

# Prestatieafspraken

## Trudo Meerjarig perspectief & Jaarplan 2016

In de nieuwe visie van Trudo staan drie thema's centraal: betaalbaarheid, aantrekkelijke plekken en zeggenschap. In dit document wordt per thema het meerjarige perspectief geschetst en worden de beoogde prestaties voor 2016 geformuleerd. Vervolgens worden per thema de geslagen pijlpalen nader toegelicht.

### I. Betaalbaarheid

#### Preambule

Onder de 'nieuwe economie' is er een nieuwe urbanisatiegolf aan de orde. Wereldwijd trekken meer mensen naar de steden. Het aanbod aan woonruimte kan de vraag niet bijbenen, met als gevolg dat, conform de meest simpele economische wetmatigheid, de prijzen gaan stijgen.

Wereldwijd zien we dat daardoor de betaalbaarheid van het wonen in steden onder druk komt te staan. Huurquotes stijgen in rap tempo, veelal tot ver boven de (algemeen als redelijk geaccepteerde) grens van 30% van het bruto huishoudinkomen.

Wanneer we die trek naar de steden nader bekijken dan zien we uiteenlopende groepen naar Eindhoven komen, te weten:

- Expats en kenniswerkers, betrokken bij de kennisindustrie;
- Een groeiende groep Oost-Europeanen, die de gaten aan de onderkant van de arbeidsmarkt invullen;
- Een groeiende stroom vluchtelingen.

Als gevolg hiervan neemt ook de druk op de Eindhovense woningmarkt toe.

In Nederland stijgen de huren in de sociale huursector als gevolg van toenemende druk op de woningmarkt echter niet. Die worden 'kunstmatig' beheerst als gevolg van de interventie van de Rijksoverheid. Daardoor zijn de sociale huurwoningen 'goedkope eilanden' binnen de bestaande markt. Zo is bij Trudo de huur per m<sup>2</sup> GBO € 6,23.<sup>1</sup>

Uit het verleden weten we dat, in omstandigheden van grote druk op de woningmarkt, de huisjesmelkerij weer de kop op gaat steken, maar ook huurders van sociale huurwoningen die hun woning illegaal gaan onderverhuren of wederverhuren. Daar komt bij dat dit met de nieuwe technologie van bijvoorbeeld AirBnB ook allemaal veel eenvoudiger geworden is.

We zijn van mening dat het voor Eindhoven van belang is dat er, ondanks de druk op de woningmarkt, voldoende betaalbare woningen beschikbaar blijven. Dit zou op de lange termijn in internationaal perspectief nog wel eens een concurrentieel voordeel van Brainport kunnen worden. Als pull-factor voor kenniswerkers en expats. Maar betaalbaar wonen is ook een stimulans voor de regionale economie. Geld dat niet aan wonen besteed hoeft te worden, kan immers aan andere zaken uitgegeven worden.

Het betaalbaar houden van het wonen in Brainport is niet zo evident, omdat ook in Nederland de betaalbaarheid van het wonen in de sociale huursector wel degelijk onder druk komt te staan. Dit als gevolg van bezuinigingen op de huurtoeslag en de stijging van energielasten.

---

<sup>1</sup> Ter vergelijking: In de vrije markt in Amsterdam loopt die prijs op naar € 20,- per m<sup>2</sup>.

Betaalbaarheid van het wonen is daarom in de visie van Trudo prioriteit nummer 1. Trudo heeft de laagste huren en laagste koopprijzen van de regio. Met verschillende maatregelen zal Trudo haar woningvoorraad ook op de lange termijn bereikbaar en betaalbaar houden. Daarnaast zal de voorraad sociale huurwoningen met nieuwbouw fors worden uitgebreid.

## Bestaande voorraad

### Meerjarig Perspectief

#### LAAGSTE HUUR- EN KOOPPRIJZEN

Trudo is en blijft de partij met de laagste huur<sup>2</sup>- en koopprijzen<sup>3</sup> van de regio.

Op 1 januari 2015 had 92,5% van de huurwoningen van Trudo een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (€ 618,-). Binnen 5 jaar wil Trudo de huren van minimaal 90% van de huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens (€ 577,-) brengen.

We houden het huren bij Trudo onder meer betaalbaar door jaarlijks de huur met gemiddeld niet meer dan inflatie te verhogen. Verder schaft Trudo de vastgoed gebonden servicekosten af<sup>4</sup> en wordt het huren van een parkeerplaats (op een parkeerterrein of –strook ) bij een huurwoning gratis.

Met Slimmer Kopen<sup>®</sup> maken we ook de komende jaren een koopwoning bereikbaar en betaalbaar voor de lage middeninkomens. Een groep die te klein is voor het tafellaken (reguliere koopmarkt), maar te groot is voor het servet (de sociale huursector).

Door verduurzaming te koppelen aan het planmatig onderhoud verduurzaamt Trudo in 7 jaar alle huurwoningen tot energielabel A, B of C. Dit zal leiden tot een besparing op het energieverbruik van circa 38%. Slimmer Kopen<sup>®</sup> woningen verduurzamen we bij mutatie tot energielabel A,B of C.

