



Answering
tomorrow's
challenges
today

Maatschappelijke visitatie

Vincio Wonen

Rotterdam, 6 augustus 2026

Volgende visitatiedatum: 23 augustus 2030

Maatschappelijke visitatie

Vincio Wonen

2022 tot en met 2025

Opdrachtgever:

Vincio Wonen

Visitatiecommissie:

Maarten Nieland

Sjoerd Buizert

Inge Hooijen

Rotterdam, 6 augustus 2026

Volgende visitatiedatum: 23 augustus 2030



Inhoudsopgave

Voorwoord.....	1
Position paper.....	2
Recensie.....	5
1 Maatschappelijke waarde	8
2 Maatschappelijke verankering.....	17
3 Besturing.....	21
4 Maatschappelijke capaciteit	23
A Bestuurlijke reactie	26
B Maatschappelijke reactie	28
C Geïnterviewde personen	32



Voorwoord

Woningcorporaties werken dagelijks aan het leveren van maatschappelijke waarde samen met huurders, gemeenten, zorg- en onderwijsinstellingen, collega-corporaties en andere samenwerkingspartners. De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde aan te tonen en bespreekbaar te maken. De Woningwet verplicht corporaties zich ten minste eens in de vier jaar te laten visiteren. De visitatie is gestructureerd op basis van methodiek 7 van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN). Het uitgangspunt van methodiek 7 is dat de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en wordt uitgedaagd om te leren en te verbeteren. Daarnaast is in methodiek 7 nadrukkelijk aandacht voor de corporatie als samenwerkingspartner in het lokale netwerk.

De maatschappelijke visitatie van Vincio Wonen

Vincio Wonen heeft Ecorys de opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De visitatie heeft betrekking op de periode van 2022 tot en met 2025. De voorgaande visitatie is in 2022 uitgevoerd en besloeg de jaren 2018 tot en met 2019. Hierdoor is een aaneengesloten periode van jaren bereikt.

Vincio Wonen is een corporatie met ruim 2800 woningen in Heerlen, Hoensbroek en Brunssum. De corporatie is al meer dan honderd jaar actief en vormt een constante factor in een regio die sinds de mijnsluiting ingrijpende sociaaleconomische veranderingen heeft doorgemaakt. Tegenwoordig opereert zij in een gebied waar volkshuisvestelijke, sociaaleconomische en leefbaarheidsopgaven nauw met elkaar verweven zijn. Daarnaast is met de recente invoering van de Parkstadwet (de regionale benaming voor de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek) een nieuwe uitvoeringsopgave ontstaan. De wet stelt gemeenten in staat om in aangewezen gebieden aanvullende voorwaarden te verbinden aan woningtoewijzing.

Beoordelingssystematiek

In methodiek 7 geeft de visitatiecommissie een oordeel voor de visitatievelden Maatschappelijke Waarde en Maatschappelijke verankering. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een beoordelingssystematiek op een vijfpuntsschaal met een bijbehorende kleurcodering. De vijfpuntsschaal is:

- De corporatie presteert **uitstekend**, waarbij de visitatiecommissie ziet dat de corporatie op één of meerdere onderwerpen een voorbeeld is voor andere corporaties
- De corporatie presteert **goed** en doet meer dan verwacht mag worden, de visitatiecommissie ziet wel enige mogelijkheden tot verbetering
- De corporatie presteert **naar behoren**, doet daarbij wat verwacht mag worden en de visitatiecommissie ziet op een aantal onderwerpen ruimte voor verbetering
- De prestaties van de corporatie zijn **voor verbetering vatbaar** en de visitatiecommissie ziet nadrukkelijk ruimte voor verbetering
- De corporatie presteert **onvoldoende** en de visitatiecommissie ziet dat op één of meerdere onderwerpen urgent actie gewenst is

Leeswijzer

Het visitatierapport start met de position paper van Vincio Wonen, de recensie van de visitatiecommissie en een samenvatting met de belangrijkste bevindingen op de vier visitatievelden: [Maatschappelijke waarde](#), [Maatschappelijke verankering](#), [Besturing](#) en [Maatschappelijke capaciteit](#). Als laatste is het visitatierapport voorzien van verschillende bijlagen, waaronder een overzicht van de gesproken personen van Vincio Wonen en de geïnterviewde samenwerkingspartners.

Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie Elisabeth de Zutter voor de prettige samenwerking.



Position paper

Vincio Wonen heeft in het kader van de visitatie een position paper geschreven. De position paper vormt de start van de visitatie en bevat een reflectie van de directeur-bestuurder op het presteren van de corporatie.

Sinds de vorige visitatie heeft Vincio Wonen zich ontwikkeld tot een organisatie die haar maatschappelijke taak zowel financieel als organisatorisch waarmaakt. Continuïteit en veranderingsbereidheid zijn daarbij gecombineerd: de directeur-bestuurder bleef aan, terwijl het managementteam werd vernieuwd met een jonge groep professionals, ondersteund doordeskundigen uit de staf. In de Raad van Commissarissen zijn de leden die de transitie begeleid hebben inmiddels vervangen door nieuwe leden. Het nieuwe team zet zich, in nauwe samenwerking met partners en huurders, consequent in voor het realiseren van veilige, leefbare en duurzame woningen die bijdragen aan een gezonde en aangename woonomgeving voor huidige én toekomstige huurders.

Een Warme Thuis

Vincio Wonen werkt primair aan de verbetering van haar woningbezit binnen de financiële kaders en volgens het Vincio Wonen Kwaliteitsplan (VWKP). De focus ligt op een betaalbare, onderhouden en verduurzaamde woningvoorraad. Om dit mogelijk te maken zetten we in op een datagedreven organisatie met een grote dataverzameling in opbouw en dashboards ter ondersteuning van voortgangsmonitoring en financiële sturing.

Vincio Wonen streeft naar operationele uitmuntendheid: huurders moeten kunnen rekenen op goede en tijdige dienstverlening. Met het Kennis- en kwaliteitscentrum woningcorporaties (KWH) meten en verbeteren we onze dienstverlening waar nodig, bijvoorbeeld het klachtenproces. Dit maakt deel uit van onze continue verbetercultuur: alle medewerkers hebben minimaal een basisopleiding in verbetercultuur (Lean). Zij zijn bij huurdergerichte en andere processen aan de slag met verbetertrajecten. In de voorbije periode hebben we onze operationele processen en de kritische P&C-processen beschreven. Daarnaast worden deze processen steeds vaker verrijkt met werkinstructies.

Op koers in dynamisch omgeving

In 2023 hebben we ons Koersplan versneld herijkt om de cesuur met het verleden te markeren. Het richt zich, naast interne organisatieontwikkeling, op de huurder als klant, op samenwerking en op participatie. In de halftijdse evaluatie (2025) stelden we vast dat we op koers liggen. Werkpunten uit de evaluatie zijn meteen opgenomen in het jaarplan 2026. Het VWKP geeft het tijdspad van de inhaalslag op onderhoud van onze woningvoorraad aan. We combineren dit met de NPA-doelstellingen op duurzaamheid en kwaliteit. Met het portefeuilleplan plaatsen we het VWKP in onze vastgoedstrategie op langere termijn.

Noodgedwongen voorzien we een beperkte uitbreidende nieuwbouw. Met de jaarlijkse update kunnen we binnen de vastgesteld kaders bijsturen. Zo was de maatschappelijke en politieke commotie rond de casus Meezenbroek, 90 woningen, aanleiding om leefbaarheid en participatie nadrukkelijker mee te nemen en extra te investeren in interne en externe communicatie. Vincio Wonen beschikt over heldere beleidskaders die de organisatie richting en tempo geven. We zijn in staat op ons handelen te reflecteren en dynamisch koersvast bij te sturen.

Groeien in participatie en leefbaarheid

Vincio Wonen heeft in de voorbije periode een groei doorgemaakt in participatie en leefbaarheid. De samenwerking met de Stichting Huurdersbelangen Vincio Wonen (Stichting HVW) heeft zich positief ontwikkeld en is verder geprofessionaliseerd. De huurdersparticipatie is dankzij de goede samenwerking met en de inzet van het bestuur van Stichting HVW verbreed met bewonerscommissies. Dit faciliteert de directe participatie van bewoners in onderhoud- en renovatieprojecten. Participatie bij investeringsprojecten blijft kwetsbaar en krijgt extra aandacht.

Goede organisatie

Vincio Wonen zet in op talentmanagement door het gebruik van TMA bij de aanwerving. Op deze manier kunnen wij gericht sturen op duurzame

inzetbaarheid van onze medewerkers door zowel taak- als toekomstgerichte opleiding en ontwikkeling te faciliteren. Zo is het lerend vermogen van de medewerkers gegroeid en zijn de randvoorwaarden gecreëerd voor taakvolwassenheid alsook voor efficiënte en effectieve taakuitvoering. Als organisatie plukken we de vruchten van deze beleidskeuze. Heldere kaders en procesbeschrijvingen vormen de basis voor reproduceerbaarheid en beheersing. Vincio Wonen heeft gekozen voor het 3 Lines of Defence model (3LoD).

In aanvulling op de bestaande proces-beschrijvingen zetten we in op opleiding en coaching. Zo zien we een steeds sterker risico-bewustzijn bij onze medewerkers, bijvoorbeeld door het eigen handelen beter te documenteren, hierover te reflecteren en tijdig advies te vragen. Wel blijft er groeipotentieel.

In onze huidige samenleving is IT een onmisbaar bedrijfsasset en cybersecurity van uitzonderlijk belang. Vincio Wonen heeft over de gehele lijn van IT beleid uitgezet. In 2024 controleerde FoxIT onze systemen waaruit een lijst van aandachtspunten voortvloeide. Vincio Wonen stuurt bij op deze punten en controleert continue haar cybersecurity. Op het gebied van privacy en AVG-regels krijgen onze medewerkers bij aanwerving een opleiding die we regelmatig opfrissen en aanvullen.

Partner in samenwerking

Vincio Wonen opereert als een betrokken partner binnen regionale en gemeentelijke samenwerkingsverbanden. De samenwerking met de gemeente is dynamisch, maar ook constructief op operationeel niveau. Wij zijn aangesloten bij het Nationaal Programma Heerlen-Noord en de Stadsregio Parkstad, al ervaren wij minder slagkracht en invloed dan collega-woningcorporaties in deze verbanden. Binnen de Vierkracht-alliantie werken we strategisch samen met VanHier en Krijtland Wonen aan operationele samenwerking, waarbij we onze eigen identiteit behouden. Onze organisatie positioneert zich steeds krachtiger en weet effectief aansluiting te vinden bij diverse partners.

Van organisatie in transitie naar organisatie in beheer

De organisatie heeft beleidsmatig en organisatorisch een solide basis. Vincio Wonen bevindt zich in de overgang tussen een organisatie in verandering naar

een organisatie in beheer. De directeur-bestuurder heeft een nieuw mandaat en zorgt samen met het MT voor de nodige continuïteit. In 2026 herijken we ons koersplan en in 2027 het portefeuilleplan. We verwachten het VWKP versneld af te ronden: in 13 i.p.v. 15 jaar.

Opgaven

Vincio Wonen werkt aan belangrijke trajecten: renovatie, planmatig onderhoud, nieuwbouw, leefbaarheid, de regionale samenwerking, de Vierkracht alliantie en verdere optimalisatie van de interne organisatie. De voorbije periode zagen we positieve ontwikkeling in het verbeteren van onze woningvoorraad, ons IT-beleid en de operationele uitmuntendheid (first time right) in bijvoorbeeld woningtoewijzing. Het MT is gegroeid in haar rol en staat stevig. Ook zien we een zakelijke en volwassen relatie met het Stichting HVW.

We realiseren ons dat onze groei als organisatie en volkshuisvester kwetsbaar blijft. Bewonersparticipatie en de samenwerking met Stichting HVW zijn van grote waarde. Dit vraagt om voortdurende aandacht en de bereidheid om te blijven leren. We hebben een basis gelegd voor risicobewustzijn en controle volgens 3LoD. Verdere versterking met extra focus op de eerste lijn, is nodig. Het is belangrijk om onze verbetercultuur vasthouden. Samen staan onze medewerkers, MT en bestuur voor de uitdaging operationele uitmuntendheid na te streven, zonder ons te laten meeslepen door dagelijkse hectiek. Daarnaast is het essentieel bewust te investeren in onze interne samenwerking.

Het VWKP-tijdspad voorziet in een versnelling in de operationele uitvoering van investeringsprojecten in de komende periode. Vincio Wonen opereert in een voortdurend veranderende omgeving. De relatie met huurders, gemeente, bouwpartners en toezichthouders vereist continue aandacht en aanpassingsvermogen. Flexibiliteit in de projectaanpak, zoals het uitwisselen van fase Meezenbroek voor fase De Dem, benadrukt de kracht van onze organisatie. Tevens is het belangrijk om de werkdruk bij zowel medewerkers als partners zorgvuldig te monitoren.

Leer- en aandachtspunten.

Vincio Wonen signaleert volgende aandachtspunten voor de visitatie:

- Beheersorganisatie: De transitie naar een beheersorganisatie, waarbij

taakvolwassenheid, eigenaarschap en lidmaatschap bij medewerkers centraal staan. Dit omvat continuïteit in operationele uitmuntendheid, versterking van interne controle en beheersing.

- Huurdersparticipatie: De samenwerking met huurders en het participatie verdiepen en verbreden we in de komende periode. Dit draagt bij aan leefbare en veerkrachtige buurten en gaat breder dan investeringsprojecten.
- Strategische samenwerking: Met de Vierkracht alliantie zetten we strategisch in op operationele samenwerking. Ook de positionering in gemeentelijke en regionale context verdient nadere aandacht.



