

RAAMOVEREENKOMST 2015

ZAAKNR.	Z-16026706		
DOCNR	CT-1600491		
20 JAN 2016		AFD.	
		TEAM	LH
		KOPIE	
INGEKOMEN GEMEENTE LAARBEEK			

PARTIJEN

A. Gemeente Laarbeek

gevestigd en kantoorhoudende aan de Koppelstraat 37 te Beek en Donk,
ten deze vertegenwoordigd door wethouder, de heer F.P.A.C. van Zeeland,
tekenbevoegd op grond van goedkeuring door het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Laarbeek,
nader te noemen : "de gemeente".

B. Stichting woCom

zijnde de rechtsopvolger van Woningstichting Laarbeek (WSL),
gevestigd en kantoorhoudende aan de Witvrouwenbergweg 2 te Someren,
ten deze vertegenwoordigd door haar directeurbestuurder, de heer K. Strik,
nader te noemen : "woCom"

C. Bewonersraad Laarbeek

statutair gevestigd te Lieshout,
ten deze vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer E.W.J.J.M. Baks ,
tekenbevoegd op grond van een besluit van het algemeen bestuur,
nader te noemen: "BRL".

IN AANMERKING NEMENDE:

- Dat de drie partijen op 26 november 2012 een raamovereenkomst hebben gesloten voor de periode 2013-2017. Deze raamovereenkomst was gebaseerd op de Woonvisie Laarbeek 2011-2016.
- Dat in mei 2014 een nieuw College van B&W is geïnstalleerd. Aan de vorming van dit College ligt het coalitieakkoord 2014-2018 "Van zorgen voor, naar zorgen dat" ten grondslag. Het College heeft de wens uitgesproken om de hiervoor genoemde woonvisie te actualiseren en op basis daarvan de raamovereenkomst te herzien.
- Dat de gemeente de Structuurvisie "groeien in balans" 2010-2020 heeft vastgesteld welke uitgaat van migratiesaldo nul en een versterking van de vitaliteit van de afzonderlijke kernen.
- Dat de Provincie Noord Brabant in het kader van de bevolkings- en woningbehoefteprognose versie oktober 2014 voor de gemeente Laarbeek uitkomt op een indicatieve prognose van de woningvoorraad van 8.945 woningen in 2015 en 9.505 woningen in 2020 en kan doorgroeien naar 9.870 in 2024. De gemeentelijke woningvoorraad bedraagt per heden (2014) 8.800 woningen.

- e) Dat Woningstichting Laarbeek met ingang van 1 januari 2015 is gefuseerd met woCom, een corporatie die ook werkzaam is in de gemeenten Asten, Cranendonck, Helmond, Heeze-Leende en Someren. De gemeente Laarbeek en de bewonersraad hebben medio 2014 ten aanzien van het fusievoornemen een positief advies uitgebracht en verwachten daarbij dat de volkshuisvestelijke belangen van Laarbeek ook in de toekomst optimaal worden bediend.
- f) Dat het Rijk voornemens is om per 1 juli 2015 de Herzieningswet Toegelaten Instellingen van kracht te laten worden. Het primaire taakgebied voor woCom beperkt zich op grond hiervan tot DAEB activiteiten. Dit zijn activiteiten betreffende de sociale huurwoningen, de leefbaarheid van de directe woonomgeving en een beperkt aantal maatschappelijke voorzieningen.
- g) Dat Woningstichting Laarbeek in 2014 een woningmarktonderzoek heeft laten uitvoeren door RIGO Research en Advies ten behoeve van het strategisch voorraadbeleid inzake de sociale huursector in Laarbeek. Dit onderzoek is op 1 oktober 2014 gepubliceerd. Alle partijen zijn van de resultaten van dit onderzoek op de hoogte gesteld. De conclusies zijn met elkaar besproken en de relevante aandachtspunten voor het beleid zijn met elkaar gedeeld.
- h) Dat de gemeente Laarbeek en Woningstichting Laarbeek op 8 december 2014 de overeenkomst voorzieningenclusters hebben herzien. In essentie komt het erop neer dat de ontwikkeling door woCom van de voorzieningenclusters in Beek en Donk is komen te vervallen. De woningstichting heeft de gemeente hiertoe een vergoeding betaald. Tussen genoemde partijen zijn concrete afspraken gemaakt over de realisatie van de projecten De Fontein te Lieshout, D'n Hoge Suute te Mariahout en Moreeshof te Lieshout. Deze afspraken zijn door de fusie overgenomen door woCom.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