### Prestaties 2016

1. **Minimaal 90% van de woningen heeft een huur onder de aftoppingsgrens.**
2. **Huurverhoging op 1 juli 2016 gemiddeld inflatie.**
3. **Afschaffing vastgoed gebonden servicekosten per 1 januari 2017.**
4. **Verduurzaming: 571 woningen in 10 complexen in 2016 naar label A,B of C.**
5. **Slimme thermostaat en spaarlampen voor huishoudens met huurtoeslag.**
6. **Verduurzaming 85 Slimmer Kopen<sup>®</sup>-woningen bij mutatie.**

### Nadere toelichting (piketpalen)

#### Huur

##### *Minimaal 90% onder de aftoppingsgrens<sup>5</sup>*

92,5% van de woningen van Trudo heeft een huur onder de tweede aftoppingsgrens. Daarmee is het aandeel betaalbare woningen bij Trudo groter dan bij de andere Eindhovense corporaties.

Bij mutatie wordt de huur van de woningen opgetrokken naar de aftoppingsgrens. Bij die huurprijs wordt door de huurders met de laagste inkomens maximaal gebruik gemaakt van de huurtoeslag. Zo

<sup>2</sup> Gemiddeld € 447,-.

<sup>3</sup> Gemiddeld € 101.850,- incl. gemiddeld 32% korting (o.b.v. circa 3.300 verkopen).

<sup>4</sup> In 2014 en 2015 is de maandelijkse bijdrage van bewoners aan het rioolfonds (€ 1,12) , het glasfonds (€ 1,12) en het CV-onderhoud (€ 2,17) reeds afgeschaft. Daarmee zijn er bij eengezinswoningen in principe geen servicekosten meer. Vanaf 2017 worden ook de vastgoed gebonden servicekosten van de appartementen (gemiddeld € 24,67 per maand) afgeschaft.

<sup>5</sup> = aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens : € 576,87, die voor meerpersoonshuishoudens € 618,24

heeft een alleenstaande huurder met bijstandsuitkering en een kale huur gelijk aan de aftoppingsgrens, een netto huur van circa € 300, -. Het verschil tussen de nieuwe huur (gelijk aan de aftoppingsgrens) en de oude huur wordt geïnvesteerd in duurzaamheid. Voor een aantal complexen geldt dat we de huur bij mutatie verlagen tot onder de aftoppingsgrens.

#### *Huurverhoging gemiddeld inflatie*

De jaarlijkse huurverhoging zal bij Trudo de komende jaren gemiddeld niet meer dan inflatie bedragen. We hebben het over gemiddeld omdat een deel van de huurders een iets hogere huurverhoging zal krijgen, een deel exact inflatie en een deel een lagere huurverhoging. We gebruiken de huurverhoging namelijk ook om de huurprijs van de woningen richting de aftoppingsgrenzen te krijgen. Dat betekent dat huurders die heel goedkoop wonen een wat hogere huurverhoging kunnen verwachten en huurders die relatief duur wonen een wat lagere huurverhoging. Maar gemiddeld zal de huurverhoging niet meer dan inflatie zijn. Daarin is dan wel de besparing als gevolg van het afschaffen van vastgoed gebonden servicekosten meegenomen. Om in aanmerking te komen voor een huurverhoging gelijk aan inflatie of lager verwachten we van de huurder wel een tegenprestatie die Trudo in staat stelt efficiënter te werken. Die tegenprestatie bestaat uit het betalen van de huur door middel van een automatische incasso, geen storneringen gedurende het jaar en de aanlevering van correcte e-mailadressen en bankrekeningnummers.

#### *Afschaffing vastgoed gebonden servicekosten*

Trudo is voornemens 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. Er is pas sprake van een efficiëntieslag als Trudo niet meer hoeft af te rekenen.

#### *Gratis parkeerplaats bij huren woning*

Het voornemen van Trudo is om buiten parkeren op maaiveld gratis te maken, zoals dat ook op vele plekken zo is, indien de grond in eigendom is van de gemeente. Op locaties die erg in trek zijn (denk Don Bosco-terrein in Centrum) wijken we daar mogelijk weer van af, maar dan kost parkeren ook bij de gemeente geld.

Garageboxen zijn nog nauwelijks in gebruik als garagebox. Voor de helderheid is dat laatste een keuze die iedere huurder zelf mag maken, maar dan lijkt het ook logisch om huur op dit gebruik af te stemmen. Trudo wil die verhogen naar marktconforme prijzen.

#### *Verduurzaming: in 7 jaar hele voorraad 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. Daarnaast zullen we, te beginnen met huishoudens die huurtoeslag ontvangen, de woningen van onze bewoners voorzien van een slimme thermostaat (TADO) en, omdat de installateur toch in de woning is, van een set spaarlampen.

Onderzocht wordt of het ambitieniveau van de verduurzaming nog verder verhoogd kan worden, zodat aan de criteria wordt voldaan om na verduurzaming een energieprestatievergoeding te kunnen vragen aan huurders. Die mogelijkheid willen we vooralsnog graag open houden.

## **Koop**

#### *Ook verduurzaming van de Slimmer Kopen®-woningen*

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<sup>®</sup>-woningen worden voor verkoop eerst verduurzaamd naar minimaal energielabel C. Ook Slimmer Kopen<sup>®</sup>-woningen die weer aan Trudo worden terug verkocht zullen eerst naar minimaal energielabel C worden verduurzaamd alvorens Trudo ze weer verkoopt.