Recensie

Vincio Wonen is een corporatie met ruim 2800 woningen in Heerlen, Hoensbroek en Brunssum.

Voorgaande visitatie

Vincio Wonen is in 2022 gevisiteerd over de jaren 2018 tot en met 2021. De corporatie is voortgekomen uit De Voorzorg. In juridische zin is vooral sprake van een voortzetting onder een nieuwe naam, maar de naamswijziging was ook nadrukkelijk bedoeld als een breuk met het verleden. De Voorzorg kende namelijk structurele tekortkomingen in organisatie, sturing en samenwerking, waardoor een hersteloperatie noodzakelijk was. Hiervoor is toen de huidige bestuurder aangesteld.

De voorgaande visitatiecommissie gaf Vincio Wonen veel waardering voor het transformeren van de oude corporatie 'De Voorzorg' naar Vincio Wonen. Wel werd meegegeven dat het er de komende 4 jaar erop gaat aankomen dat huurders daadwerkelijk de vooruitgang gaan merken.

De vorige visitatiecommissie gaf Vincio Wonen ook enkele punten mee. De belangrijkste waren:

- het plan (WVKP) van Vincio Wonen om de kwaliteit van het bezit op peil te brengen moet daadwerkelijk worden uitgevoerd
- het overleg van de bestuurder, zijn management en de RvC met de huurders vertegenwoordiging dient meer planmatig en gestructureerd te worden vormgegeven
- de interne organisatie zal volgens de eigen plannen van Vincio Wonen met behulp van het lean traject verder ingewerkt moeten worden en de samenwerking met partners verder worden vormgegeven

Huidige visitatie

Tijdens de huidige visitatie is gebleken dat Vincio Wonen met de meegegeven punten aan de slag is gegaan. Zo is het WVKP een duidelijk richtsnoer voor de

verbetering en verduurzaming van de voorraad dat ook aantoonbaar tot stappen leidt. Ook heeft Vincio Wonen ingezet op het versterken van de communicatie naar de huurders en is de samenwerking met collega-corporaties geïntensiveerd in de zogenoemde Vierkracht-alliantie.

Dit beeld sluit in grote lijnen aan bij de position paper van Vincio Wonen. Daarin beschrijft de corporatie de ontwikkeling naar een professionele beheersorganisatie en benoemt zij zelf verdere ontwikkelpunten op het gebied van huurdersparticipatie, strategische samenwerking en haar positionering in de gemeentelijke en regionale context. De visitatiecommissie herkent deze ontwikkeling, maar constateert tegelijkertijd dat juist op deze punten volgens belanghebbenden nog verdere stappen kunnen worden gezet.

Duidelijke maatschappelijke waarde.....

In het werkgebied van Vincio Wonen is sprake van een complexe regionale context en een grote stapeling van opgaven. Dit vraagt van Vincio Wonen blijvende aandacht en (regionale) afstemming met samenwerkingspartners zoals de gemeenten, zorg- en welzijnsinstelling en ketenpartners. Vincio Wonen is daarom ook betrokken bij het regionaal overleg van woningcorporaties, waarvan de bestuurders 1 keer in de twee maanden bij elkaar komen.

De visitatiecommissie is van mening dat indien Vincio Wonen zich richt op een opgave, de corporatie duidelijk maatschappelijke waarde levert. Vincio Wonen creëert bijvoorbeeld maatschappelijke waarde door betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid integraal te benaderen. Ook is de corporatie actief met het bouwen van woningen. Van dit laatste punt geeft Vincio Wonen zelf al aan dat de bijdrage de laatste jaren beperkt is gebleven, maar dat er nu enkele mooie projecten uitgevoerd gaan worden.

....die niet altijd wordt gebracht of herkend

De visitatiecommissie is van mening, mede op basis van de terugkoppeling door de meeste samenwerkingspartners, dat Vincio Wonen beschikt over inhoudelijke kwaliteit en, wanneer zij zich committeert, waardevolle maatschappelijke bijdragen levert.



Een belangrijke kanttekening hierbij is wel dat de samenwerkingspartners ook vaak aangeven dat zij de prestaties van en de kwaliteit van de samenwerking met Vincio Wonen waarderen op momenten dat de organisatie betrokken is. In die situaties wordt Vincio gezien als deskundig, meedenkend en betrouwbaar in de uitvoering.

Tegelijkertijd komt uit het rapport een meer wisselend beeld naar voren als het gaat om de structurele samenwerking en waardering van de prestaties. Er lijkt sprake van een duidelijke tweedeling in de ervaringen van partners. Waar het grootste deel tevreden is over de samenwerking, geven andere partners aan betrokkenheid en duidelijkheid te missen. Dit leidt tot ergernissen omdat deze partners niet goed kunnen inschatten waarvoor en op welke wijze Vincio Wonen zich wil committeren en wat zij kunnen verwachten aan concrete inzet. De punten concentreren zich met name rond:

- beperkte of onregelmatige aanwezigheid bij overleggen
- onvoldoende zichtbaarheid in samenwerkingsprocessen
- en onduidelijkheid over rollen, inzet en verwachte prestaties

De visitatiecommissie ziet, net als veel samenwerkingspartners, een duidelijke relatie met de schaal van de organisatie. Als relatief kleine speler is het logisch dat Vincio Wonen niet de capaciteit heeft om op alle fronten gelijktijdig en continu aanwezig te zijn. Deze realiteit wordt door partners echter niet altijd expliciet gezien of begrepen, waardoor de inzet soms achterblijft bij de verwachting.

Het is daarom in de ogen van de visitatiecommissie belangrijk aandacht te blijven geven aan de tijdige betrokkenheid van belanghebbenden, de communicatie en de voorspelbaarheid van de informatievoorziening.

Door nog meer open te zijn over de dilemma's en (on)mogelijkheden voor Vincio Wonen ontstaat minder ruis op de lijn. Hierdoor wordt voor gemeenten, huurders en samenwerkingspartners nog duidelijker wanneer en op welke onderwerpen zij invloed kunnen uitoefenen én waarop zij vanuit Vincio Wonen kunnen rekenen

Richting de toekomst

Samenvattend ziet de visitatiecommissie Vincio Wonen als een organisatie die duidelijk stappen heeft gezet in professionalisering. De corporatie heeft deskundige medewerkers, maatschappelijke waarde en potentie.

De visitatiecommissie ziet de kernuitdaging voor Vincio Wonen niet zozeer in het nog meer leveren van kwantiteit en kwaliteit, maar meer consistentie in prestaties en aanwezigheid en een duidelijke positionering. Hierbij hoort ook het delen van dilemma's en onmogelijkheden. Wanneer hierin stappen worden gezet, ligt er een stevige basis om de samenwerking met partners verder te versterken.

De visitatiecommissie vindt het heel positief dat Vincio Wonen het belang van de hiervoor genoemde punten ook zelf inziet en zelfs al grotendeels in de position paper heeft benoemd. De visitatiecommissie onderstreept daarom het belang van inzet van Vincio Wonen op deze punten. Enerzijds is namelijk sprake van terechte feedback vanuit de samenwerkingspartners, maar anderzijds doet Vincio Wonen zich ook tekort en levert zij meer maatschappelijke prestaties dan nu soms duidelijk is voor de buitenwereld. De commissie acht dit relevant, omdat de maatschappelijke opgaven in het werkgebied van Vincio Wonen vragen om een effectieve samenwerking tussen partijen. Een duidelijke positionering en voorspelbare samenwerking vergroten de effectiviteit waarmee deze opgaven gezamenlijk kunnen worden opgepakt.

De belangrijkste ontwikkelpunten liggen daarom in:

- het maken van scherpere keuzes in waar wel en niet op ingezet wordt;
- het expliciet managen van verwachtingen over capaciteit en rol van Vincio Wonen richting partners;
- het vergroten van continuïteit in aanwezigheid en communicatie;
- en het versterken van regie en zichtbaarheid in samenwerkingsrelaties.



De visitatie in één oogopslag

Vincio Wonen

Vincio Wonen verhuurt ongeveer 2.800 woningen in de gemeenten Heerlen en Brunssum.

GOED



Maatschappelijke waarde

- ✓ Vincio Wonen creëert maatschappelijke waarde door betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid integraal te benaderen
- ✓ Verduurzaming van kwetsbare, maar waardevolle mijnwerkerswoningen
- ✓ Inzet op betaalbaarheid
- ✗ Geef meer aandacht aan de toekomstige ontwikkelingen of mogelijkheden in samenwerking. Blijf niet teveel in het 'hier en nu' hangen, maar bespreek proactief kansen of voorzienbare ontwikkelingen

NAAR BEHOREN



Besturing

- ✓ Versnelde herijking van het koersplan
- ✓ Vincio Wonen Kwaliteitsplan (VWKP) geeft goed richting aan verduurzamingsinzet
- ✓ Inzet op ontwikkeling van de rapportage- en sturingshulpmiddelen



Maatschappelijke verankering

- ✓ Een brede en constructieve samenwerkingsbasis met huurders, gemeenten en maatschappelijke partners.
- ✓ Versterking van de huurdersparticipatie door de samenwerking met Stichting HVW verder te professionaliseren, bewonerscommissies te ondersteunen en het participatiebeleid te herijken
- ✗ aandacht blijven geven aan de tijdige betrokkenheid van belanghebbenden, de communicatie en de voorspelbaarheid van de informatievoorziening
- ✗ Duidelijker communiceren van keuzen, capaciteit en dilemma's



Maatschappelijke capaciteit

- ✓ Vincio Professionalisering via Lean, PDCA, datagedreven werken
- ✓ Verbeterd assetmanagement en betere vastgoeddata
- ✓ Sterke samenwerkingen (Vierkracht, Parkstad)
- ✓ Heldere en realistische prioriteiten in investeringen
- ✗ Verdere professionalisering van de organisatie

Vincio Wonen levert goede maatschappelijke prestaties. De visitatiecommissie ziet daarom als de kernuitdaging voor Vincio Wonen niet zozeer het nog meer leveren van kwantiteit en kwaliteit, maar meer consistentie in prestaties en aanwezigheid en een duidelijke positionering. Hierbij hoort:

1

het maken van scherpere keuzes in waar wel en niet op ingezet wordt

2

het expliciet managen van verwachtingen richting partners

3

Het vergroten van continuïteit in aanwezigheid en communicatie

4

Het versterken van regie en zichtbaarheid in samenwerkingsrelaties

1 Maatschappelijke waarde

Het visitatieveld Maatschappelijke waarde richt zich op de prestaties van de corporatie, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven.

De visitatiecommissie heeft de maatschappelijke waarde voor verschillende opgaven beoordeeld en in beeld gebracht hoe huurders en samenwerkingspartners de prestaties op de betreffende opgaven waarderen. Bovendien heeft de visitatiecommissie samen met de woningcorporaties, de huurders en de samenwerkingspartners leer- en verbeterpunten voor de toekomst geïdentificeerd.

De visitatiecommissie heeft in samenspraak met Vincio Wonen vijf opgaven geselecteerd.

Tabel 1-1: Opgaven en waardering visitatieveld Maatschappelijke waarde

- | | |
|--|--------------|
| • Beschikbaarheid van woningen | naar behoren |
| • Betaalbaarheid van woningen | goed |
| • Kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad | goed |
| • Leefbare wijken en buurten | goed |

1.1 Opgave 1: Beschikbaarheid van woningen

1.1.1 De opgaven en de prestaties

Vincio Wonen staat voor de opgave om voldoende beschikbare en passende woningen te bieden aan huishoudens die moeilijk terecht kunnen op de reguliere woningmarkt. De corporatie is actief in Heerlen, Hoensbroek en Brunssum en richt zich met haar woningvoorraad primair op huishoudens met een lager

inkomen. Het bieden van voldoende betaalbare woningen vormt daarmee een belangrijk onderdeel van de maatschappelijke opdracht van de corporatie.

De opgave speelt zich af in een context waarin zowel de woningmarkt als de demografische ontwikkeling verandert

Uit analyses in het portefeuilleplan blijkt dat het aantal huishoudens in de regio Parkstad op langere termijn naar verwachting afneemt, terwijl de samenstelling van huishoudens verandert. Zo groeit het aandeel kleinere huishoudens en neemt de behoefte aan andere woningtypen toe, zoals kleinere woningen, levensloopbestendige woningen en woningen die geschikt zijn voor wonen met zorg.

In het startgesprek voor de visitatie is daarnaast benoemd dat circa 58% van het bezit van Vincio Wonen wordt geraakt door de Parkstadwet. Daarbij werd gewezen op risico's van leegstand en op de vraag waar toekomstige huurders terecht kunnen, wat de opgave rond beschikbaarheid extra complex maakt. De toepassing van de Parkstadwet heeft daarbij directe invloed op de beschikbaarheid van woningen. Door aanvullende toewijzingscriteria en de verplichting voor een huisvestingsvergunning per huurder, wordt de doelgroep feitelijk ingeperkt. Dit leidt tot vertraging in verhuur en vergroot het risico op leegstand, wat de spanning tussen leefbaarheidsdoelen en beschikbaarheid verder versterkt. Tegelijkertijd bestaat onzekerheid over de termijn waarop deze woningen weer regulier verhuurd kunnen worden.



Parkstadwet

De Parkstadwet is de regionale benaming voor de *Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbm-gmp)*. Met deze wet kan de gemeente in aangewezen wijken extra voorwaarden stellen aan de toewijzing van huurwoningen, bijvoorbeeld door te toetsen op binding met de regio, inkomen en mogelijke overlast of criminaliteit. Het doel van deze maatregel is het verbeteren van de leefbaarheid en het voorkomen van een te grote concentratie van kwetsbare huishoudens in bepaalde buurten. In Heerlen wordt de Parkstadwet vanaf 1 januari 2026 toegepast bij de toewijzing van sociale huurwoningen in specifieke wijken.