ALGEMEEN

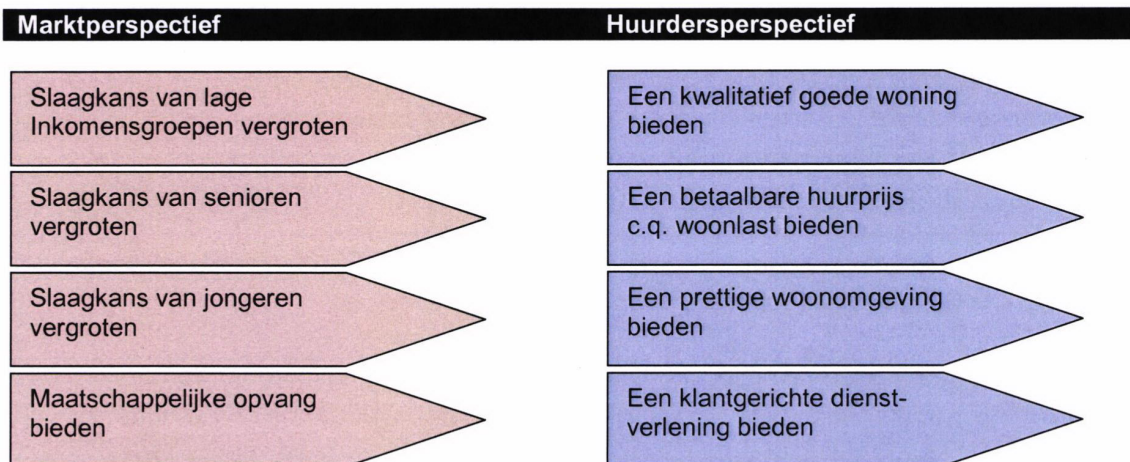
Artikel 1 : Doel van deze overeenkomst

1. Deze raamovereenkomst wordt aangegaan voor 2015. Deze overeenkomst is een actualisatie van de raamovereenkomst 2011-2017 en komt hiervoor in de plaats. Deze overeenkomst geeft de lokale partijen in Laarbeek de zekerheid dat het bestaande beleid door het nieuwe woCom zoveel mogelijk wordt gecontinueerd zolang er nog geen nieuw beleid voor meerdere jaren is gedefinieerd.
2. WoCom gaat in de loop van 2015 een strategische visie ontwikkelen en een geïntegreerd strategisch voorraadbeleid opstellen. Hiertoe wordt per gemeente geïnventariseerd wat de volkshuisvestelijke behoeften zijn. De plannen worden vervolgens met de lokale partijen besproken. Met ingang van 2016 wordt het nieuwe beleid geïmplementeerd.
3. De opzet van de raamovereenkomst is aangepast ten opzichte van de vorige versie. In deze raamovereenkomst zijn de "maatschappelijke effecten" die woCom voor de woningzoekenden en de huurders in Laarbeek wil realiseren als vertrekpunt genomen.



Artikel 2: Lokale volkshuisvestelijke opgave

WoCom wil vanuit haar kerncompetentie een optimale volkshuisvestelijke bijdrage leveren om de vitaliteit van de vier dorpen in Laarbeek te behouden en te versterken. Daartoe streeft zij onderstaande maatschappelijke effecten na vanuit het marktperspectief en het huurdersperspectief.



Artikel 3: Definities

1. Inkomensdoelgroepen van beleid

Inkomen	Definitie	Norm (prijspeil 2015)
Laag	Huishoudens met een belastbaar verzamelinkomen	tot € 34.911
Midden		van € 34.911 tot € 43.786
Hoog		vanaf € 43.786

NB. De lage inkomens worden gerekend tot de primaire doelgroep van woningcorporaties.

