig onderhoud, extra duurzaamheidsmaatregelen te nemen gericht op het energiezuinig maken van woningen. Voorlopig zal ongeveer tweederde van het duurzaamheidsbudget worden besteed aan extra duurzaamheidsmaatregelen gekoppeld aan planmatig onderhoud. Met Brink groep zijn we een methode aan het uitwerken waarbij we op een gestructureerde wijze kunnen bepalen waar, wanneer en welke extra duurzaamheidsmaatregelen we uit gaan voeren. Die methode is in het tweede kwartaal gereed. Aan Brink Groep is ook gevraagd een voorstel te maken voor een slimme inzet van zonnepanelen. Ook dat wordt in het tweede kwartaal verwacht. In 2015 zullen in drie projecten verduurzamingsmaatregelen worden gekoppeld aan uitvoering van planmatig onderhoud. Dit gaat in totaal om € 644.000. De betreffende projecten zullen vanaf het tweede kwartaal in uitvoering gaan.</p>
<p><b>6. We starten met de bouw van 9 betaalbare energie neutrale conceptwoningen in het complex Telefoon/ Locomotiefstraat.</b> De verwachting is dat we in de zomer van 2015 het eerste blok in de Locomotiefstraat gaan slopen. Dit najaar starten we met de bouw van negen sociale huurwoningen met een EPC-waarde van nul. Deze woningen zijn dus zeer energiezuinig.</p>

## Zeggenschap

- 7. We zullen ongeveer 334 bestaande woningen met Slimmer Kopen® korting verkopen.** Naar verwachting zullen dit 170 eerste verkopen en 164 wederverkopen zijn. In het eerste kwartaal zijn er 33 (19,5 procent van het begrootte aantal) woningen uit de bestaande huurvoorraad verkocht. Daarnaast zijn er 69 (42,1 procent van het begrootte aantal) woningen wederverkocht. En er is één 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
- 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.**  
In de nieuwe visie van Trudo, die nog in ontwikkeling is en naar verwachting in 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 huurder, door een aanpassing van het huurcontract vergelijkbare zeggenschap over hun woning kunnen bieden.
- 9. In de loop van 2015 geeft Trudo de huurders van appartement een volmacht namens Trudo in de VvE in hun complex.**  
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.
- 10. In 2015 starten we met drie pilots waarin we huurders in complexen zonder VVE zeggenschap geven over het beheer van hun complexen.**  
Eveneens als uitwerking het thema zeggenschap in de nieuwe visie, zullen we een Coop-lab starten waarin we zullen 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 Galvani gepolst of men interesse heeft om daaraan deel te nemen. Die interesse is er. Na de zomer zullen we dit verder gaan uitwerken. Het idee is dat de bewoners van de complexen zelf kunnen aangeven over welke onderwerpen zij de zeggenschap willen overnemen.
- 11. We gaan in overleg met het klantenplatform de zeggenschap op ondernemingsniveau van de georganiseerde klanten (bewonerscomités) vergroten.**  
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. En 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 zal in mei worden voorgelegd aan het Klantenplatform. Daarna wordt gestart met het opstellen van de activiteitenoverzichten voor alle complexen.
- 12. Voor onze individuele klanten (zowel huurder en kopers) zullen we een digitaal panel ontwikkelen waarmee we hen kunnen consulteren over beleidskwesties op ondernemingsniveau.**  
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 tweede kwartaal zullen we starten met het digitaal panelen.

<b>Aantrekkelijke plekken</b>	
<b>13. Het percentage gemengde complexen waarin eigenaar-bewoners de meerderheid hebben zal toenemen tot zo'n 50%.</b>	Trudo heeft inmiddels zo'n 115 gemengde complexen. Het gemiddelde aandeel eigenaar-bewoners in die complexen is 43%. Na het derde kwartaal van 2015 hadden eigenaar-bewoners in 55% van deze complexen de meerderheid.
<b>14. Urgenten en herhuisvesters worden, na een brede intake, gespreid over de voorraad gehuisvest. Voor urgenten geldt dat dit binnen 6 maanden gebeurt.</b>	We hebben in het eerste kwartaal drie stedelijke urgenten gehuisvest. Dit was binnen de gestelde termijn van 6 maanden. In het eerste kwartaal hebben we drie brede intake gesprekken gevoerd.
<b>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.</b>	Aan het einde van het eerste kwartaal hebben we 650 eenheden in beheer voor Bijzondere Klanten.
<b>16. Ten behoeve van de huisvesting van onaangepasten bouwen we project Skaeve Huse, met 12 wooneenheden.</b>	Na het afronden van de planologische procedure kan worden gestart met de bouw. De planologische procedure is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Deze procedure heeft vertraging opgelopen. Op dit moment is de verwachting dat de bouw eind 2015, begin 2016 kan starten. Er is een profiel opgesteld van de toekomstige bewoners en er wordt gewerkt aan de aanmeldingsprocedure en toetsingscommissie.
<b>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.</b>	De woningen in de Poelenloop zijn in aanbouw. De verwachte oplevering is voor de bouwvakvakantie 2015. In De Hoge Regt in Laarbeek wordt momenteel een tweede fase van zes starterswoningen gebouwd. De oplevering is gepland voor dit najaar. 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.
<b>18. In de Kruidenbuurt gaan we de planontwikkeling voor het afbouwen van de buurt afronden.</b>	Met de bewoners Kruidenbuurt loopt thans overleg over de invulling van een vorm van particulier opdrachtgeverschap binnen het bestaande Beeld Kwaliteit Plan.
<b>19. In Woensel-West gaan we de planontwikkeling van fase 1 van plan Celsius afronden.</b>	Er is een globaal stedenbouwkundig plan opgezet door bureau Tarra/Lubbers. Het plan-/bouwteam is gevormd en de planontwikkeling is gestart. De eerste opzet wordt in april afgerond. Het overleg met de gemeente gaat dan van start.
<b>20. We leveren de nieuwe plint van het Gezellenhuis in Woensel-West op.</b>	Samen met Inu4Vintage (de vintagewinkel die nu nog in de Etalage in de oude Trudowinkel zit) realiseren we een bijzonder project: 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 muziekinstrumenten en een ruimte om projecten met kinderen te ondernemen. Boven de plint wordt een short-stay voorziening gerealiseerd. 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. We verwachten dat het project in de zomer van 2015 gereed is.
<b>21. We starten met de verbouwing van het hoofdgebouw op Eikenburg.</b>	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.
<b>22. Op Strijp S zal fase één van het Veem worden opgeleverd.</b>	Fase één van het Veem betreft in hoofdlijn de verbouwing van de begane grond, waar een FoodHall wordt gerealiseerd en drie lagen met parkeervoorzieningen voor de bewoners van de lofts in de gebouwen Anton en Gerard. De oplevering van de FoodHall stond gepland voor 1 april 2015, maar de werkzaamheden lopen, mede door zaken die later zijn toegevoegd, wat uit. Oplevering eind mei lijkt haalbaar. De rest van fase één wordt opgeleverd in juli 2015.