Foto: wijk Meezenbroek 6 mei 2026

Vincio Wonen heeft deze ontwikkelingen vertaald in haar koersplan en portefeuilleplan. In het koersplan 2023-2026 “Een warm thuis” staat het bieden van goed, betaalbaar en duurzaam wonen centraal. Het portefeuilleplan 2024-2039 werkt deze strategische doelen verder uit en beschrijft hoe de woningvoorraad zich moet ontwikkelen richting een zogenoemde wensportefeuille die beter aansluit bij de toekomstige woonbehoefte.

Ontwikkeling van de woningvoorraad

Per 31 december 2023 beschikte Vincio Wonen over 3.186 verhuureenheden (VHE). Hiervan bestaat ruim 82% uit woningen; de overige eenheden betreffen onder meer bedrijfsruimten, maatschappelijke voorzieningen, zorgvastgoed en parkeervoorzieningen. Het grootste deel van de woningvoorraad bevindt zich in Heerlen/Hoensbroek; daarnaast bezit de corporatie 88 woningen in Brunssum.

Vincio Wonen streeft naar een gemiddelde toevoeging van circa 40 sociale huurwoningen per jaar. Dit aantal ligt iets hoger dan de bijdrage die van de corporatie wordt verwacht in het kader van de regionale Woondeal. Daarnaast wil de corporatie jaarlijks ongeveer 5 woningen toevoegen in het middenhuursegment. Een voorbeeld van een project gericht op inbreiding en vernieuwing van de woningvoorraad is het project Meezenbroek in Heerlen. Dit project omvat in totaal 196 woningen, waarvan de realisatie is gestart met 24 woningen in 2023.

Beperkte groei en veranderende woningvraag

Vincio Wonen houdt in het portefeuilleplan rekening met een mogelijk krimpscenario van het aantal huishoudens na 2030, maar kiest er bewust voor om hier niet meer direct op te sturen. Omdat prognoses van krimp in het verleden herhaaldelijk in de tijd naar achteren zijn opgeschoven en onzeker blijven door factoren zoals migratie en vergrijzing, is besloten om geen beleid meer te voeren dat te sterk gebaseerd is op verwachte krimp.

In plaats daarvan zet Vincio in op een flexibele strategie, waarbij de woningvoorraad licht kan groeien en door verandering in aanbod beter kan inspelen op veranderende woonbehoeften. In de praktijk betekent dit een verschuiving van sloop naar renovatie, het toevoegen van zowel sociale huur- als middenhuurwoningen en het actief benutten van flexibiliteit in toewijzing.

Tegelijkertijd wordt de nadruk verlegd van krimp naar kwalitatieve verbetering van de voorraad, zoals verduurzaming en het geschikt maken van woningen voor kleinere huishoudens en mensen met een zorgvraag.

Door verschillende scenario's te hanteren en het portefeuilleplan jaarlijks te actualiseren, kan Vincio Wonen bijsturen wanneer krimp zich toch voordoet, zonder nu zich al onomkeerbaar vast te leggen.

Vincio Wonen stuurt op betere aansluiting woningvoorraad op behoeften

De huidige woningvoorraad bestaat uit een mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen, aangevuld met studenteneenheden in Heerlen, dit is in lijn met de regionale en lokale woonvisie van Parkstad Limburg (2023-2028). In het portefeuilleplan geeft Vincio Wonen aan dat de woningvoorraad geleidelijk beter moet aansluiten bij de veranderende huishoudenssamenstelling. In de regio neemt het aantal een- en tweepersoonshuishoudens toe, terwijl een deel van de bestaande voorraad oorspronkelijk is ontwikkeld voor grotere huishoudens.

Regionale samenwerking en prestatieafspraken

De ontwikkeling van de woningvoorraad vindt plaats binnen de kaders van regionale en lokale samenwerking. Het portefeuilleplan vormt onder meer de basis voor de bijdrage van Vincio Wonen aan de regionale prestatieafspraken in Parkstad Limburg en aan de lokale prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties.

Binnen deze samenwerking stemmen corporaties hun plannen op elkaar af en wordt gezamenlijk gewerkt aan de ontwikkeling van de woningvoorraad in de regio. Door deze afstemming wil Vincio Wonen bijdragen aan een evenwichtige ontwikkeling van de woningmarkt en aan voldoende beschikbare woningen voor de doelgroep van de corporatie. Het belang van deze regionale afstemming wordt versterkt door beleidsmaatregelen die gemeentegrenzen overstijgen, zoals de Parkstadwet. De impact van de Parkstadwet reikt verder dan de gemeente Heerlen. De voorgenomen uitbreiding naar delen van Brunssum en Kerkrade per 1 juli 2026 kan regionale effecten versterken, waaronder verschuivingen in woningvraag naar omliggende gemeenten zoals Beekdaelen en de Westelijke Mijnstreek. Dit vraagt om aanvullende regionale afstemming tussen corporaties en gemeenten.

Beter benutten van de bestaande woningvoorraad

Naast het toevoegen van woningen zet Vincio Wonen in op het behouden en benutten van de bestaande woningvoorraad. In het portefeuilleplan wordt benadrukt dat in de huidige wooncrisis sloop zonder vervangende nieuwbouw niet wenselijk is. De corporatie wil woningen daarom zoveel mogelijk behouden en verbeteren, zodat zij beschikbaar blijven voor verhuur.

Het beter benutten van de bestaande voorraad wordt bemoeilijkt door beperkte doorstroming. Wachttijden via Thuis in Limburg lopen op van circa 2 tot 6 jaar voor eengezinswoningen. Hoewel Vincio Wonen inzet op bewustwording en beperkt maatwerk (zoals Wmo-urgenties), wordt nog niet actief op doorstroming gestuurd. Instrumenten zoals doorstroommakelaars worden overwogen, maar de passendheid bij de schaal van de organisatie is nog onderwerp van afweging. Ondersteuning bij verhuizing en begeleiding kan daarbij een belangrijke randvoorwaarde zijn.

Daarnaast maakt Vincio Wonen in het portefeuilleplan onderscheid binnen haar erfgoedbezit. De corporatie bezit zes complexen met mijnkoloniewoningen. Drie van deze complexen hebben geen officiële monumentale status en omvatten samen 196 woningen. Omdat veel van deze mijnkoloniewoningen onderhoud en verduurzaming vragen en de investeringskosten hoog zijn, maakt de corporatie in het portefeuilleplan expliciet afwegingen over behoud, verbetering en eventuele verkoop van delen van dit bezit.

De combinatie van beleidsmatige beperkingen (Parkstadwet), regionale keuzes en beperkte doorstroming maakt dat Vincio Wonen momenteel slechts beperkt kan sturen op het vergroten van de beschikbaarheid. De corporatie bevindt zich daarmee in een context waarin externe factoren in sterke mate bepalend zijn voor de realisatie van deze opgave.

1.1.2 De waardering door samenwerkingspartners

Gemeente Heerlen

De gemeente waardeert de inzet en ambitie van Vincio om de voorraad te vernieuwen en uit te breiden. De gemeente Heerlen is van mening dat Vincio te maken heeft met complexe omstandigheden. Hopelijk lukt het in de toekomst om de ambitie ook daadwerkelijk te realiseren.

Stichting HVW

Voor wat betreft de beschikbaarheid vindt stichting HVW dat Vincio Wonen zich inzet om het woningaanbod te vergroten en te vernieuwen. Tegelijkertijd wordt benoemd dat externe factoren, zoals de Parkstadwet, de benutting van de bestaande voorraad en het tempo van realisatie beïnvloeden. Daarnaast komt

naar voren dat projecten niet altijd tijdig tot uitvoering komen, waardoor de feitelijke uitbreiding van het aanbod achterblijft bij de ambitie.

1.1.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie is van mening dat Vincio Wonen op de beschikbaarheid van woningen doet wat in de huidige omstandigheden van de corporatie verwacht mag worden. De waardering is daarom **'naar behoren'**. De corporatie heeft wel duidelijke ambities en goede voornemens voor de toekomstige ontwikkeling van de woningvoorraad, maar de visitatiecommissie ziet nog ruimte om deze plannen ook daadwerkelijk en aantoonbaar tot realisatie te brengen. Als Vincio Wonen erin slaagt de ambities te realiseren, dan kan de waardering bij de volgende visitatie hoger zijn.

1.2 Opgave 2: Betaalbaarheid van woningen

1.2.1 De opgaven en de prestaties

Naast de beschikbaarheid van woningen staat Vincio Wonen voor de opgave om woningen betaalbaar te houden voor haar doelgroep. De corporatie richt zich primair op huishoudens met een lager inkomen die moeilijk toegang hebben tot de reguliere woningmarkt. Voor deze doelgroep is het van belang dat niet alleen voldoende woningen beschikbaar zijn, maar dat deze ook financieel toegankelijk blijven.

De betaalbaarheid van wonen staat in Nederland onder druk door stijgende woonlasten, hogere energieprijzen en toenemende bouw- en onderhoudskosten. Tegelijkertijd hebben woningcorporaties te maken met investeringsopgaven op het gebied van onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw. Dit vraagt om een zorgvuldige balans tussen investeren in de woningvoorraad en het betaalbaar houden van de huren voor huurders.

Deze betaalbaarheid staat onder extra druk doordat investeringen in nieuwbouw en verduurzaming toenemen, terwijl de financiële ruimte begrensd wordt door borgingsvoorwaarden van het WSW. Vincio Wonen geeft aan dat uitbreiding in het middenhuursegment voorlopig wordt uitgesteld totdat meer zekerheid bestaat over deze borging. Hierdoor ontstaat een spanningsveld tussen het verbeteren van doorstroming en het beheersen van financiële risico's.

Vincio Wonen wil betaalbare woningen blijven bieden

In het koersplan 2023-2026 "Een warm thuis" geeft Vincio Wonen aan dat goed, betaalbaar en duurzaam wonen de kern vormt van haar maatschappelijke opdracht. De corporatie streeft ernaar woningen te verhuren tegen een passende prijs-kwaliteitverhouding, waarbij rekening wordt gehouden met de financiële draagkracht van huurders.

In het portefeuilleplan worden woningen daarom ingedeeld in verschillende huurprijscategorieën, variërend van goedkope woningen tot woningen onder de liberalisatiegrens. Voor een groot deel van de sociale huurwoningen ligt de huurprijs bijvoorbeeld onder de aftoppingsgrenzen van circa €650 tot €697 per maand (prijsspeil 2024), zodat deze bereikbaar blijven voor huishoudens met een lager inkomen.

Daarnaast wordt in het portefeuilleplan aandacht besteed aan het middenhuursegment. Vincio Wonen constateert dat ook huishoudens met een middeninkomen steeds vaker moeite hebben om passende huisvesting te vinden. Door een beperkt aantal middenhuurwoningen toe te voegen wil de corporatie bijdragen aan een betere doorstroming op de woningmarkt.

Middenhuur wordt gezien als een belangrijk instrument voor doorstroming en het ontlasten van de sociale huurvoorraad. Hoewel nieuwbouw voor de middenhuur momenteel geen uitgangspunt is, onderzoekt de corporatie of een beperkt aantal bestaande woningen na renovatie geschikt kan worden gemaakt voor dit segment.

Verlaging van woonlasten door verduurzaming

Betaalbaarheid hangt niet alleen samen met de hoogte van de huur, maar ook met de totale woonlasten van huurders. Daarom richt Vincio Wonen zich naast huurbeleid ook op het verbeteren van de energieprestatie van woningen. Door woningen te verduurzamen wil de corporatie bijdragen aan lagere energielasten voor huurders en daarmee aan betaalbaar wonen op de langere termijn (zie ook opgave 3).

Om de totale woonlasten beheersbaar te houden, zoekt Vincio Wonen actief naar balans tussen huurprijs en energielasten. Door investeringen in verduurzaming te combineren met huurbeleid en een relatief hogere huurtoeslag, blijven

woonlasten voor huurders in veel gevallen acceptabel. Deze integrale benadering vraagt voortdurende afstemming tussen assetmanagement en sociaal beleid.

Afspraken over betaalbaarheid

De ontwikkeling van huurprijzen en het woningaanbod vindt plaats binnen landelijke regelgeving en regionale afspraken, waaronder het systeem van passend toewijzen, waarbij woningen met een lagere huur worden toegewezen aan huishoudens met een lager inkomen.

Daarnaast wordt betaalbaarheid in de praktijk ondersteund door samenwerking met maatschappelijke partners. Initiatieven zoals de Voorzieningenwijzer en samenwerking met partijen als Alcander helpen huurders om gebruik te maken van beschikbare regelingen en inkomensondersteuning. Dit onderstreept dat betaalbaarheid niet uitsluitend een huurvraagstuk is, maar ook samenhangt met bredere bestaanszekerheid.

Daarnaast maakt Vincio Wonen prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties. In deze afspraken wordt onder meer ingezet op het beschikbaar houden van voldoende goedkope en betaalbare sociale huurwoningen. Uit het portefeuilleplan blijkt dat een aanzienlijk deel van de woningvoorraad zich in de lagere huursegmenten bevindt. Zo had Vincio Wonen in 2023 502 woningen (19,17%) in de categorie goedkoop (tot €454,47 per maand) en ongeveer 1.299 woningen (49,62%) onder de zogenoemde NPA-grens. Deze grens sluit aan bij de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag en ligt in 2024 op €650,43 per maand voor kleine huishoudens en €697,07 per maand voor grotere huishoudens. Daarnaast is in het portefeuilleplan opgenomen dat 10 tot 20% van de sociale huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens (€454,47 per maand in 2024) moet blijven, zodat ook voor huishoudens met een zeer laag inkomen voldoende woningen beschikbaar zijn.