2. Woningcategorieën qua huurprijs.

Categorie	Definitie	Norm (prijspeil 2015)
Goedkoop	Huurprijs tot kwaliteitskortingsgrens	Tot € 403,08
Betaalbaar	Huurprijs tot de aftoppingsgrens	Van € 403,08 tot € 618,24
Duur < HTG	Huurprijs tot de liberalisatiegrens	Van € 618,24 tot € 710,68
Duur > HTG	Huurprijs boven de liberalisatiegrens	Vanaf € 710,68

NB. De woningen tot de liberalisatiegrens worden gerekend tot de sociale huursector.

MAATSCHAPPELIJKE EFFECTEN VOOR DE MARKT

Artikel 4: Slaagkans van lage inkomensgroepen vergroten

De kerntaak voor woCom is het huisvesten van de lage inkomens. WoCom wil voor deze doelgroep in Laarbeek voldoende woningen in de sociale huursector beschikbaar hebben en de vrijkomende woningen bij voorrang aan de primaire doelgroep verhuren.

Het RIGO onderzoek concludeert: De primaire doelgroep zal de komende jaren in aantal en aandeel toenemen. Deze toename is niet zozeer een gevolg van economische ontwikkelingen, maar vooral demografie. Het aantal ouderen neemt sterk toe en zij behoren vaak tot de doelgroep. Maar, omdat deze ouderen steeds vaker in de koopsector wonen, betekent de toename echter niet dat ook de sociale huurwoningvoorraad hoeft toe te nemen. De behoefte aan sociale huurwoningen zal de komende jaren stabiliseren. Als de goedkope scheefheid wordt aangepakt, kan de omvang wellicht wat afnemen.

Uitwerking:

1. Eind 2014 bedroeg de kernvoorraad 1.904 sociale huurwoningen onder de huurtoeslaggrens. Dit is nagenoeg gelijk aan 20% van de gemeentelijke woningvoorraad (9.505) in 2020. WoCom stelt zich ten doel om in 2015 de omvang van de kernvoorraad op dit niveau te stabiliseren.
2. Bij het vaststellen van de hiervoor genoemde kernvoorraad is reeds rekening gehouden met het reeds goedgekeurde verkoopprogramma en de geplande herstructureringsplannen.
3. In februari 2015 start woCom het overleg met de gezamenlijke bewonersraden over het huurprijsbeleid 2015.
4. Van de beschikbare sociale huurwoningen wordt minimaal 90% toegewezen aan de primaire doelgroep c.q. de lage inkomens of zorg-geïndiceerden.

Artikel 5: Huisvesting middeninkomens

Het RIGO onderzoek concludeert: Een deel van de oudere eigenaarsbewoners zal wel de stap naar de huur willen maken. Qua inkomen komt deze groep in aanmerking voor sociale huur, maar er komt wel vermogen vrij bij de verkoop van de huidige woning. Daardoor blijft het de vraag of het de doelgroep is van woCom of dat de particuliere markt zijn werk moet doen.

Uitwerking:

1. Het huisvesten van de middeninkomens is op grond van de Herzieningswet geen kerntaak voor woningcorporaties.
2. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beleggers dit marktsegment in Laarbeek laten liggen en dat daardoor deze doelgroep tussen wal en schip valt. Indien blijkt dat dit marktsegment niet of onvoldoende wordt bediend door de particuliere markt, dan gaat de gemeente met woCom in overleg om te bezien of hier alsnog een taak is weggelegd.
3. Het is aan de gemeente om de markt te informeren over welke particuliere verhuurders in Laarbeek actief zijn.

Artikel 6: Slaagkans van senioren vergroten

Laarbeek vergrijst. In het licht van de vitaliteit van de woonkernen is het van belang dat ouderen zolang mogelijk zelfstandig in hun kern kunnen blijven wonen.

Het RIGO onderzoek concludeert: Meer dan 50% van de huurders is alleenstaand. Dit hoge percentage hangt samen met de vergrijzing onder de huurderspopulatie. Binnen het sociale segment zal er een verschuiving optreden van de behoefte aan grondgebonden woningen naar appartementen. Hierbij geldt echter dat beide woningtypen voor veel woningzoekenden uitwisselbaar zijn. Dit geldt ook voor senioren onder voorwaarde dat de grondgebonden woning geschikt is. De toenemende vraag naar appartementen moet in deze vooral ook worden gezien als een vraag naar geschikte woningen (die ook prima grondgebonden kunnen zijn).