## Huur & koop

### *Krachtig bestrijden woonfraude*

Om ervoor zorg te dragen dat onze betaalbare huur- en koopwoningen niet gebruikt worden voor oneigenlijke doeleinden wordt in alle complexen en buurten onderverhuur, illegale bewoning en andere vormen van woonfraude zowel bij huurders als bij kopers al jaren keihard aangepakt. Daarmee gaan we in 2016 onverminderd door.

## Nieuwbouw

### Meerjarig perspectief

#### INVESTERINGEN IN DAEB

Trudo gaat investeren... heel fors investeren... In de komende 5 jaren zal Trudo grote aantallen sociale huurwoningen realiseren. Zo wordt de stedelijke vernieuwing van de Kruidenbuurt afgerond, wordt plan Celsius in Woensel-West gerealiseerd, zal er vervangende nieuwbouw plaatsvinden op een aantal kleinere sloop-nieuwbouwlocaties en zullen er woningen gerealiseerd worden in de drie transformatiegebieden: Strijp S, Eikenburg en Vredeoord. Die nieuwe sociale huurwoningen zullen in beginsel energieneutraal zijn en een basishuur onder de aftoppingsgrens hebben, met uitzondering van de grotere stadswoningen aan de rand van de Kruidenbuurt.

Investerings in niet-DAEB zullen marginaal zijn. Dit beperkt zich vooralsnog tot de plint op Strijp S en goedkope bedrijfsruimte in Woensel West. Bestaand commercieel vastgoed zal, met uitzondering van Strijp S en Woensel West, worden verkocht.

### Prestaties 2016

7. Oplevering 9 energie neutrale, betaalbare huurwoningen in de Locomotiefstraat.
8. Oplevering 12 wooneenheden in project Skaeve Huse.

### Nadere toelichting (piketpalen)

#### *Sobere en doelmatige, energie neutrale, betaalbare huurwoningen*

De eengezinswoningen die Trudo de komende jaren in de nieuwbouw zal realiseren, zullen voornamelijk sobere en doelmatige huurwoningen zijn. Daardoor kunnen die woningen ook betaalbaar blijven met een basishuurprijs onder de aftoppingsgrens. Die woningen zullen we daarnaast ook energieneutraal maken<sup>6</sup>. Voor het energieneutraal maken vragen we wel een tegenprestatie van de huurder. Die tegenprestatie bedraagt twee derde van de energiebesparing als gevolg van het energieneutraal maken. De huur wordt dan de basishuur plus die twee derde van de energiebesparing.

---

<sup>6</sup> Dus niet '0-op-de-meter'. De extra investering om dat te realiseren is wat Trudo betreft veel te hoog.

### *Tegenprestatie voor betaalbaar wonen op bijzondere plekken*

Voor betaalbaar wonen op bijzondere plekken in de voorraad van Trudo gaan we een tegenprestatie vragen. Dat deden we al in Woensel West. Daar krijgen bewoners een lagere huur in ruil voor het ondersteunen van kids. Ook voor wonen op Eikenburg en bijvoorbeeld de grote woningen in de Kruidenbuurt zijn we van plan een sociale huurprijs te vragen die fors lager ligt dan de markthuur, mits de bewoner bereid is een tegenprestatie te leveren. Zo kan in Eikenburg gedacht worden aan het meehelpen in het onderhoud van de bossen.

### *Speciale projecten voor uiteenlopende segmenten bijzondere klanten*

Trudo is in Eindhoven al jaren hofleverancier voor het bieden van huisvesting aan Bijzondere Klanten. In de komende jaren worden verschillende speciale projecten voor bijzondere klanten gerealiseerd, waarbij de focus op de huisvesting van statushouders komt te liggen. Maar ook voor andere segmenten bijzondere klanten worden projecten gerealiseerd. Zo zullen in 2016 de 12 woningen in project Skaeve Huse worden opgeleverd; een woonvoorzieningen voor mensen die zich moeilijk kunnen voegen naar de regels van onze maatschappij en een leefwijze hebben die niet past in een gewone woonbuurt. Op deze plek kunnen ze hun eigen levensstijl aanhouden zonder overlast te geven aan de buurt.

### *Afstoten commercieel vastgoed*

Trudo heeft nooit de ambitie gehad om op lange termijn commercieel vastgoed in eigendom te houden. Er is uitsluitend op beperkte schaal commercieel vastgoed gerealiseerd als het onderdeel was van de opgave, waarbij veelal een mate van differentiatie of een mix van functies werd beoogd. Als een project gerealiseerd is en functioneert zoals beoogd, is er voor Trudo geen reden meer om commercieel vastgoed in eigendom te houden. Trudo zal de komende jaren het beperkte commerciële vastgoed dat zij in eigendom heeft gaan afstoten. Een uitzondering hierop vormt Striip S. De ontwikkeling van Striip S is nog in volle gang, waardoor het vooralsnog niet wenselijk is het commerciële vastgoed in dat gebied af te stoten.