Deze afspraken sluiten aan bij landelijke kaders, zoals de Nationale Prestatieafspraken, waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over betaalbaarheid en het beschikbaar houden van voldoende woningen voor de primaire doelgroep.

Door deze combinatie van huurbeleid, landelijke regelgeving en samenwerking met gemeenten en huurdersorganisaties wil Vincio Wonen ervoor zorgen dat

haar woningen ook in de toekomst betaalbaar blijven voor huishoudens met een lager inkomen.

1.2.2 De waardering door samenwerkingspartners

Gemeente Heerlen

De gemeente heeft begrip voor de financiële afwegingen en de druk op betaalbaarheid. Tegelijkertijd worden aandachtspunten gezien in de onderbouwing en afstemming van keuzes.

Stichting HVW

Ook op het gebied van betaalbaarheid is het beeld gemengd. Enerzijds is er begrip voor de noodzaak van huurverhogingen, maar anderzijds worden aandachtspunten benoemd ten aanzien van het proces en de mate waarin deze worden doorgevoerd. Stichting HVW geeft aan dat zij hierbij niet altijd tijdig wordt betrokken en dat het herhaald toepassen van maximale huurverhogingen spanning kan opleveren voor huurders.

1.2.3 De waardering door de visitatiecommissie

Vincio Wonen presteert **'goed'** op de opgave betaalbaarheid van woningen. De corporatie houdt niet alleen voldoende woningen beschikbaar in de lagere huursegmenten, maar neemt ook preventieve maatregelen om financiële problemen bij huurders te voorkomen, bijvoorbeeld door de inzet van de Voorzieningenwijzer en de samenwerking met maatschappelijke partners zoals Alcander om huurders tijdig te ondersteunen bij het benutten van inkomensondersteunende regelingen. Daarmee doet Vincio Wonen meer dan verwacht mag worden.

1.3 Opgave 3: Kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad

1.3.1 De opgaven en de prestaties

Een sociale huurwoning moet veilig, comfortabel en goed onderhouden zijn. Daarnaast staan woningcorporaties voor een grote opgave op het gebied van verduurzaming van de woningvoorraad. In de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd dat woningen met een slecht energielabel (E, F of G) uiterlijk in 2030

uit de woningvoorraad moeten verdwijnen. Op langere termijn is het doel dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 CO₂-neutraal en aardgasvrij is.

Voor Vincio Wonen betekent dit dat een deel van de woningvoorraad moet worden verbeterd en verduurzaamd om te blijven voldoen aan hedendaagse eisen op het gebied van kwaliteit, energieprestatie en wooncomfort. In het koersplan 2023–2026 “Een warm thuis” en het portefeuilleplan 2024–2039 vormt het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad daarom een belangrijke strategische opgave. Daarbij wordt ingezet op een combinatie van planmatig onderhoud, renovatie en verduurzaming.

Huidige energieprestatie van de woningvoorraad

Vincio Wonen heeft de afgelopen jaren flink ingezet op het verbeteren van de energetische prestaties van haar woningvoorraad. Ten opzichte van 2023 bestaat in 2026 dan ook een veel groter deel van de woningvoorraad uit woningen met een goed energielabel. Zo nam het aantal woningen met energielabel A+ toe van 2 naar 48 en het aantal woningen met energielabel A van 338 naar 480. Tegelijkertijd beschikt een aanzienlijk deel van de woningvoorraad nog over een lager energielabel, waardoor verdere verduurzaming noodzakelijk blijft. Hierbij moet wel worden opgemerkt, dat door aanpassingen in de meetsystematiek ondanks energetische verbeteringen sommige woningen een lager label hebben gekregen.

Naast de energieprestatie wordt ook de technische kwaliteit van de woningvoorraad gemonitord. Per december 2025 heeft Vincio Wonen een geaggregeerde conditiescore van 3. De corporatie voert jaarlijks bij een derde van haar woningbezit conditiemetingen uit, zodat de technische staat van het gehele bezit cyclisch wordt gemonitord en tijdig inzicht ontstaat in onderhouds- en investeringsbehoeften.

Aanpak van de verduurzamingsopgave

Vincio Wonen werkt aan de verbetering van de woningvoorraad via het Vincio Wonen Kwaliteitsplan (VWKP). In dit plan is vastgelegd hoe onderhoud, renovatie en verduurzaming van woningen in de komende jaren worden uitgevoerd.

In lijn met de Nationale Prestatieafspraken wil de corporatie alle woningen met energielabel E, F of G vóór 2028 aanpakken, met uitzondering van woningen die

mogelijk worden gesloopt. Daarbij worden maatregelen genomen zoals isolatie van daken, vloeren en gevels, het verbeteren van beglazing, het toepassen van ventilatiesystemen en in sommige gevallen het plaatsen van zonnepanelen.

Daarnaast wordt in het koersplan aangegeven dat Vincio Wonen in de periode 2023–2026 circa 485 woningen wil verduurzamen. Met deze investeringen wil de corporatie niet alleen de energieprestatie verbeteren, maar ook bijdragen aan een comfortabel binnenklimaat en lagere woonlasten voor huurders.

De verduurzaming van de woningvoorraad krijgt onder meer vorm in concrete renovatie- en verbeterprojecten. Een voorbeeld hiervan is project De Dem in Heerlen, waarin in totaal 288 woningen worden verduurzaamd.



Foto: project De Dem (Hoensbroek-Centrum) 6 mei 2026

De uitvoering van dit project vindt gefaseerd plaats en is gestart in 2024. In dergelijke projecten worden onderhoud, renovatie en verduurzamingsmaatregelen gecombineerd. Door deze integrale aanpak werkt Vincio Wonen aan een woningvoorraad die ook op de lange termijn voldoet aan de eisen op het gebied van kwaliteit, duurzaamheid en wooncomfort. Tegelijkertijd vraagt de uitvoering van projecten om intensieve afstemming met huurders. Vincio Wonen zet in op vroegtijdige communicatie en betrokkenheid, zodat huurders beter begrijpen welke keuzes worden gemaakt en waarom niet alle woningen gelijktijdig aangepakt kunnen worden. Dit draagt bij aan draagvlak, maar vraagt ook extra inzet vanuit de organisatie.

1.3.2 De waardering door samenwerkingspartners

Gemeente Heerlen

De gemeente waardeert de inzet van Vincio op de verduurzaming en verbetering van de woningvoorraad binnen een complexe opgave. Tegelijkertijd worden aandachtspunten gezien in de processturing en uitvoering, die in enkele projecten tot vertraging en onduidelijkheid leiden.

Stichting HVW

Voor kwaliteit en verduurzaming geldt dat zichtbaar is dat Vincio Wonen bezig is met een inhaalslag in onderhoud en renovatie. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat de stapeling en versnelling van projecten ertoe leidt dat de organisatie zichzelf deels “inhaalt”, waardoor de zorgvuldigheid in participatie onder druk kan komen te staan.

Ketenpartners

De ketenpartners zijn positief over de inzet van Vincio Wonen op de kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad. Zij geven aan dat de corporatie actief werkt aan verduurzaming, verbetering van de woningkwaliteit en verdere professionalisering van de vastgoedsturing. Volgens de ketenpartners heeft Vincio Wonen de afgelopen jaren duidelijke stappen gezet in het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad.

1.3.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Vincio Wonen op de opgave kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad als **‘goed’**. De corporatie beschikt over een duidelijke visie en gestructureerde aanpak voor het verbeteren en verduurzamen van de woningvoorraad en zet zichtbaar stappen met projecten zoals De Dem. Ook is de energieprestatie van de woningvoorraad verbeterd, doordat een groter deel van de woningen inmiddels beschikt over een hoog energielabel. Hierdoor doet Vincio Wonen wat verwacht mag worden.

Daarbij opereert Vincio Wonen in een complexe context, mede door het bezit van voormalige mijnwerkerswoningen, waarbij verduurzaming en

kwaliteitsverbetering extra uitdagend zijn door regelgeving en hoge investeringskosten. Hierdoor doet zij meer dan wat van haar verwacht mag worden waardoor de waardering ‘goed’ wordt.

1.4 Opgave 4: Leefbare wijken en buurten

1.4.1 De opgaven en de prestaties

Voor woningcorporaties gaat leefbaarheid verder dan alleen de kwaliteit van woningen. Het betreft ook de kwaliteit van de woonomgeving en het sociale klimaat in wijken en buurten. Een leefbare buurt is een omgeving waar bewoners zich veilig voelen en prettig kunnen wonen. Voor Vincio Wonen betekent dit dat naast het beheren en verbeteren van woningen ook aandacht wordt besteed aan de leefbaarheid van wijken en buurten waarin de corporatie actief is.

In het koersplan 2023–2026 “Een warm thuis” wordt het belang van leefbare wijken expliciet benoemd. De corporatie geeft daarin aan dat goed wonen niet alleen gaat over de woning, maar ook over de woonomgeving en de sociale samenhang in buurten. Daarmee wordt leefbaarheid gezien als een belangrijk onderdeel van de maatschappelijke opdracht van de corporatie.

Leefbaarheid

Zoals beschreven in het portefeuilleplan wordt leefbaarheid niet alleen bepaald door sociale factoren, maar ook door de fysieke inrichting van wijken. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte, de staat van gebouwen en de samenstelling van het woningaanbod in een wijk. Door te sturen op een gevarieerd woningaanbod en een evenwichtige mix van sociale huur en middenhuur wil Vincio Wonen bijdragen aan veerkrachtige en aantrekkelijke wijken. Investerings in de woningvoorraad worden daarom mede beoordeeld op hun bijdrage aan de leefbaarheid van buurten.

In het koersplan geeft de corporatie daarnaast aan haar zichtbaarheid in wijken te willen vergroten. Door meer aanwezig te zijn in buurten en vaker “achter de voordeur” te komen wil Vincio Wonen beter zicht krijgen op wat er speelt in wijken en complexen. Bij het verbeteren van de leefbaarheid werkt Vincio Wonen samen met gemeenten, bewoners en maatschappelijke partners, onder meer binnen regionale programma's zoals het Nationaal Programma Heerlen-Noord en de Stadsregio Parkstad.

Aandacht voor leefbaarheid in wijken

Een voorbeeld waarbij leefbaarheid nadrukkelijk een rol speelt is het project Meezenbroek in Heerlen. In de position paper geeft Vincio Wonen aan dat maatschappelijke en politieke commotie rond de casus Meezenbroek aanleiding was om leefbaarheid en participatie nadrukkelijker mee te nemen en extra te investeren in communicatie met bewoners en betrokken partijen.

Daarnaast vragen ontwikkelingen in de samenleving steeds meer aandacht voor de leefbaarheid in wijken. Zo neemt het aandeel kwetsbare huishoudens toe en wonen mensen langer zelfstandig. Deze ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het sociale klimaat in buurten en complexen. Hierdoor worden vraagstukken rond leefbaarheid complexer en vraagt het behoud van een prettig woon- en leefklimaat om blijvende aandacht van woningcorporaties.

Voor Vincio Wonen betekent dit dat leefbaarheid steeds vaker samenhangt met andere thema's, zoals wonen en zorg. De corporatie zet daarom in op een integrale benadering, waarbij aandacht voor de fysieke kwaliteit van woningen wordt gecombineerd met aandacht voor de sociale kwaliteit van wijken en buurten. Daarbij vervult de corporatie ook een signalerende rol in wijken en complexen, bijvoorbeeld door ontwikkelingen in de leefbaarheid tijdig te signaleren en deze waar nodig onder de aandacht te brengen van betrokken partijen.

In de praktijk ziet Vincio Wonen dat leefbaarheidsvraagstukken steeds vaker samenhangen met multiproblematiek bij huurders, zoals schulden, zorgvragen en overlast. Dit vraagt om nauwe samenwerking met partners zoals gemeenten, politie en zorg- en welzijnsorganisaties. De corporatie vervult hierbij een steeds actievende en signalerende rol in de wijk, onder meer via sociaal wijkbeheer en intensievere aanwezigheid in complexen.

1.4.2 De waardering door samenwerkingspartners

Gemeente Heerlen

De gemeente is positief over de inzet van Vincio op leefbaarheid en wijkontwikkeling, met name in gebieden waar complexe opgaven samenkomen. De corporatie wordt gezien als betrokken en meedenkend. Tegelijkertijd worden in algemene zin aandachtspunten gezien in de uitvoering en voortgang van opgaven.

Stichting HVW

Stichting HVW waardeert de zichtbare inzet van Vincio op leefbaarheid en het actief oppakken van signalen uit wijken. Zo wordt bijvoorbeeld genoemd dat de corporatie maatregelen neemt bij concrete problemen, zoals afval- en parkeerproblematiek. Deze handelingsgerichte aanpak wordt door de huurdersorganisatie positief beoordeeld.

Ketenpartners

De ketenpartners zijn positief over de aandacht die Vincio Wonen heeft voor bewoners en leefbaarheid in de wijken. Zij geven aan dat de corporatie dicht bij haar huurders staat en oog heeft voor wat er speelt in buurten. Dit draagt volgens de ketenpartners bij aan een prettige woonomgeving en een goede verbinding tussen de corporatie en haar bewoners.

1.4.3 De waardering door de visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de inzet voor 'Leefbare wijken en buurten' als **'Goed'**. Door duidelijk in te zetten op een combinatie van wonen en zorg met leefbaarheid, bijvoorbeeld door het mengen van groepen van bewoners én door in samenwerking met andere partijen integraal in te zetten op combinaties van fysieke en sociale maatregelen doet Vincio Wonen meer dan verwacht mag worden. De waardering wordt daardoor 'goed'.