Uitwerking:

1. Op de locatie D'n Hoge Suute worden vier levensloopbestendige woningen gerealiseerd in de sociale huursector. Deze woningen dienen ter vervanging van de vier woningen die worden gesloopt aan de Bernadettestraat. De realisatie van de woningen is gepland in 2015.
2. Op de locatie De Fontein worden 20 sociale huurwoningen gerealiseerd. Het betreft twee verschillende typen levensloopbestendige woningen. De realisatie van deze woningen is gepland in 2015.
3. Geschikte woningen in de nabijheid van zorgvoorzieningen worden bij voorrang toegewezen aan ClZ-geïndiceerden. Hieromtrent zijn afspraken gemaakt met De Zorgboog en Savant.
4. In overleg met de gemeente worden, binnen de kaders van de WMO, woningen daar waar nodig aangepast om mensen langer zelfstandig te kunnen laten wonen.

Artikel 7: Slaagkans van jongeren vergroten

Laarbeek ontgroent. Veel jongeren uit Laarbeek verhuizen naar de stad. We hebben niet de illusie dat we deze maatschappelijke trend kunnen keren. Voor de vitaliteit van de kernen is het echter van belang om de slaagkans van jongeren, die wel in Laarbeek willen blijven wonen, te vergroten.

Het RIGO onderzoek concludeert: In de huursector zijn vraag en aanbod nagenoeg in evenwicht voor wat betreft de appartementen en is er een potentieel overschot aan grondgebonden woningen. Ondanks de beperkte omvang van de sociale sector ligt de goedkope scheefheid boven het landelijk gemiddelde op 29% (landelijk is dit percentage 26%). Er wonen dus ook in Laarbeek midden en hogere inkomens in de sociale huur.

Uitwerking:

1. Voor deze doelgroep worden geen specifieke woningen in de sociale huursector gebouwd. Er zijn voldoende betaalbare begane grond woningen in portefeuille die uitstekend kunnen worden ingezet voor het huisvesten van deze doelgroep.
2. Speciaal voor jongeren onder de 25 jaar houdt woCom minimaal 200 woningen in het goedkope segment beschikbaar.
3. Om betaalbare grondgebonden woningen voor jongeren beschikbaar te krijgen, wordt de doorstroming van degenen die "te goedkoop" wonen, gestimuleerd. Voor de midden en hoge inkomens wordt daartoe de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.
4. Voor het lokaal huisvesten van jongeren met een verstandelijke beperking wordt tezamen met stichting ORO op de Moreeshof te Lieshout een woonproject gerealiseerd



bestaande uit 12 zorgplaatsen in twee groepsaccommodaties en 12 zelfstandige woningen.

Artikel 8: Maatschappelijke opvang bieden

Er zijn bijzondere doelgroepen die zonder extra steun niet aan woonruimte kunnen komen. Met gemeente Laarbeek en maatschappelijke organisaties zijn hiertoe afspraken gemaakt en als volgt ingevuld.

Uitwerking:

1. Voor het huisvesten van statushouders neemt woCom de jaarlijkse taakstelling van gemeente Laarbeek voor 100% voor haar rekening. De ontwikkeling van de taakstelling is voor alle partijen een sterk aandachtspunt aan het worden.
2. Voor "wonen onder begeleiding" worden woningen geleverd aan SMO, ORO en het Regionaal Autisme Centrum. Met de maatschappelijke organisaties zijn hiertoe afspraken gemaakt.
3. Ten aanzien van de woonwagenlocatie te Aarle-Rixtel worden in 2015 geen bijzondere ontwikkelingen verwacht die tot nadere afspraken leiden.
4. Voor het huisvesten van arbeidsmigranten wordt het volgende beleid gehanteerd.
WoCom beschouwt arbeidsmigranten die zich permanent in Laarbeek willen vestigen als regulier woningzoekenden. Hiervoor hoeven geen speciale woonvormen ontwikkeld te worden. WoCom rekent seizoenarbeiders die hier korter verblijven dan 6 maanden en kenniswerkers niet tot haar doelgroep van beleid. De seizoenarbeiders moeten worden opgevangen door de werkgevers en de kenniswerkers kunnen op de vrije woningmarkt terecht.
De tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten (mid-stay; dat wil zeggen mensen die hier verblijven voor een periode tussen de 6 maanden en 3 jaar) is wel een taak voor de woningcorporaties. Dit vraagstuk wordt samen met de Peelgemeenten op regionaal niveau opgepakt.