## II. Aantrekkelijke plekken

Binnen het thema aantrekkelijke plekken maken we onderscheid tussen drie onderwerpen: menging, stedelijke vernieuwing en transformatie

## Menging

### Preambule

We willen betaalbare huur- en koopwoningen. Maar wat we in al onze buurten willen voorkomen is dat sociale huisvesting identiek wordt aan een concentratie van lage inkomens, zoals in Frankrijk, Engeland, USA etc. Dat gevaar ligt wel op de loer als gevolg van de Brusselnorm in combinatie met de nieuwe passendheidsnorm. Een betaalbare sociale huurwoning mag immers bijna alleen nog maar worden toegewezen aan huishoudens met een bescheiden inkomen.

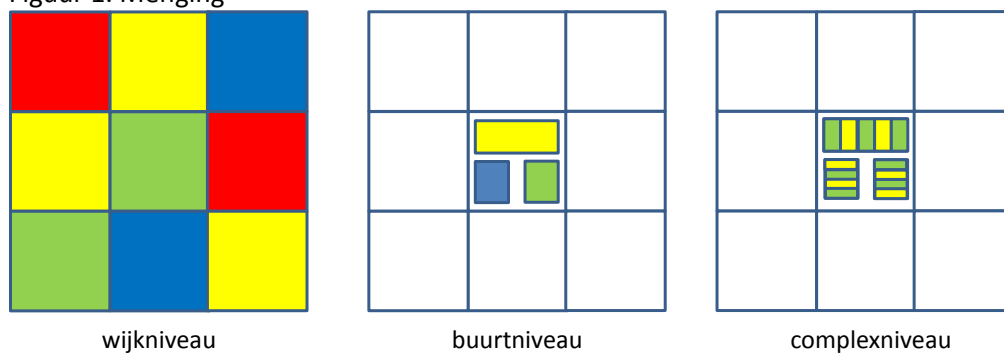
De belangrijkste toegevoegde waarde die Trudo wat dat betreft kan hebben, is de 'menging' van huur en koop, maar ook van inkomensgroepen; dus niet alleen primair, maar ook middengroepen. Het grote voordeel van die menging is dus dat je geen concentratie van uitsluitend de onderkant ziet. Want dan heb je ook meteen alle andere problemen massaal aan de orde, zoals werkloosheid, lagere

opleidingsniveaus, taalachterstanden, concentraties etnische minderheden en dergelijke. Onze probleemgebieden steken uiterst gunstig af bij wat je in bovengenoemde landen aantreft. Dat streven naar gemengde complexen en buurten is een van de belangrijkste doelen bij Trudo geweest na de fusie, juist omdat binnen het voormalige gemeentelijke woningbedrijf zo'n enorme concentratie van kansarmen aan de orde was en daarbinnen ook van huishoudens die zich van niemand iets aantrokken.

Er zijn verschillende vormen van menging mogelijk:

- Op wijk- of stadsdeelniveau: Zo is de Amerikaanse socioloog Robert Putnam van mening dat er idealiter sprake zou moeten zijn van homogene buurten in heterogene wijken. De range van de prijssegmenten in dergelijke gemengde wijken loopt van sociale huur tot vrije sector koop.
- Op buurtniveau: In de traditionele stedelijke vernieuwing is er veelal sprake van differentiatie tussen bouwblokken in een buurt. De range van de prijssegmenten in dergelijke buurten loopt meestal van sociale huur tot middel dure koop.
- Op complexniveau: Dit betreft differentiatie binnen complexen. Dus ook binnen bouwblokken wordt er gedifferentieerd. De range van menging op complexniveau loopt van sociale huur tot sociale koop.

Figuur 1. Menging



Onze aanpak bij het voorkomen van concentraties van armoede is fundamenteel anders dan bijvoorbeeld in de USA. Daar gaat het vooral over 'upward mobility'. Alle inspanningen, bijvoorbeeld met woonvouchers, zijn erop gericht om het voor bewoners mogelijk te maken om uit de arme buurten te vertrekken. Onze aanpak is precies omgekeerd. Wij trekken juist ander volk de buurt in: jongere huishoudens met werk, de lagere middeninkomens en zorgen op die manier voor verdunning van de concentratie van armoede. Waar de Amerikanen 'slechts' het perspectief van de laagste inkomens willen verbeteren, wil Trudo de complexen en buurten verbeteren. Trudo kiest daarom voor menging op complexniveau via met name Slimmer Kopen®.

## Meerjarig perspectief

### ALLEMAAL GEMENGDE COMPLEXEN

Aandachtspunt bij een grote betaalbare voorraad is dat er niet, zoals in vele andere landen, concentraties van armoede ontstaan. *'Being poor is bad, being poor in a poor neighbourhood is even worse'*. Trudo zorgt in complexen via Slimmer Kopen® voor menging van inkomens<sup>7</sup> en van leeftijd<sup>8</sup>. Maar ook met sociale huur dragen we bij aan menging in complexen, bijvoorbeeld de huurwoningen in Volta Galvani die zijn toegewezen aan jonge bewoners. Menging voorkomt niet alleen concentraties van armoede, het heeft ook een bewezen positief effect op de perceptie van bewoners van de leefbaarheid in buurten en complexen. Door voortzetting van het Slimmer Kopen®-programma en verdere uitbreiding naar nieuwe complexen wil Trudo in de toekomst in al haar complexen menging creëren. Onderdeel van gemengde buurten zijn overigens ook de bijzondere klanten die gespreid over de voorraad worden gehuisvest. Trudo is en blijft hofleverancier in de stad van de huisvesting van bijzondere klanten.