1.5 Samenwerken aan opgaven

Uit de position paper blijkt dat de samenwerking met gemeenten dynamisch is, en op operationeel niveau constructief verloopt. Tegelijkertijd geeft de corporatie aan dat zij binnen sommige regionale samenwerkingsverbanden minder slagkracht en invloed ervaart dan andere woningcorporaties. Ook de samenwerking met de Stichting HVW heeft zich volgens de corporatie in de afgelopen periode verder ontwikkeld en geprofessionaliseerd.



1.6 Vincio Wonen presteert 'goed'

De visitatiecommissie waardeert het visitatieveld **Maatschappelijke waarde** met 'goed'.

Tabel 1-2: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten



Maatschappelijke waarde

Sterk

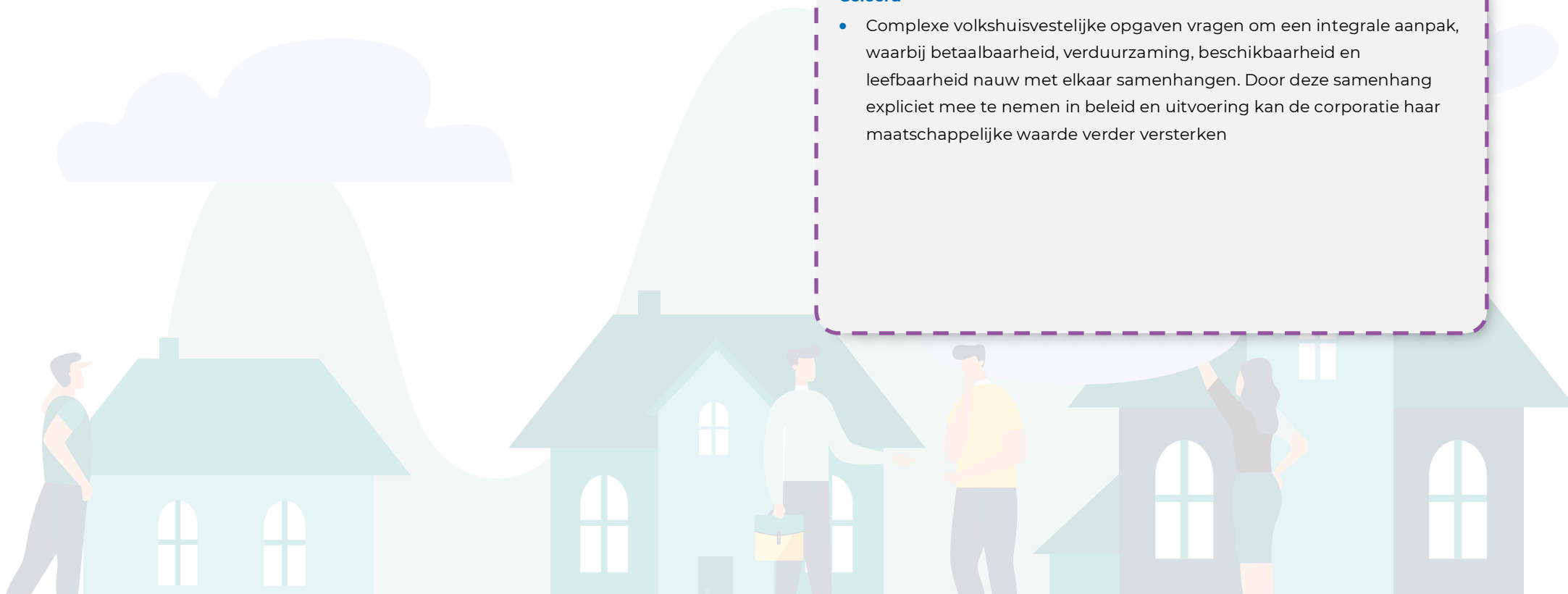
- Vincio Wonen creëert maatschappelijke waarde door betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid integraal te benaderen

Aandacht (blijven) geven

- De uitdaging blijft om de ambities, met name op het gebied van uitbreiding en vernieuwing van de voorraad, ook daadwerkelijk en aantoonbaar te realiseren binnen een complexe regionale context. Daarbij vragen de gevolgen van de Parkstadwet, zoals beperkingen in de verhuurbaarheid van woningen en het risico op leegstand, blijvende aandacht en regionale afstemming

Geleerd

- Complexe volkshuisvestelijke opgaven vragen om een integrale aanpak, waarbij betaalbaarheid, verduurzaming, beschikbaarheid en leefbaarheid nauw met elkaar samenhangen. Door deze samenhang expliciet mee te nemen in beleid en uitvoering kan de corporatie haar maatschappelijke waarde verder versterken



2 Maatschappelijke verankering

Het visitatieveld Maatschappelijke verankering richt zich op de invloed van huurders, huurdersorganisatie(s) en andere belanghebbenden op de corporatie en hoe concreet en tastbaar de betreffende invloed is.

2.1 De opgaven en de prestaties

Voor woningcorporaties is het betrekken van huurders bij beleid en projecten een belangrijk onderdeel van de maatschappelijke taak. Huurdersparticipatie draagt bij aan betere besluitvorming en een grotere betrokkenheid van bewoners bij hun woonomgeving. In het koersplan wordt de huurder nadrukkelijk als klant centraal gesteld. Vincio Wonen wil huurders daarom tijdig betrekken bij ontwikkelingen die hun woning of woonomgeving raken en streeft naar een toegankelijke, betrouwbare en professionele dienstverlening.

2.2 Samenwerking met gemeenten en huurders

Vincio Wonen benadert haar volkshuisvestelijke opgaven in samenhang met bredere maatschappelijke vraagstukken, zoals leefbaarheid en wonen met zorg. Uit het koersplan 2023–2026 en de position paper blijkt dat de corporatie hierbij samenwerkt met gemeenten en maatschappelijke partners, waarbij verschillende partijen vanuit hun eigen rol bijdragen aan de uitvoering van deze opgaven.

De maatschappelijke verankering van Vincio Wonen komt tot uitdrukking in de wijze waarop huurders, gemeenten en andere belanghebbenden zijn gepositioneerd in de beleidsvorming en uitvoering van de corporatie. De invloed van deze partijen is in belangrijke mate georganiseerd via prestatieafspraken, waarin gemeenten en de huurdersorganisatie gezamenlijk met de corporatie afspraken maken over opgaven op het gebied van woningbouw, betaalbaarheid en leefbaarheid.

Samenwerking met gemeenten

Gemeenten vervullen een kaderstellende rol vanuit hun volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid. Daarmee zijn gemeenten net als de huurdersorganisatie structureel betrokken bij de totstandkoming van beleid.

Voor andere belanghebbenden, zoals zorg- en welzijnspartners, is de invloed met name indirect en gericht op afstemming rondom maatschappelijke vraagstukken. Vincio Wonen betreft deze partijen bij signalen uit de praktijk en bij de aanpak van leefbaarheidsvraagstukken.

De maatschappelijke verankering van Vincio Wonen is daarmee primair formeel georganiseerd via prestatieafspraken en de positie van de huurdersorganisatie.

Samenwerking met huurdersorganisatie

De samenwerking met de Stichting Huurdersbelangen Vincio Wonen (Stichting HVW) vormt een belangrijk onderdeel van de huurdersparticipatie. Volgens de position paper heeft deze samenwerking zich in de afgelopen periode verder ontwikkeld en is de relatie tussen corporatie en huurdersorganisatie zakelijker en professioneler geworden. De corporatie geeft aan dat de inzet van het bestuur van Stichting HVW een belangrijke bijdrage levert aan het versterken van de huurdersparticipatie.

Vincio Wonen zet in op bredere huurdersparticipatie

Vincio Wonen heeft in de voorbije periode een groei doorgemaakt in participatie en leefbaarheid. De samenwerking met de Stichting HVW heeft zich positief ontwikkeld en is verder geprofessionaliseerd. Dankzij de goede samenwerking met en de inzet van het Stichting HVW-bestuur is de huurdersparticipatie verbreed met bewonerscommissies. Volgens de corporatie is participatie bij projecten in de afgelopen periode nadrukkelijker onderdeel geworden van de werkwijze. Zo zijn bewoners van de wijk Litscherveld actief betrokken bij de wijkplannen. Zo gingen zij onder meer in gesprek met bewoners in buurten waar Vincio Wonen plannen heeft voor sloop en nieuwbouw.



Daarnaast heeft Vincio Wonen recent het participatiebeleid herijkt, waarbij de rol van huurders nadrukkelijker is gepositioneerd in zowel beleidsvorming als uitvoering. De corporatie zet in op het vooraf helder maken van verwachtingen en het betrekken van huurders in een vroeg stadium van projecten. Dit draagt bij aan meer wederzijds begrip en een realistischer verwachtingspatroon.

2.3 Samenwerking met andere samenwerkingspartners

Het belang van samenwerking neemt verder toe door de toenemende verwevenheid van wonen, zorg en welzijn. Vincio Wonen werkt daarom samen met partijen zoals Levanto en andere maatschappelijke organisaties, bijvoorbeeld bij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen zoals dak- en thuisloze jongeren. Ook initiatieven zoals de Voorzieningenwijzer en samenwerking met Alcander laten zien dat samenwerking nodig is om huurders daadwerkelijk te ondersteunen.

De maatschappelijke opgaven waar Vincio Wonen voor staat vragen dus om samenwerking met verschillende partners. Vraagstukken rond woningbouw, leefbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg kunnen niet door één partij alleen worden opgelost. In het koersplan 2023–2026 “Een warm thuis” wordt samenwerking daarom expliciet benoemd als een belangrijk uitgangspunt. Vincio Wonen werkt samen met gemeenten, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnspartners en andere woningcorporaties aan de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgaven.

De corporatie is onder meer betrokken bij regionale samenwerkingsverbanden zoals de Stadsregio Parkstad en het Nationaal Programma Heerlen-Noord. Daarnaast werkt Vincio Wonen samen met andere corporaties binnen de Vierkracht-alliantie, waarin met VanHier en Krijtland Wonen wordt samengewerkt aan operationele vraagstukken, met behoud van de eigen identiteit van de corporaties.

Regionale samenwerking

De corporatie werkt samen met verschillende partners binnen regionale en gemeentelijke samenwerkingsverbanden. De samenwerking met de gemeente wordt als dynamisch en constructief op operationeel niveau beschreven. Vincio Wonen is aangesloten bij het Nationaal Programma Heerlen-Noord en de

Stadsregio Parkstad, waarbij de corporatie aangeeft minder slagkracht en invloed te ervaren dan sommige collega-corporaties in deze verbanden. Daarnaast werkt Vincio Wonen binnen de Vierkracht-alliantie strategisch samen met VanHier Wonen en Krijtland Wonen aan operationele samenwerking, met behoud van de eigen identiteit. Volgens de corporatie positioneert de organisatie zich steeds sterker en weet zij effectief aansluiting te vinden bij diverse partners.

2.4 De waardering door de samenwerkingspartners

Gemeente Heerlen

De gemeente ziet Vincio als een toegankelijke en betrokken partner, die actief deelneemt aan overleg en samenwerking. Tegelijkertijd worden aandachtspunten gezien in communicatie, procesvoering en rolvastheid, waardoor afstemming en informatievoorziening in de praktijk niet altijd eenduidig en voorspelbaar verlopen.

Stichting HVW

Stichting HVW ervaart de samenwerking als constructief en ziet betrokkenheid vanuit medewerkers. Tegelijkertijd zijn er duidelijke aandachtspunten in de tijdige betrokkenheid en de stabiliteit van informatievoorziening. Hierdoor is niet altijd helder wanneer en waarop nog invloed mogelijk is, wat de effectiviteit van huurdersparticipatie beperkt.

2.5 De samenwerking in de praktijk

Ervaring van de samenwerking vanuit de gemeenten

De gemeente ervaart de samenwerking met Vincio als goed en laagdrempelig, met regelmatige afstemming en gezamenlijke inzet op volkshuisvestelijke en gebiedsgerichte opgaven. Er is sprake van een gedeeld gevoel van urgentie en bereidheid om samen op te trekken. Tegelijkertijd ervaart de gemeente dat in de samenwerking soms onduidelijkheid ontstaat over voortgang en besluitvorming, mede door wisselende processturing. Tegelijk wordt ook aangegeven dat Vincio Wonen regelmatig, op het laatste moment, verstek laat gaan bij vergaderingen. Alhoewel hier begrip voor is, vanwege het besef dat Vincio Wonen niet overal even intensief kan aanhaken, wordt dit toch als jammer gezien. Het bevordert

bovendien in de ogen van de gemeente ook niet het opbouwen van de benodigde verdieping in de samenwerking waar de opgaven om vragen.

Ervaring van de samenwerking vanuit de huurdersvertegenwoordiging

Stichting HVW ervaart de samenwerking als constructief en ziet betrokkenheid vanuit medewerkers, met een duidelijke rol binnen formele kaders. Tegelijkertijd zijn er aandachtspunten in de toepassing van afspraken, tijdige betrokkenheid en stabiliteit van informatievoorziening. Hierdoor is de invloed op beleid en projecten niet altijd optimaal en voorspelbaar.

Ervaring van de samenwerking vanuit de overige belanghebbenden

De ketenpartners waarderen de samenwerking met Vincio Wonen positief. Zij ervaren de corporatie als toegankelijk, transparant en gericht op samenwerking, waarbij sprake is van korte lijnen en ruimte voor inbreng vanuit partners. Tegelijkertijd zien de ketenpartners mogelijkheden om de samenwerking verder te versterken door sneller te besluiten, de interne afstemming te verbeteren en meer duidelijkheid te bieden over eigenaarschap en financiële kaders.