MAATSCHAPPELIJKE EFFECTEN VOOR DE HUURDER

Artikel 9: Een kwalitatief goede woning bieden

WoCom stelt zich ten doel om haar woningen kwalitatief goed te onderhouden en te verbeteren. Samen met de huurders wordt gewerkt aan meer wooncomfort en verlaging van de woonlasten door het aanbrengen van energiebesparende maatregelen.

Uitwerking:

1. Vanaf het 25^e jaar en het 50^e jaar wordt groot onderhoud bij mutatie uitgevoerd tot aan het moment dat groot-onderhoud projectmatig wordt uitgevoerd.
2. Rond het 30^e en 55^e jaar wordt projectmatig groot onderhoud uitgevoerd. Uitgangspunt is dat deze aanpak wordt gecombineerd met een energetische verbetering en een individuele comfortverbetering naar keuze. Het projectplan wordt opgesteld in overleg met de bewoners.
3. In het belang van de gezondheid van huurders heeft WSL voor het saneren van asbest in 2013 een beleidskader en een plan van aanpak opgesteld. Dit plan wordt door woCom uitgevoerd.

4. De woningvoorraad wordt energetisch verbeterd zodat deze in 2020 voldoet aan de doelstelling van het Nationaal Akkoord Energiebesparing ofwel een gemiddelde energie-index van 1,25 (label B).
5. De gemeente en WSL hebben in SRE-verband het Convenant GPR Gebouw ondertekend. Dit betekent dat bij de reeds geplande nieuwbouwprojecten in Laarbeek gestreefd wordt naar een kwaliteitsscore van minimaal 7 op alle onderdelen.
6. Op verzoek van de huurder kan de woning worden aangepast aan de individuele woonvoorkeuren. Vormen van woningverandering zijn: de zelf aangebrachte voorziening (ZAV beleid), de individuele woningverbetering tegen huurverhoging en het vraaggestuurd groot onderhoud (keuken, badkamer en toilet) tegen kostenvergoeding. In overleg met de gemeente kan de woning worden aangepast op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning.

Artikel 10: Een betaalbare huurprijs c.q. woonlast bieden

Woningen moeten voor de primaire doelgroep betaalbaar zijn en blijven. De verwachting is dat de komende jaren de woonlastenquote voor huurders gaat stijgen door een daling van het besteedbaar inkomen en een stijging van de huur- en energieprijzen.

Het RIGO onderzoek concludeert: Er wonen in het bezit van de woningstichting in Laarbeek naar schatting 720 huishoudens die elke maand moeite hebben met rondkomen. Deze groep leunt op de huurtoeslag om de huur te kunnen betalen. Het gaat voor bijna 70% om alleenstaanden (40% is 65 jaar of ouder). In totaal gaat het om ongeveer een derde van de huurders van de woningstichting. Dit aandeel wijkt niet veel af van de landelijke gemiddelden. De huurtoeslag (samen met andere toeslagen) wordt door de politiek vaak ter discussie gesteld. Als de huurtoeslag wordt afgebouwd en passende compensatie blijft achterwege, dan kunnen betaalbaarheidsproblemen toenemen.

Uitwerking:

1. De streefhuren zijn in Laarbeek marktconform vastgesteld. Uitgangspunten hiertoe zijn de kwaliteit van de woning en een evenwichtige verdeling over de verschillende prijssegmenten.
2. Bij mutatie wordt de huurprijs geharmoniseerd naar streefhuurniveau.
3. Het streven is om de primaire doelgroep die is gehuisvest boven de aftoppingsgrens te ontzien.
4. WoCom hanteert een actief incassobeleid om de huurachterstand beperkt te houden. Bij het vermoeden van meervoudige betalingsproblematiek wordt door woCom de LEV groep ingeschakeld.
5. Bij projectmatig groot onderhoud en woningverbetering wordt voor het aanbrengen van energiebesparende maatregelen een huurverhoging in rekening gebracht die gelijk is aan de besparing op het energieverbruik conform het Maatwerkadvies. Hierop wordt een korting van 50% verstrekt.