### Prestaties 2016

- 9. Aantal eigenaar-bewoners, via de omzetting van 142 huurwoningen naar Slimmer Kopen®, verhogen van 3.302 naar 3.444.**

### Nadere toelichting (Piketpalen)

#### *Menging op complexniveau door Slimmer Kopen®*

Met de verkoop van circa 3.300 Slimmer Kopen®-woningen, zijn buurten verjongd, zijn er meer huishoudens met werk en inkomen, orde en regelmaat, in met name ook de oude buurten komen wonen. Dit heeft in een aantal gevallen tot enorme transformaties geleid, zoals in de Jan Hollanderstraat in de Bennekel. Uit onderzoek blijkt dat bewoners van de oude buurten vinden dat de leefbaarheid in hun buurt significant is verbeterd als gevolg van Slimmer Kopen®. We gaan dan ook gewoon door met menging op complexniveau via Slimmer Kopen®

#### *Heroverweging kortingspercentage bij Slimmer Kopen®*

We overwegen om via een verlaging van kortingspercentages het product Slimmer Kopen® nog meer toe te spitsen op de (lage) middeninkomens (tussen bovenkant primaire doelgroep en € 43.602). Dat betreft een grote groep (circa 30.000 huishoudens, dat is 30% van het totale aantal) die te klein is voor het tafellaken (reguliere koopwoning) en te groot is voor het servet (de sociale huursector). Slimmer Kopen® is een product dat per uitstek geschikt is voor deze doelgroep. Maar bovendien is deze groep essentieel voor de beoogde menging op complexniveau.

#### *Spreiding bijzondere klanten over de voorraad*

Bij menging hoort ook het spreiden van de bijzondere klanten over de voorraad van Trudo. Trudo gaat door met huisvesting van bijzondere klanten. Dat vereist draagvlak, bridging. In 2016 zullen er ruim 750 bijzondere klanten in de voorraad van Trudo gehuisvest zijn. Om ervoor te zorgen dat deze klanten ook gemakkelijker toegang krijgen tot re-integratietrajecten gaat Trudo een samenwerkingsverband aan met Springplank 040. Trudo doet de huisvesting en de woonondersteuning, Springplank 040 de re-integratie.

<sup>7</sup> Instroom van met name lage middeninkomens.

<sup>8</sup> Gemiddelde leeftijd van Slimme Kopers is 31 jaar.

# Stedelijke vernieuwing

## Preambule

In de stedelijke vernieuwingsbuurten is menging alleen veelal niet voldoende om de leefbaarheid in de buurt structureel te verbeteren. Daar is het van belang de opportunity te organiseren.

De focus van Trudo in het kader van stedelijke vernieuwing ligt op drie buurten: Woensel West, Bennekel en Kruidenbuurt. In die buurten is Trudo de trekker van de vernieuwing.

Geld, tijd en energie voor leefbaarheidsvraagstukken wordt steeds schaarser. Het moge daarom duidelijk zijn dat de aanpak derhalve effectief en efficiënt moet zijn. In zo'n aanpak is naar onze mening het vinden van een game changer essentieel. Dat is een activiteit, project of proces die de sfeer in de buurt drastisch verandert. Zo'n game changer is niet 'one size-fits all' maar precisiewerk. Zo is in Woensel West het Kids Project de game changer, in de Kruidenbuurt het fysiek afmaken van de buurt en in de Bennekel zien we een beroepsperspectief voor de jeugd als een belangrijke game changer.

In de stedelijke vernieuwing is het vaak noodzakelijk om naast fysieke interventies ook niet- fysieke interventies te plegen. Niet-fysieke interventies door corporaties zijn in de stedelijke vernieuwing toegestaan, wanneer dit ook in bedrijfseconomische zin een positief effect heeft. Dat is met de beoogde niet-fysieke interventies in Woensel West, Bennekel en Kruidenbuurt zeker het geval, omdat deze interventies een sterk positief effect hebben op de reputatie van deze buurten. Dit zal uiteindelijk ook leiden tot een hogere vastgoedwaarde. Een voorbeeld is de nieuwbouw in Volta Galvani in Woensel West die een relatief hoge WOZ-waarde heeft. Dat was een aantal jaren geleden, toen de reputatie van Woensel West nog van bedenkelijk niveau was, ondenkbaar.

Lakerloper, Doornakkers en Genderdal zijn de andere stedelijke vernieuwingsbuurten waar Trudo bezit heeft. In die buurten zijn andere partijen trekker en vervult Trudo een meer ondersteunende rol.

## Woensel-West (trekker Trudo)

## Meerjarig Perspectief

### FOCUS OP EMANICIPATIE IN EEN VERANDEREND DECOR

De aanpak van de Buurtonderneming heeft ervoor gezorgd dat de atmosfeer in de buurt aan het kantelen is. Dat is gestart met de aanpak van de veiligheid (o.a. concentratie prostitutie Baekelandplein, sluiting cafés, verplaatsing heroïne prostitutie), maar de afgelopen jaren vooral het effect van het zogenaamde kidsproject. 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. Dat sociale proces zullen we ondersteunen met fysieke verbeteringen, samen met de gemeente. Speerpunt vormen daarbij de ca. 400 woningen rondom het Celsiusplein. Binnen ca. 4 jaar zullen we ca. 50% vervangen hebben door woningen met een vergelijkbare kwaliteit als Volta Galvani. Verder zullen we met verenigde kracht activiteiten blijven organiseren om de reputatie van de buurt te verbeteren, vooral als een nieuwe boeiende plek voor jonge mensen. Trudo zal ijveren voor het voortbestaan van de Buurtonderneming Woensel-West.