De collega-corporaties en zorg- en welzijnspartijen ervaren de samenwerking met Vincio Wonen ook als positief. Bestuur en medewerkers van Vincio Wonen zijn goed benaderbaar en er is sprake van korte lijnen. Wel wordt, met name door enkele zorg- en welzijninstellingen als ontwikkelpunt benoemd dat Vincio in de samenwerking proactiever met voorzienbare ontwikkelingen kan aankomen. Bijvoorbeeld als het gaat om het aflopen van een huurcontract binnen afzienbare tijd of de invloed van de externe ontwikkelingen voor de mogelijkheden van Vincio. In dergelijke gevallen geven de samenwerkingspartners aan dat Vincio Wonen wat meer vooruit mag kijken.

De collega-corporaties waarderen het dat Vincio Wonen zich, ondanks de beperkte omvang, toch als een volwaardig partner wil neerzetten. Toch zien zij ook af en toe dat ondanks de beste intenties Vincio Wonen tegen beperkingen aanloopt die samenhangen met haar omvang. De collega-corporaties geven aan altijd bereid te zijn mogelijkheden te bekijken om Vincio Wonen te ondersteunen als daar om gevraagd wordt. De suggestie wordt gedaan om de organisatorische en beleidsmatige samenwerking die al met corporaties van min of meer gelijke omvang bestaat, uit te breiden met grotere corporaties.

2.6 Vincio Wonen presteert 'Naar behoren'

De visitatiecommissie waardeert het visitatieveld [Maatschappelijke verankering](#) met '**Naar behoren**'. Vincio Wonen beschikt over een goede samenwerkingsbasis met huurders, gemeenten en maatschappelijke partners en investeert zichtbaar in participatie en samenwerking. Tegelijkertijd geven samenwerkingspartners enkele aandachtspunten mee rondom betrokkenheid, communicatie en informatievoorziening. De visitatiecommissie heeft er vertrouwen in dat Vincio Wonen deze punten kan oppakken en gunt de corporatie dat ook, omdat daarmee een waardering van 'goed' bij een volgende visitatie binnen bereik ligt.



Tabel 2-1: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten

Maatschappelijke verankering

Sterk

- Een brede en constructieve samenwerkingsbasis met huurders, gemeenten en maatschappelijke partners
- Versterking van de huurdersparticipatie door de samenwerking met Stichting HVW verder te professionaliseren, bewonerscommissies te ondersteunen en het participatiebeleid te herijken

Aandacht (blijven) geven

- Blijf aandacht geven aan de tijdige betrokkenheid van belanghebbenden, de communicatie en de voorspelbaarheid van de informatievoorziening. Hierdoor wordt voor huurders en samenwerkingspartners nog duidelijker wanneer en op welke onderwerpen zij invloed kunnen uitoefenen

Geleerd

- Vincio Wonen heeft ervaren dat maatschappelijke opgaven succesvoller kunnen worden gerealiseerd wanneer huurders, gemeenten en maatschappelijke partners vroegtijdig en actief worden betrokken. Heldere verwachtingen, tijdige betrokkenheid en transparante communicatie blijken daarbij belangrijke voorwaarden voor effectieve participatie en duurzame samenwerking



3 Besturing

Het visitatieveld Besturing richt zich op het proces van strategievorming en prestatiesturing. De visitatiecommissie kijkt naar de kwaliteit, de robuustheid en adaptiviteit van het proces van strategievorming en prestatiesturing.

3.1 Strategievorming

Vincio Wonen werkt vanuit een duidelijke strategische basis: het Koersplan 2023–2026 ('Een warm thuis'), het Vincio Wonen Kwaliteitsplan (VWKP) en het herijkte portefeuilleplan 2024–2039. De strategievorming volgt een gestructureerde cyclus waarin omgevingsanalyses, woningmarktdata, stakeholderinput en financiële haalbaarheid integraal worden meegenomen.

De strategie wordt onderbouwd door regionale woonvisies, de Woondeal Limburg, de Nationale Prestatieafspraken, analyses van demografische ontwikkeling zoals het ABF Socrates-model en uitgebreide stakeholdersessies met gemeenten, zorginstellingen, andere corporaties, Parkstad Limburg, onderwijs en huurders.

Strategische koers en vastgoedbeleid zijn versneld herijkt

In 2023 heeft Vincio Wonen het koersplan versneld herijkt om een duidelijke cesuur met het verleden te markeren. Het koersplan richt zich, naast interne organisatieontwikkeling, op de huurder als klant, samenwerking en participatie.

Het VWK beschrijft het tijdspad van de inhaalslag in het onderhoud van de woningvoorraad en wordt gecombineerd met de doelstellingen uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit.

Via het portefeuilleplan wordt het VWKP geplaatst in de vastgoedstrategie voor de langere termijn. Volgens de position paper voorziet de corporatie noodgedwongen in een beperkte uitbreidende nieuwbouw. Door jaarlijkse actualisaties kan binnen de vastgestelde kaders worden bijgestuurd

Doorvertaling naar beleid

De strategische doelen worden systematisch vertaald naar tactisch beleid via het portefeuilleplan en de meerjarenbegroting. De doorvertaling verloopt via:

- complexstrategieën waarbij Vincio Wonen kiest voor renovatie tenzij sloop/nieuwbouw duidelijk voordelen biedt, sloop waar dit technisch noodzakelijk is en gefaseerde verduurzaming
- jaarlijkse meerjaren onderhoudsbegroting en een technische begroting
- programmatische uitwerking van onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw
- scenario-analyses die richting geven aan prioritering en fasering
- concrete investeringskalenders

De prioriteiten beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid zijn leidend in de beleidsontwikkeling.

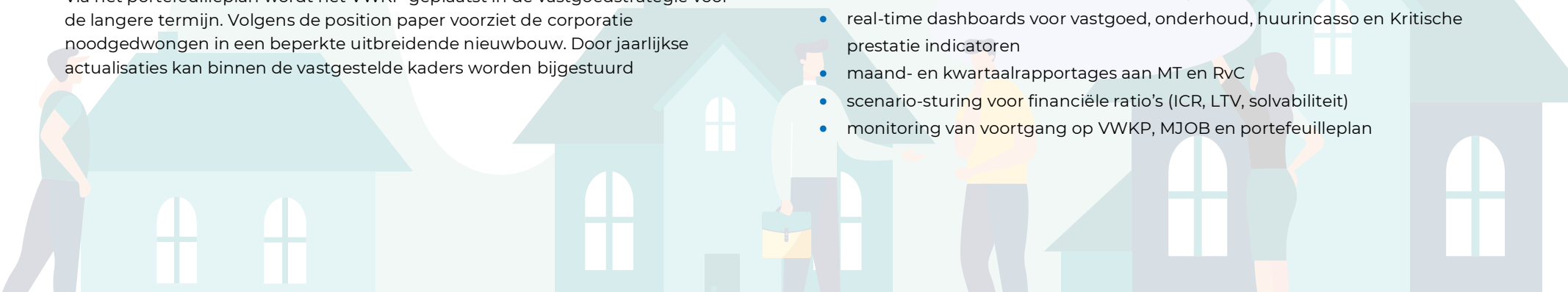
3.2 Sturing en monitoring

Vincio Wonen stuurt wat betreft het vastgoed primair op het verbeteren van de kwaliteit van haar woningvoorraad binnen de beschikbare financiële kaders en volgens het Vincio Wonen Kwaliteitsplan (VWKP). De focus ligt daarbij op een betaalbare, onderhouden en verduurzaamde woningvoorraad. Daarnaast werkt de corporatie aan een datagedreven organisatie ter ondersteuning van voortgangsmonitoring en financiële sturing.

Sturing binnen Vincio Wonen wordt gekenmerkt door een heldere PDCA-cyclus en door te werken met de Lean-methodiek. Processen zijn vastgelegd en medewerkers werken met A3-jaarplannen die verticaal gekoppeld zijn aan strategische doelen.

Vincio Wonen maakt gebruik van:

- real-time dashboards voor vastgoed, onderhoud, huurincasso en Kritische prestatie indicatoren
- maand- en kwartaalrapportages aan MT en RvC
- scenario-sturing voor financiële ratio's (ICR, LTV, solvabiliteit)
- monitoring van voortgang op VWKP, MJOB en portefeuilleplan



Daarnaast werkt Vincio Wonen met beleidskaders, procesbeschrijvingen en werkinstructies om processen reproduceerbaar en beheersbaar te maken. Voor de inrichting van risicobeheersing en interne controle heeft de corporatie gekozen voor het Three Lines of Defence-model (3LoD), een model waarmee verantwoordelijkheden voor uitvoering, controle en toezicht binnen de organisatie zijn gestructureerd.

Vincio Wonen stuurt bij

Vincio Wonen gebruikt de informatie uit de rapportages én de informatie die op andere wijze, bijvoorbeeld uit het contact met huurders, om bij te sturen. Een aansprekend voorbeeld is de gang van zaken rond Meezenbroek. Vincio Wonen heeft geëvalueerd waardoor er veel commotie en roering is ontstaan en heeft als gevolg daarvan leefbaarheid en participatie nadrukkelijker vorm gegeven. Ook is extra geïnvesteerd in interne en externe communicatie. Een ander voorbeeld is dat in Grasbroek eerst een verduurzaming naar label A+ was gepland, maar na een gesprek met de inwoners een B/C-label ook voldoende bleek te zijn.

Tabel 3-1: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten

Besturing

Sterk

- Versnelde herijking van het koersplan
- VWKP geeft goed richting aan verduurzamingsinzet
- Inzet op ontwikkeling van de rapportage- en sturingshulpmiddelen
- Professionalisering via Lean, PDCA, datagedreven werken
- Verbeterd assetmanagement en betere vastgoeddata

Aandacht (blijven) geven

- Het structureel verankeren van vroegtijdige communicatie en participatie bij complexe projecten, zodat draagvlak, begrip en voorspelbaarheid voor huurders en samenwerkingspartners worden vergroot. Dit kan veel negatieve publiciteit voorkomen
- Het blijvend actualiseren van de strategie en vastgoedsturing om in te spelen op veranderende omstandigheden, zoals demografische ontwikkelingen, financiële uitdagingen en de volkshuisvestelijke opgaven die samenhangen met onder andere de Parkstadwet

Geleerd

- Complexe projecten met gevoeligheid vereisen betere communicatie en participatie vanaf het allereerste begin



4 Maatschappelijke capaciteit

Het visitatieveld Maatschappelijke capaciteit richt zich op de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Daarbij gaat het om de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zowel organisatorisch als financieel.

4.1 Financiële capaciteit

Uit interne analyse van de financiële positie van Vincio Wonen, heeft de corporatie geconcludeerd dat deze solide genoeg is om de opgaven te blijven uitvoeren, maar wel onder druk staat door stevige investeringen in onderhoud, renovatie en verduurzaming. De corporatie blijft binnen de externe normen van ICR, LTV en solvabiliteit, maar interne normen worden in sommige jaren geraakt. Met name de hoge onderhouds- en verduurzamingskosten in mijnkoloniewijken vragen om scherpe financiële keuzes.

Vincio Wonen heeft ruim 750 woningen met slechte energielabels (E/F/G) die uiterlijk 2028 moeten worden aangepakt. De renovatie van mijnkoloniewoningen is ruim 1,5 keer duurder dan vergelijkbare complexen. Tegelijkertijd stijgen bouw- en onderhoudskosten met 5–10%. De corporatie kiest daarom voor renovatie tenzij sloop noodzakelijk is en voor gefaseerde verduurzaming: eerst toekomstklaar isoleren, daarna aardgasvrij wanneer het beleid duidelijk is.

Het portefeuilleplan werkt meerdere scenario's uit, waaronder versnelling van verduurzaming, extra nieuwbouw, verkoop van erfgoed en efficiënter onderhoud. Elk scenario is doorgerekend op ICR, LTV en solvabiliteit. De MJB bevat duidelijke risicobeheersing, remwegen en realistische faseringen. Indien nodig kiest Vincio Wonen ervoor om in het VWKP te faseren door projecten door te schuiven.

4.2 Organisatorische capaciteit

Door samenwerking met andere corporaties versterkt Vincio haar organisatie

Vincio Wonen versterkt haar organisatiekracht zichtbaar door de samenwerking binnen de Vierkrachtalliantie, een structureel partnerschap met drie andere corporaties dat in 2024 is opgericht. De alliantie richt zich op het bundelen van kennis, capaciteit en professionaliteit, waardoor Vincio processen efficiënter en consistent kan uitvoeren. Zo werkt Vierkracht aan gezamenlijke inkoop en uniformering van onderhoudsprocessen, inclusief het ontwikkelen van gezamenlijke prijzenboeken en het toepassen van resultaatgericht samenwerken (RGS), wat leidt tot betere kwaliteitsborging en lagere kosten.

De Vierkrachtalliantie ondersteunt Vincio ook bij vastgoeddata, ICT-ontwikkelingen, opleiding van medewerkers en professionalisering van opdrachtgeverschap. Daarnaast vergroot Vierkracht de uitvoeringskracht door capaciteit en expertise te delen op onderwerpen zoals complexbeheer, MJOP-ontwikkeling en projectmanagement.

In de ogen van de visitatiecommissie is het verstandig geweest een dergelijke samenwerking aan te gaan. De samenwerking vormt immers een belangrijk antwoord op de kwetsbaarheid die hoort bij een kleine corporatie met een grote opgave: het helpt om werkdruk te verminderen, risico's te beheersen en de organisatie toekomstbestendiger te maken.

Focus op woningkwaliteit en dienstverlening

Vincio Wonen streeft naar een niveau van dienstverlening, waarbij huurders moeten kunnen rekenen op goede en tijdige dienstverlening. De corporatie meet en verbetert haar dienstverlening onder meer via het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Dit maakt deel uit van een bredere verbetercultuur binnen de organisatie: medewerkers hebben een basisopleiding in verbetercultuur (Lean) en werken aan verbetertrajecten in huurdergerichte en andere processen. Tegelijk worden operationele en kritische P&C-processen beschreven en steeds verder aangevuld met werkinstructies.