Artikel 11: Een prettige en veilige woonomgeving bieden

WoCom zet zich in voor de vitaliteit van de Laarbeekse kernen. In dat kader investeren wij in de leefbaarheid van de woon- en leefomgeving in relatie tot de sociale wooncomplexen. Zij werkt hierbij intensief samen met Vierbinden.

Uitwerking:

1. Zaken van burenoverlast worden door woCom voorgelegd aan Buurtbemiddeling.



- 2. Leefbaarheidsvraagstukken worden door woCom actief opgepakt in het Leefbaarheidsnetwerk.
- 3. De bijdrage in de kosten van de buurtconciërge (50% van het salaris) wordt gecontinueerd.
- 4. De wijkaanpak De Regt is afgerond en in beheer genomen. Tweemaal per jaar vindt overleg plaats met een groep actieve wijkbewoners. In samenwerking met de buurtvereniging wordt tweemaal per jaar een infobulletin uitgegeven. Ten behoeve van de inkomens-differentiatie wordt maximaal 25% van de woningvoorraad in deze wijk verkocht onder voorwaarden (Koopgarant).
- 5. Bij signalering van problemen in kernen of wijken is woCom bereid om samen met Vierbinden en de gemeente te werken aan een gepaste oplossing.

Artikel 12: Een klantgerichte dienstverlening bieden

WoCom wil tevreden klanten (woningzoekenden, huurders, maatschappelijke instellingen voor woonbegeleiding) en streeft daarom naar een goed niveau van dienstverlening.

Uitwerking:

- 1. WoCom gaat de kwaliteit van haar dienstverlening monitoren. Voorjaar 2015 wordt door USP een 0-meting uitgevoerd. Deze meting wordt na het eerste (tussentijds) en het tweede jaar herhaald.
- 2. WoCom gaat in 2015 samen met de huurdersbelangenorganisaties (bewonersraad, bewonerscommissies) het beleidskader participatie actualiseren. Dit traject wordt begeleid door de Woonbond. Het beleidskader vormt de basis voor het actualiseren van de samenwerkingsovereenkomst tussen woCom en de huurdersorganisaties.
- 3. Geschillen tussen Laarbeekse huurders en woCom worden voorgelegd aan een onafhankelijke Regionale Geschillencommissie. Deze commissie is in september 2011 geïnstalleerd op initiatief van Bergopwaarts te Deurne, Goed Wonen te Gemert, Peelrand Wonen te Boekel en Woningstichting Laarbeek.
- 4. In Laarbeek blijft in 2015 een steunpunt waar woningzoekenden en huurders uit Laarbeek terecht kunnen.
- 5. WoCom is voornemens om Wooniezie ook in Laarbeek te introduceren als het bemiddelingssysteem voor woningzoekenden. Dit wordt nader onderzocht.

WIJZE VAN SAMENWERKING

Artikel 13: De wijze van samenwerking

- 1. Periodiek afstemmingsoverleg met verantwoordelijk wethouder(s)

Gemeente en woCom voeren periodiek overleg op bestuursniveau. In dit overleg komen ten minste de volgende zaken aan de orde: de uitvoering van deze raamovereenkomst, de stand van zaken ten aanzien van de lopende projecten, nieuwe volkshuisvestelijke ontwikkelingen en de financiële positie van woCom aan de hand van jaarstukken en toezichtbrieven.

Afspraak:

- De gemeente actualiseert in 2015 de woonvisie. Zij voert hiertoe overleg met woCom en de bewonersraad.

- Een vaste contactpersoon van woCom informeert de gemeente voorafgaand aan de raadscommissie over de stand van zaken van de lopende projecten die in uitvoering en ontwikkeling zijn.

2. Jaarlijks overleg met het College van B&W

Volgens de Herzieningswet moeten woningcorporaties jaarlijks vóór 1 november een 5-jaren investeringsplan bij de gemeente indienen en hieromtrent prestatieafspraken maken. De corporatie moet dit investeringsplan voorafgaand hieraan ter bespreking voorleggen aan de bewonersraad.