## Prestaties 2016

10. Doorgaan met project 'Kids Woensel West' (prioriteit 1).
11. Start bouw 89 woningen en bedrijfsruimtes van fase 1 plan Celsius.



## 12. Start herhuisvesting 70 huishoudens fase 2 plan Celsius.

### *Kruidenbuurt (trekker Trudo)*

#### Meerjarig Perspectief

##### AFMAKEN FYSIEKE VERNIEUWING

De stedelijke vernieuwing van de Kruidenbuurt heeft ernstige vertraging opgelopen door de crisis. Vanwege de financiële crisis, de economische recessie, de malaise op de woningmarkt en de onzekerheid over het nieuwe speelveld van de corporaties was het niet verantwoord om de geplande honderden middel-dure koopwoningen te bouwen. Momenteel is de lucht redelijk opgeklaard en voeren we overleg met alle betrokkenen om de fysieke opgave in ca. 4 jaar af te wikkelen. Daarna zal de buurt, naar verwachting geleidelijk aan transformeren naar de status van een nieuw 'Witte Dorp'. Onderdeel van de stedelijke vernieuwingsopgave blijft de alertheid om de uiteenlopende klantensegmenten onderling met elkaar te verbinden (bonding en bridging<sup>9</sup>). De bewonersorganisatie is daarbij de hoofdrolspeler. Trudo zal dat proces ondersteunen.

##### Prestaties 2016

13. De nieuwe ontwikkelstrategie wordt afgemaakt en er wordt gestart met de eerste twee projecten (prioriteit 1).
14. Gericht op bridging wordt met SBK een nieuw activiteitenprogramma gemaakt, op basis van input van bewoners (enquête).

### *Bennekel (trekker Trudo)*

#### Meerjarig Perspectief

##### PERSPECTIEF VOOR 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 Schôn 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. Vergelijkbaar met de Kruidenbuurt zullen we ook moeten blijven investeren in 'bridging'. Daarnaast zullen we met alle betrokken partijen proberen het 'kleinere leed' aan te pakken.

##### Prestaties 2016

15. Opstarten project startkwalificatie en beroepsperspectief jongeren (prioriteit 1).
16. Voortzetten programma Slimmer Kopen®.
17. Start realisatie project Willaertplein.

---

<sup>9</sup> Putnam

## Meerjarig Perspectief

### DOORGAAN MET SLIMMER KOPEN®

In deze actiegebieden zal Trudo de trekkers steunen in de verbetering van het woon-en leefklimaat. De belangrijkste bijdrage die Trudo daar wil leveren is het verder uitrollen van Slimmer Kopen, temeer daar intussen genoegzaam vaststaat dat dit concept, vooral in de perceptie van de klanten, een forse bijdrage levert aan de verjonging en leefbaarheid van de buurt.

## Prestaties 2016

18. Voortzetten programma Slimmer Kopen®.
19. Ontwikkelen locatie Quinten Matsyslaan (Doornakkers).
20. Bij leegkomst worden blokjes vrijkomende woningen aan de Rustenburgstraat gesloopt en vervangen door nieuwbouw (Doornakkers).

## Transformatie

### Preambule

Trudo transformeert drie gebieden in Eindhoven tot drie zeer uiteenlopende onderscheidende nieuwe woonmilieus: Strijp S, Eikenburg en Vredeoord. De opgave in deze gebieden is over het algemeen fysiek. Ter bevordering van de afzet van het vastgoed in die gebieden kunnen ook niet fysieke interventies /activiteiten aan de orde zijn.

Het ondersteunen en faciliteren van uiteenlopende niet-fysieke activiteiten is vooral een kwestie van welbegrepen eigenbelang. Een hele goedkope wijze van branding. Op Strijp S bijvoorbeeld verleiden we mensen om er hun ding te gaan doen en er te komen wonen. De Dutch Design Week is daar een heel goed voorbeeld van: binnen 10 dagen meer dan 100.000 mensen, ook internationaal, op het terrein. Die performance zouden we nooit kunnen genereren met de inzet van klassieke afzetinstrumenten. Het ondersteunen van dergelijke activiteiten is een uiterst effectieve en efficiënte marketingtool gebleken waarmee we de belangstelling voor het vastgoed en ook de vastgoedwaarde stimuleren. Het gaat hier dus in feite om een vastgoed gerelateerde investering.