Om de klantwaardering te verhogen werkt Vincio Wonen aan het verder professionaliseren van processen en stuurt daarbij datagedreven, onder meer via dashboards en voortgangsmonitoring.



Tegelijkertijd vraagt de toenemende complexiteit van de doelgroep om een bredere invulling van dienstverlening. Klantconsulenten ondersteunen huurders bijvoorbeeld bij inschrijving via Thuis in Limburg en verwijzen waar nodig door naar maatschappelijke partners. Hiermee verschuift de dienstverlening deels van procesgericht naar meer persoonsgerichte ondersteuning.

Ontwikkeling van medewerkers

Vincio Wonen werkt ook aan de ontwikkeling van medewerkers. Bij de werving van personeel maakt de corporatie gebruik van TMA (Talenten Motivatie Analyse) om talentmanagement en duurzame inzetbaarheid te ondersteunen.

Ook krijgen medewerkers mogelijkheden voor taak- en toekomstgerichte opleiding en ontwikkeling, waardoor het lerend vermogen van medewerkers is gegroeid en randvoorwaarden zijn gecreëerd voor taakvolwassenheid en een efficiënte en effectieve taakuitvoering.

Ook op het gebied van IT en informatiebeveiliging zijn sinds 2024 stappen gezet. Daarnaast krijgen medewerkers bij indiensttreding opleiding over privacy en AVG-regels, die periodiek wordt herhaald en aangevuld.

Tabel 4-1: Overzicht van sterke, aandachts- en geleerde punten



Maatschappelijke capaciteit

Sterk

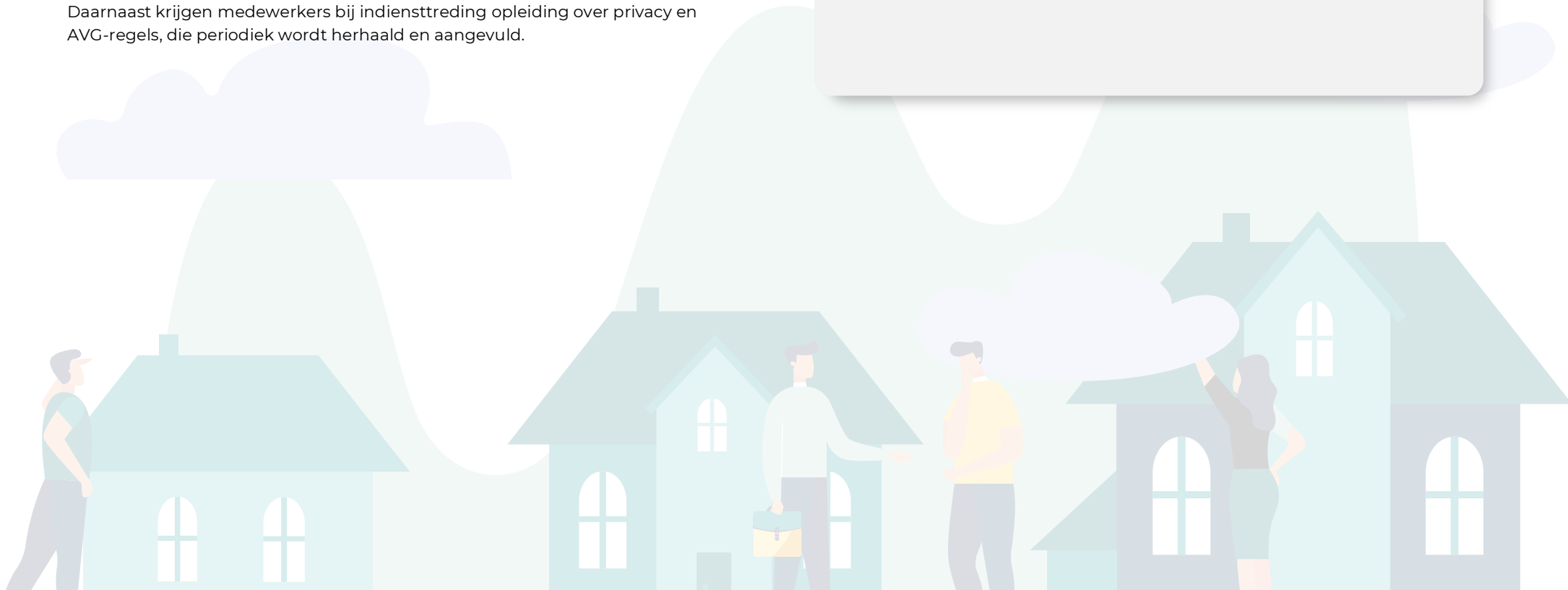
- Inzet op samenwerkingen zoals Vierkracht en binnen Parkstad
- Heldere en realistische prioriteiten in investeringen

Aandacht (blijven) geven

- Professionalisering van de organisatie

Geleerd

- Realistische fasering voorkomt financiële druk
- Renovatie is vaak efficiënter dan sloop
- Regionale samenwerking vergroot uitvoeringskracht
- Betere data leiden tot betere investeringskeuze



Bijlagen



A Bestuurlijke reactie

Wij kijken met een goed gevoel terug op de maatschappelijke visitatie. We bedanken de visitatiecommissie voor de prettige samenwerking. Ook bedanken we onze huurders, partners en andere betrokkenen voor hun openheid en hun bijdrage aan het onderzoek.

We zijn blij dat de visitatie laat zien dat Vincio Wonen zich de afgelopen jaren positief heeft ontwikkeld. Tegelijkertijd zien we in het rapport ook punten waarop we ons verder kunnen verbeteren. Veel van deze punten herkennen we. Ze sluiten aan bij vragen die we zelf al hadden gesteld in onze position paper en bij verbeteringen waar we al mee bezig zijn.

Bij Vincio Wonen vinden we het belangrijk om steeds te blijven leren en verbeteren aan haar maatschappelijke meerwaarde en positionering, samen met stakeholders, medewerkers en huurders. Daarom gebruiken we de uitkomsten van de visitatie om ons werk verder te versterken. Hieronder reageren we op de belangrijkste thema's uit het rapport: maatschappelijke waarde, maatschappelijke verankering en maatschappelijke capaciteit.

Maatschappelijke waarde

De visitatiecommissie ziet dat Vincio Wonen veel heeft geïnvesteerd in het wegwerken van achterstallig onderhoud en het verduurzamen van woningen. De strategische onderlegger voor deze inhaalslag is het Vincio Wonen Kwaliteitsplan (VWKP). Daarbij werken we steeds vaker vanuit een brede aanpak. We kijken niet alleen naar de woning zelf, maar ook naar onderwerpen zoals betaalbaarheid, leefbaarheid en de veerkracht van buurten en wijken.

De commissie vraagt ook aandacht daadwerkelijk en aantoonbaar realiseren van ambities op het gebied van uitbreiding en vernieuwing van de voorraad. Dat begrijpen wij. De grote investering in het verbeteren van bestaande woningen heeft de afgelopen jaren veel gevraagd van onze organisatie, zowel financieel als qua capaciteit. Daardoor hebben we keuzes moeten maken in onze

investeringsprojecten en hebben we nieuwe toevoegingen beperkt tot een aantal sloop- en nieuwbouwprojecten.

We voeren onze investeringen zorgvuldig uit binnen de gegeven financiële kader en beschikken inmiddels over betere informatie en data om keuzes te maken. Dat helpt ons om investeringsprojecten beter voor te bereiden en uit te voeren. Ook hebben we in 2026 nieuw participatiebeleid ingevoerd. Daardoor betrekken we bewoners, gemeenten en andere belanghebbenden eerder en beter bij plannen. Zo werken we aan een maatschappelijk en lokaal draagvlak voor onze investeringsprojecten. Daarbij bouwen we voort op de ervaringen die we hebben opgedaan in onder meer De Dem en Meezenbroek.

De uitvoering van het Vincio Wonen Kwaliteitsplan blijft de komende jaren onze strategische prioriteit. Deze lijn zetten we voort in het nieuwe koersplan voor 2027-2030.

Tegelijkertijd zien we dat de maatschappelijke en economische omstandigheden veranderen. Daarom blijven we steeds scherp afwegen hoe we woningen betaalbaar, duurzaam en van goede kwaliteit kunnen houden.

Maatschappelijke verankering

De visitatiecommissie geeft aan dat Vincio Wonen de afgelopen jaren een stevige positie heeft opgebouwd binnen verschillende samenwerkingen en overlegstructuren. Dat zien wij als een mooie erkenning van de relaties die we hebben opgebouwd met onze partners.

De commissie vraagt wel aandacht voor de continuïteit en voorspelbaarheid van onze informatievoorziening. Daarbij spreekt de commissie haar vertrouwen uit in het vermogen van Vincio Wonen om dit de komende vier jaar verder te versterken. Wij herkennen het aandachtspunt. De afgelopen jaren hebben we veel tijd en energie gestoken in het versterken van relaties. Nu is het moment gekomen om daarin scherpere keuzes te maken. We willen duidelijker maken aan welke samenwerkingsverbanden we deelnemen en waar we daadwerkelijk meerwaarde kunnen leveren.

In ons nieuwe koersplan werken we verder aan een duidelijke positionering van Vincio Wonen. Het in 2026 hernieuwde stakeholderbeleid zorgt voor heldere

lijnen en duidelijke communicatie met onze partners. Ook zorgt ons participatiebeleid voor een betere en meer gestructureerde betrokkenheid van huurders en partners. Daarnaast werken we aan een nieuw communicatiebeleid. Die gaat bijdragen aan betere informatievoorziening, duidelijkere keuzes, meer voorspelbaarheid in samenwerking en een sterkere herkenbaarheid van Vincio Wonen.

Als relatief kleine corporatie maken we bewuste keuzes in waar we onze capaciteit inzetten. Dat vraagt om focus, maar ook om duidelijke communicatie over wat partners van ons mogen verwachten.

We herkennen dat onze maatschappelijke bijdrage niet altijd zichtbaar is voor de buitenwereld. Daarom investeren we de komende jaren niet alleen in onze woningen en wijken, maar ook in duidelijke communicatie, verwachtingsmanagement en een herkenbare positionering richting huurders, gemeenten en partners.

Maatschappelijke capaciteit

De visitatiecommissie vraagt aandacht voor de verdere professionalisering van onze organisatie. Ook hierin herkennen wij onszelf. De afgelopen jaren hebben we grote veranderingen doorgemaakt. We ontwikkelen ons steeds meer van een organisatie die vooral bezig was met verandering en inhalen, naar een organisatie die processen beter beheerst en structureel blijft verbeteren.

Daarom investeren we in procesgericht werken, continu verbeteren en een goede manier van sturen en organiseren. Dit helpt ons om onze maatschappelijke ambities beter waar te maken en betrouwbaarder te zijn voor huurders, medewerkers en samenwerkingspartners.

Voor ons is professionalisering geen doel op zich. Het is een middel om onze maatschappelijke ambities beter te verbinden met uitvoeringskracht, interne sturing en voorspelbaarheid richting stakeholders. Professionalisering is daarmee geen doel op zich, maar een randvoorwaarde om de maatschappelijke opgave duurzaam en betrouwbaar te blijven realiseren.

Conclusie

We zijn trots op de waardering die we in deze visitatie krijgen voor onze maatschappelijke inzet. We zien het visitatierapport als een bevestiging van de gekozen richting én als stimulans om verder te verbeteren.

De aanbevelingen van de visitatiecommissie nemen we serieus. We verwerken deze in onze plannen, projecten en dagelijkse werkzaamheden. Zo blijven we werken aan herkenbare maatschappelijke meerwaarde, een duidelijke positionering en een professionele uitvoering van haar opgaven: goede woningen, sterke wijken en een organisatie die zichtbaar van waarde is voor de samenleving.

Sjraar Canjels, Directeur-Bestuurder Vincio Wonen



B Maatschappelijke reactie

Reactie van gemeente Brunssum

De gemeente Brunssum heeft met veel belangstelling en herkenning kennisgenomen van het rapport over de maatschappelijke visitatie van Vincio Wonen. Wij willen allereerst onze waardering uitspreken voor de ontwikkeling die Vincio Wonen sinds de vorige visitatie heeft doorgemaakt. De corporatie heeft belangrijke stappen gezet in haar professionalisering en beschikt volgens de visitatiecommissie over deskundige medewerkers, maatschappelijke waarde en potentie. Dat beeld herkennen wij. In het bijzonder waarderen wij de kwaliteit en betrokkenheid van individuele medewerkers, de korte lijnen in het ambtelijke contact en de stappen die gezet zijn op het gebied van huurdersparticipatie. Het rapport schetst volgens ons een herkenbaar en accuraat beeld. Vincio Wonen heeft een goed fundament gelegd om verder te groeien en is realistisch over waar er kansen en uitdagingen liggen. Ook de ontwikkelpunten die door de visitatiecommissie worden geschetst, bieden volgens ons aanknopingspunten om onze samenwerking verder te versterken en de maatschappelijke impact van Vincio Wonen te vergroten.