Afspraak:

- WoCom zal jaarlijks vóór 1 november het 5-jaren investeringsplan bespreken en ter advisering voorleggen aan de bewonersraad.
- WoCom zal jaarlijks vóór 1 november het investeringsplan bij de gemeente indienen en de wethouder Financiën en de wethouder Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting uitnodigen voor overleg. Partijen (A, B) stellen zich daarbij ten doel om concrete productieafspraken te maken over de uitvoering van het programma voor het eerstkomende kalenderjaar.
- De hiervoor genoemde cyclus start in 2015.

3. Informerende van de leden van de gemeenteraad

Het adequaat informeren van de gemeenteraad is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de wethouder. Toch is het goed als de gemeenteraad ook van woCom informatie uit de eerste hand krijgt.

Afspraak:

- WoCom zal de leden van de gemeenteraad c.q. de raadscommissie RO tenminste eenmaal per jaar informeren over ontwikkelingen in de volkshuisvesting in het algemeen en bij woCom in het bijzonder. De vorm is vrij.

4. Samenwerking op ambtelijk niveau

Naast overleg op bestuurlijk niveau is ook een goede samenwerking op ambtelijk niveau van groot belang om de prestatieafspraken te realiseren.

Afspraak:

- De WOZ waarde wordt door woCom in toenemende mate gebruikt als belangrijke informatiebron. Een juiste waardering van het vastgoed is daarom van groot belang. Gemeente en woCom voeren tijdig vooroverleg ten aanzien van de beschikkingen.
- De afhandeling van Wmo-aanvragen wordt jaarlijks geëvalueerd. Gestreefd wordt naar een soepel verlopend proces ten behoeve van de aanvrager en de aannemer.
- Bij projectontwikkeling werken gemeente en woCom samen. Voor ieder project wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld waarin over en weer de afspraken worden vastgelegd. De gemeente draagt zorg voor het tijdig behandelen van bestemmingsplannen.

5. Overleg met de bewonersraad

De bewonersraad heeft met de andere partijen de volgende afspraken gemaakt:

- Op basis van de samenwerkingsovereenkomst voert woCom periodiek overleg met de gezamenlijke bewonersraden. In dit overleg komen punten aan de orde die te maken hebben met het beleid en beheer.
- De gemeente en bewonersraad voeren tweemaal per jaar overleg om elkaar te informeren over ontwikkelingen en beleidsvoornemens.

Artikel 14: Evaluatie en actualisatie

Deze raamovereenkomst wordt jaarlijks geëvalueerd en zo nodig geactualiseerd.

Indien de wettelijke kaders inzake participatie van huurders conform de nieuwe woningwet hier aanleiding toe geven dan wordt deze raamovereenkomst tussentijds geactualiseerd.

Artikel 15: Geschillen

1. Geschillen die voortvloeien uit deze raamovereenkomst worden ter bemiddeling aan de Provincie Noord-Brabant voorgelegd.
2. Indien het geschil niet tot bemiddeling leidt, wordt de minister van Binnenlandse Zaken gevraagd om het geschil te beslechten.

Aldus opgemaakt in tweevoud en overeengekomen op 25 augustus 2015 te Laarbeek.

Gemeente Laarbeek
namens het College van B&W

F.P.A.C. van Zeeland
wethouder

Stichting woCom

K. Strik
directeurbestuurder

Bewonersraad Laarbeek

E.W.J.J.M. Baks
voorzitter

BIJLAGE: productietabel

Project	Doelgroep	Programma	Realisatie
De Fontein te Lieshout	Senioren	20 sociale huurwoningen	Start bouw 2015
D'n Hoge Suute te Mariahout	Senioren	4 sociale huurwoningen	Start bouw 2015
Moreeshof te Lieshout	Gehandicapte jongeren	12 plaatsen in groepsaccommodaties en 12 sociale huurwoningen	
Herontwikkeling Bosscheweg te AR	Nader te onderzoeken		
Herontwikkeling Baverdestraat te LH	Nader te onderzoeken		
Herontwikkeling Bernadettestraat te MH	Grond is verkocht aan projectontwikkelaar		Sloop van 4 woningen in 2015