## Strijp S

### Meerjarig perspectief

#### VERSTERKING HOOGSTEDELIJK WOONMILIEU

Trudo heeft vanaf de levering van het eerste gebouw in 2008 prioriteit gegeven aan het voor uiteenlopende doelen, vooral levendige, publiekgeoriënteerde activiteiten, in het industrieel erfgoed. Intussen is elk m2 verhuurd in het Klokgebouw, Anton, Gerard, het Ketelhuis, de Machinekamer, de Apparatenfabriek, de hal met Area 51 en BMX. En met de DDW 2015 is de Vershal op de begane grond van het Veem geopend en zijn de verdiepingen 8 en 9 tijdelijk open gegaan. Tegelijkertijd is de parkeergarage op de verdiepingen 1,2 en 3 open gegaan. De komende jaren staat het tijdelijk gebruik van de verdiepingen 4 t/m 9 centraal; die kunnen een enorme toegevoegde waarde hebben voor de levendigheid van Strijp S en de profilering van de stad. Doel: meer activiteiten, meer traffic, versterking hoogstedelijk woonmilieu en imago. Binnen 4 jaar zullen ook de eerste nieuwbouwprojecten ontwikkeld en uitgevoerd worden, waaronder een beoogde overbouw van de skatehal en de al langer geplande condotoren. Ook gebouw Frits zal ontwikkeld worden.

### Prestaties 2016

21. Voorbereiden overkapping skatehal: 87 woningen en 5.000 m2 bedrijfsruimte.
22. Voorbereiding toren bouwveld K.
23. Ambitie formuleren voor tijdelijk gebruik van de leegstaande verdiepingen van het Veemgebouw.

## Eikenburg

### Meerjarig perspectief

#### ONTWIKKELEN GROENSTEDELIJK WOONMILIEU

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. Daarvoor gaan we op zoek naar 'sleutelfiguren' die dat samen met Trudo gaan doen. Ook zullen we binnen 4 jaar het hoofdgebouw en enkele paviljoens verbouwd hebben tot betaalbare sociale huurwoningen voor klanten die voor 100% willen meewerken aan de uitvoering van dit concept.

### Prestaties 2016

24. Conceptontwikkeling 'de bossen' gereed.
25. Starten met de herontwikkeling van het Hoofdgebouw (start 2016, oplevering 2017), waarin we ruim 70 kloosterlofts zullen realiseren.

### Meerjarig perspectief

#### VREDEOORD BINNEN 5 JAAR GEREED

Deze plek in de omgeving van Woensel-West, Strijp S,R en T, landgoed de Grote Beek en het Philips de Jongpark is bij uitstek geschikt voor jonge mensen met kinderen. Voor die doelgroep is een ambitieuze groenstedelijke ruimtelijke visie ontwikkeld die de komende jaren uitgewerkt zal worden en veel bouwactiviteiten tot gevolg zal hebben. We hebben de ambitie om het nieuwe Vredeoord binnen enkele jaren op te trekken en op deze wijze jonge gezinnen te accommoderen die in de stad, en vooral in de omgeving van Strijp S, willen wonen. Vooralsnog hebben we 300 nieuwe woningen voor ogen.

### Prestaties 2016

26. Vaststellen groenstedelijke ruimtelijke visie (bestemmingsplan)
27. Planontwikkeling eerste bouwblok gereed.

## III. Zeggenschap

### Preambule

Naast een betaalbare woning op een aantrekkelijke plek willen we bewoners (die dat willen) ook meer zeggenschap geven. Dit is voor Trudo niet nieuw maar een versterking van een richting die we al vele jaren geleden hebben ingezet. We geven immers met Slimmer Kopen® bewoners optimale zeggenschap op het individuele niveau van de woning. Deze zeggenschap willen we verbreden naar het niveau van het complex en van de onderneming.

### Meerjarig perspectief

#### POWER TO THE PEOPLE

In tegenstelling tot huurders hebben kopers maximale zeggenschap over hun woning. Trudo heeft anno 2015 zo'n 3.300 Slimme Kopers. In 2020 zullen naar verwachting zo'n 4.000 Slimme Kopers maximale zeggenschap over hun woning hebben.

Op het niveau van het complex creëren we in de komende jaren zo'n 115 wooncoöperaties in appartementencomplexen, door huurders te machtigen om namens Trudo deel te nemen aan VVE-vergaderingen. Daarmee worden de bewoners 100% verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer, overigens zonder dat Trudo afstand doet van haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het bestrijden van woonfraude en overlast.

Tenslotte zal Trudo haar klanten ook op het niveau van de onderneming meer zeggenschap bieden.

### Prestaties 2016

28. Huurders gemachtigd om Trudo's positie in VVE in te nemen.
29. Pilot met contactpersonen in complexen.
30. Prestatieafspraken met gemeente en Klantenplatform.

## Nadere toelichting (piketpalen)

### Woning

Een van de kenmerken van een koopwoning is dat de eigenaar er volledige zeggenschap over heeft<sup>10</sup>. Met Slimmer Kopen® geeft Trudo bewoners die volledige zeggenschap. Sinds de start van Slimmer Kopen® in 2000 heeft Trudo al zo'n 3.300 huurwoningen omgezet in Slimmer Kopen®-woningen. Een deel van die woningen is gekocht door de zittende huurders. Met uitzonderingen van enkele complexen, zoals Anton en Gerard op Strijp S, geeft Trudo namelijk een kooprecht aan elke huurder<sup>11</sup>. Verreweg de meeste Slimmer Kopen®-woningen worden echter bij mutatie verkocht.

### Complex

#### *Omzetting 115 VvE's in Wooncoöperaties*

Bij appartementen is zeer zeker ook zeggenschap op complexniveau van belang. Omdat Trudo in vrijwel al haar appartementencomplexen woningen heeft verkocht, zijn in die complexen Verenigingen van Eigenaren (VvE's) opgericht. Dat zijn er intussen zo'n 115. Daarin hebben de eigenaren zeggenschap over het gebouw, de algemene ruimtes en installaties. Trudo kent met Slimmer Kopen®, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Koopgarant, geen gedwongen winkelnering waar het gaat om het VvE-beheer. VvE's kunnen het VvE beheer onderbrengen bij VB&T VvE Diensten, maar kunnen ook andere keuzes maken. Inmiddels hebben in meer dan 50% van de VvE's de eigenaar-bewoners de meerderheid. Dat gaan we verder stimuleren, door nieuwe verkopen van appartementen in de verschillende complexen. Trudo dat, vanwege de huurwoningen in die complexen, ook positie heeft in de VvE's volgt de besluitvorming van de eigenaren in die VvE's. Het komend jaar zullen we nog een extra kwalitatieve stap maken door huurders te machtigen om Trudo's positie in de VvE in te nemen.

Trudo gaat de formele zeggenschap volledig overdragen aan de bewoners, waardoor de 115 VvE's als het ware omgevormd worden tot 115 wooncoöperaties.

Op complexniveau is het onderscheid tussen eengezinswoningen en appartementen relevant. Bij eengezinswoningen is er vanuit de optiek van de klant geen complexniveau. Bij eengezinswoningen is daarom vooral de zeggenschap op het individuele niveau relevant. De volledige zeggenschap en daarmee ook de verantwoordelijkheid ligt bij de klant. Trudo gaat bewoners van eengezinswoningen 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 het bovenstaande is dat de focus van Trudo vooral op het ondersteunen van de 115 wooncoöperaties in appartementencomplexen zal komen te liggen. Daarin gaan we ons specialiseren. Het beheer van eengezinswoningen, zullen we juist op afstand zetten.

#### *Contactpersonen in complexen*

In het verleden had Trudo netwerkpersoneel 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

---

<sup>10</sup> Bij een appartement ligt het iets anders dan bij een eengezinswoning. Bij een appartement is men mede-eigenaar van het geheel en heeft men een exclusief gebruiksrecht van een gedeelte. Over dat gedeelte, de wooneenheid, heeft men volledige zeggenschap.

<sup>11</sup> Mits deze geen overlast heeft veroorzaakt, grote huurachterstanden heeft, of de woning ernstig heeft beschadigd.

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. De tegenprestatie die Trudo zal leveren is een huurkorting. In 2016 wil Trudo starten met een pilot met contactpersonen in 5 complexen.

#### *Activiteitenoverzichten per complex*

We zullen eind 2015 per complex activiteitenoverzichten aan bewonerscomités en individuele bewoners beschikbaar stellen waarin de vertaling van het portfolio-beleid van Trudo naar de betekenis voor het specifieke complex staat beschreven. Zo staat erin wat de lange termijn strategie van Trudo met het complex is, wat het huurbeleid ten aanzien van het complex is, welke onderhoudswerkzaamheden gepland staan, wat het verkoopbeleid is en nog veel meer. De comités hebben op basis van de Overlegwet over een aantal onderwerpen uit die activiteitenoverzichten advies- of zelfs instemmingsrecht indien er een wijziging van beleid aan de orde is. Wanneer dit aan de orde is hebben de comités tot half februari 2016 de tijd om Trudo te adviseren. Vervolgens wordt er eind februari 2016 een bewonersconferentie over dit onderwerp gehouden en ten slotte maakt Trudo de activiteitenoverzichten definitief.

#### **Onderneming**

Toen corporaties nog (bijna) allemaal verenigingen waren, wat het simpel. De corporaties waren van de leden: de bewoners. Maar heden ten dage is de vraag van wie de corporatie is veel lastiger te beantwoorden. De meeste corporaties zijn immers al lang geen verenigingen meer, maar veelal stichtingen. Juist omdat die vraag zo lastig te beantwoorden is, vinden we het belangrijk dat ons beleid en onze activiteiten gelegitimeerd zijn door onze stakeholders.

#### *Prestatieafspraken met gemeente en Klantenplatform*

Trudo maakt op organisatieniveau over 2016 prestatieafspraken met haar Klantenplatform en met de gemeente. In de toekomst zullen wellicht ook de eerder genoemde activiteitenoverzichten de vorm krijgen van prestatieafspraken tussen Trudo en de bewonerscomités.

#### *Drie keer een werkconferentie organiseren samen met het Klantenplatform*

Trudo organiseert vanaf 2016 drie keer per jaar een werkconferentie met haar Klantenplatform en bewonerscomités over actuele onderwerpen met betrekking tot het beleid van Trudo. De eerste werkconferentie in 2016 vindt eind februari plaats en heeft de activiteitenoverzichten als hoofdonderwerp.

#### *Start digipanel*

Daarnaast willen we ook individuele (ongeorganiseerde) klanten meer invloed geven op het beleid van Trudo op ondernemingsniveau. Daartoe zullen we in 2016 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.

-----  
Marcel van Loon  
Voorzitter Klantenplatform

-----  
Thom Aussems  
Directeur-bestuurder Trudo