Maatschappelijke betekenis voor Brunssum en Parkstad

Vincio Wonen levert maatschappelijke meerwaarde in Brunssum, maar ook in onze buurgemeente Heerlen. Wij herkennen dat er in onze regio opgaven bestaan op volkshuisvestelijk, sociaaleconomisch en leefbaarheidsgebied én dat deze opgaven sterk met elkaar verweven zijn. Binnen onze regio werken woningcorporaties, gemeenten en maatschappelijke partners gelukkig al veel samen. Vanuit die samenwerking leren wij telkens weer dat inzet in de ene buurgemeente, ook goed is voor de rest van de regio. De inzet van Vincio Wonen op het gebied van betaalbaarheid, verduurzaming, leefbaarheid en woningbouw is daarom ook van betekenis voor gemeente Brunssum, wanneer deze niet binnen onze gemeente maar elders in Parkstad plaatsvindt. Wij hebben begrip voor de omvang van uw woningcorporatie en de stapeling van de opgave in uw werkgebied. Daarom benadrukken wij het belang van een open gesprek over keuzes, prioriteiten, (on)mogelijkheden en randvoorwaarden. Zo kunnen we tijdig kansen signaleren en samen het gesprek voeren over waar de meeste maatschappelijke impact kan worden bereikt binnen de kaders waar u als woningcorporatie mee te maken heeft.

Samen vooruitkijken

Gemeente Brunssum kan zich vinden in de ontwikkelpunten zoals deze door de visitatiecommissie zijn beschreven:

- het maken van scherpere keuzes in waar wel en niet op ingezet wordt;
- het expliciet managen van verwachtingen over capaciteit en rol van Vincio Wonen
- richting partners;
- het vergroten van continuïteit in aanwezigheid en communicatie;
- en het versterken van regie en zichtbaarheid in samenwerkingsrelaties.

Wij beschouwen deze ontwikkelpunten vooral als een uitnodiging om onze samenwerkingsrelatie nog beter te benutten. Zoals wij hiervoor al beschreven, heeft u als relatief kleine woningcorporatie te maken met grote en onderling verbonden opgaven. Het is daarom begrijpelijk dat een groot deel van de ontwikkelpunten toeziet op keuzes maken, verwachtingsmanagement en communicatie. U kunt immers niet alles doen. Daarnaast overlapt een groot deel van uw opgaven met de onze. Ook daarom willen wij graag tijdig met u in gesprek over keuzes en mogelijkheden, zodat ook wij onze inzet op die van Vincio Wonen kunnen laten aansluiten. Wij benadrukken dat de bestaande korte lijnen en de deskundigheid van uw medewerkers daar een sterk vertrekpunt voor vormen. Huurdersparticipatie Gemeente Brunssum vindt het heel belangrijk dat haar inwoners in een kwalitatief goede woning wonen en dat de huurprijs past bij hun inkomen. Ook vinden we het heel belangrijk dat huurders tijdig en betekenisvol worden betrokken bij beleid en projecten die van invloed zijn op hun woongenot. Wij zijn daarom ook blij om te lezen dat het rapport een overwegend positieve ontwikkeling beschrijft. De samenwerking met Stichting Huurdersbelangen Vincio Wonen is verder geprofessionaliseerd, er worden bewonerscommissies ondersteund en participatie is een nadrukkelijker onderdeel geworden van projecten. Wij moedigen Vincio Wonen aan om deze lijn vast te houden. Daarbij blijft het natuurlijk belangrijk dat huurders weten waarover zij kunnen meepraten, maar ook dat zij begrijpen op welke momenten en ten aanzien van welke onderwerpen hun inbreng daadwerkelijk van invloed kan zijn.

Samen verder

Gemeente Brunssum heeft er vertrouwen in dat Vincio Wonen haar maatschappelijke rol verder zal versterken. Wij complimenteren nogmaals de weg die uw organisatie heeft afgelegd sinds de vorige visitatie en gaan ervanuit dat dit visitatierapport een



pragmatisch richtinggevend kader is. Wij waarderen uw bijdrage aan de verschillende opgaven waarmee wij beide te maken hebben en spreken ons vertrouwen uit in het vervolgen en verdiepen van onze samenwerking in de toekomst.

Reactie van Stichting HVW

Stichting HVW herkent in het visitatierapport een aantal positieve ontwikkelingen binnen Vincio Wonen. De samenwerking tussen Vincio Wonen en Stichting HVW heeft zich de afgelopen jaren op onderdelen verder ontwikkeld. Er is sprake van meer structuur en professionalisering en vanuit medewerkers van Vincio Wonen wordt inzet en betrokkenheid ervaren. Ook de ontwikkeling van bewonerscommissies en de bredere aandacht voor huurdersparticipatie waarderen wij positief.

Daarnaast zien wij dat Vincio Wonen zichtbaar inzet op onderhoud, renovatie, verduurzaming en leefbaarheid. De noodzaak om achterstanden in de woningvoorraad aan te pakken wordt door ons onderschreven.

Tegelijkertijd vinden wij dat het visitatierapport op een aantal essentiële punten een te positief beeld geeft van de daadwerkelijke maatschappelijke verankering en de invloed van huurders. Met name de in het rapport genoemde aandachtspunten rond tijdige betrokkenheid, informatievoorziening, voorspelbaarheid en daadwerkelijke beïnvloedingsmogelijkheden zijn voor Stichting HVW geen ondergeschikte verbeterpunten. Deze raken aan de kern van effectieve huurdersparticipatie.

Het verschil tussen overleg en daadwerkelijke invloed

Het visitatierapport beschrijft de samenwerking met Stichting HVW als constructief en professioneel. Tegelijkertijd wordt vastgesteld dat Stichting HVW aandachtspunten ziet bij de tijdige betrokkenheid en de stabiliteit van de informatievoorziening. Hierdoor is volgens het rapport niet altijd duidelijk wanneer en waarop nog invloed mogelijk is. Stichting HVW onderschrijft deze constatering.

Wij vinden het belangrijk om hierbij een principieel onderscheid te maken tussen geïnformeerd worden, overleg voeren en daadwerkelijk invloed kunnen uitoefenen. Participatie heeft pas werkelijk betekenis wanneer de huurdersorganisatie wordt betrokken op een moment waarop de besluitvorming nog daadwerkelijk beïnvloedbaar is.

Wanneer belangrijke keuzes al zijn gemaakt en de huurdersorganisatie vervolgens wordt geïnformeerd of om een reactie wordt gevraagd, is formeel sprake van betrokkenheid, maar is de daadwerkelijke invloed beperkt. Voor Stichting HVW is dit een belangrijk aandachtspunt voor de komende periode.

Tijdige en volledige informatievoorziening

Een belangrijke voorwaarde voor effectieve huurdersparticipatie is dat informatie tijdig, volledig en begrijpelijk beschikbaar is. Het rapport benoemt zelf dat er niet altijd sprake is van een stabiele informatievoorziening en dat daardoor niet altijd duidelijk is wanneer en waarop nog invloed kan worden uitgeoefend. Stichting HVW vindt dat dit structureler moet worden aangepakt.

Wij verwachten dat bij belangrijke onderwerpen vooraf duidelijk wordt gemaakt:

- wanneer Stichting HVW wordt betrokken;
- welke informatie beschikbaar wordt gesteld;
- welke keuzes en alternatieven voorliggen;
- welke ruimte er nog is voor beïnvloeding;
- wanneer besluitvorming plaatsvindt;
- en op welke wijze het advies van Stichting HVW wordt meegenomen. Dit voorkomt dat participatie achteraf plaatsvindt.

Betaalbaarheid

Het visitatierapport beoordeelt Vincio Wonen op betaalbaarheid als goed. Stichting HVW vindt deze waardering op onderdelen te ruim. Wij hebben begrip voor de financiële positie van Vincio Wonen en voor de grote investeringsopgave op het gebied van onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw. Dit betekent echter niet dat huurverhogingen vanuit het perspectief van huurders zonder meer als noodzakelijk of vanzelfsprekend kunnen worden beschouwd. In het rapport wordt terecht vermeld dat Stichting HVW begrip heeft voor de noodzaak van huurverhogingen, maar tegelijkertijd aandachtspunten ziet bij het proces en de mate waarin deze worden doorgevoerd. Ook wordt benoemd dat het herhaald toepassen van maximale huurverhogingen spanning kan opleveren voor huurders. Juist dit punt verdient volgens ons meer gewicht.

Betaalbaarheid moet niet uitsluitend worden beoordeeld aan de hand van het aantal woningen onder bepaalde huurprijsgrenzen. Ook de feitelijke woonlasten van huurders en de ontwikkeling van hun besteedbare inkomen moeten daarbij worden betrokken. De inzet van de Voorzieningenwijzer en samenwerking met maatschappelijke partners zijn positief, maar kunnen naar onze mening niet worden beschouwd als vervanging voor een zorgvuldig en sociaal huurbeleid.

Onderhoud, renovatie en verduurzaming

Stichting HVW ziet dat Vincio Wonen bezig is met een noodzakelijke inhaalslag op het gebied van onderhoud, renovatie en verduurzaming. Wij ondersteunen deze ontwikkeling. Tegelijkertijd constateert Stichting HVW dat de stapeling en versnelling van projecten druk zet op de organisatie. Het visitatierapport benoemt dit eveneens en stelt dat de zorgvuldigheid van de participatie hierdoor onder druk kan komen te staan. Wij vinden dit een belangrijk signaal. Een technisch goed uitgevoerd project is niet automatisch een maatschappelijk goed uitgevoerd project. Voor huurders zijn ook communicatie, inspraak, planning, duidelijkheid over de werkzaamheden, eventuele huurconsequenties en begeleiding van groot belang. De versnelling van de vastgoedopgave mag daarom niet ten koste gaan van een zorgvuldig participatieproces.

Lessen uit Meezenbroek

Het rapport verwijst naar Meezenbroek als een belangrijke casus waaruit Vincio Wonen lessen heeft getrokken. Naar aanleiding daarvan zijn leefbaarheid en participatie nadrukkelijker vormgegeven en is extra geïnvesteerd in communicatie. Stichting HVW vindt het positief dat deze lessen zijn opgepakt. Tegelijkertijd zijn wij van mening dat de betekenis van deze casus verder gaat dan alleen verbetering van communicatie.

De gebeurtenissen rond Meezenbroek laten zien hoe belangrijk het is dat bewoners zich daadwerkelijk gehoord voelen en dat zij ervaren dat hun inbreng invloed kan hebben op de besluitvorming. Daarbij is het van belang dat participatie onafhankelijk en evenwichtig kan plaatsvinden. Politieke of bestuurlijke beïnvloeding van het participatieproces kan namelijk niet alleen leiden tot onder-participatie, maar ook tot over-participatie. Wanneer bewoners of bewonersorganisaties vanuit politieke belangen, verwachtingen of druk nadrukkelijk worden gestimuleerd om zich intensiever met een besluitvormingsproces te bemoeien, kan de grens tussen onafhankelijke bewonersinbreng en politieke beïnvloeding vervagen. Daarmee ontstaat het risico dat participatie niet langer uitsluitend de belangen en opvattingen van bewoners weerspiegelt, maar mede wordt gestuurd door politieke of bestuurlijke belangen.

Voor Stichting HVW is daarom niet alleen van belang dat bewoners kunnen participeren, maar ook dat zij dit vrij, onafhankelijk en op het juiste moment kunnen doen.

Bij ieder ingrijpend project moeten daarom de volgende vragen centraal staan:

- Zijn bewoners daadwerkelijk in staat gesteld om invloed uit te oefenen voordat de belangrijkste keuzes zijn gemaakt?
- Is hun participatie vrij van politieke of bestuurlijke druk en beïnvloeding?
- Is voorkomen dat politieke beïnvloeding leidt tot zowel onder-participatie als over-participatie?
- En is de uiteindelijke besluitvorming aantoonbaar gebaseerd op een evenwichtige en onafhankelijke weging van de inbreng van bewoners?

Maatschappelijke verankering: beoordeling verdient nuancering

De visitatiecommissie waardeert het onderdeel maatschappelijke verankering met 'naar behoren'. Stichting HVW kan zich vinden in de constatering dat er een samenwerkingsbasis is en dat er positieve ontwikkelingen zijn. Wij vinden echter dat de beoordeling onvoldoende onderscheid maakt tussen de aanwezigheid van participatiestructuren en de daadwerkelijke invloed van huurders. Het rapport constateert immers zelf dat:

- Stichting HVW niet altijd tijdig wordt betrokken;
- de informatievoorziening niet altijd stabiel is;
- niet altijd duidelijk is wanneer en waarop invloed mogelijk is;
- en dat hierdoor de effectiviteit van huurdersparticipatie wordt beperkt.

Deze punten zijn naar onze mening essentieel voor de beoordeling van maatschappelijke verankering. Een professionele overlegstructuur is belangrijk, maar uiteindelijk moet worden vastgesteld of de huurdersorganisatie feitelijk invloed kan uitoefenen op beleid en besluitvorming.

Concrete verbeterpunten

Stichting HVW wil de komende periode graag constructief bijdragen aan verdere verbetering van de samenwerking. Wij vinden het daarbij wenselijk om gezamenlijk te komen tot concrete en toetsbare afspraken over:

1. vroegtijdige betrokkenheid van Stichting HVW bij beleids- en projectontwikkeling;
2. tijdige en volledige informatievoorziening;
3. een duidelijke omschrijving van de beïnvloedingsruimte;



4. transparante terugkoppeling over de wijze waarop adviezen van Stichting HVW zijn meegewogen;
5. een gemotiveerde reactie wanneer van een advies van Stichting HVW wordt afgeweken;
6. voldoende tijd voor advisering, ook bij projecten waarbij sprake is van tijdsdruk;
7. periodieke evaluatie van de werking van de huurdersparticipatie.

Daarmee wordt participatie niet alleen een processtap, maar een daadwerkelijk onderdeel van de besluitvorming.

Slotwoord

Stichting HVW wil benadrukken dat deze zienswijze vanuit een kritisch maar constructief perspectief is opgesteld. Onze opmerkingen zijn niet bedoeld om de inzet van Vincio Wonen op de verschillende volkshuisvestelijke opgaven tekort te doen. Wij zien en waarderen de stappen die de corporatie de afgelopen periode heeft gezet. Tegelijkertijd vertegenwoordigt Stichting HVW de belangen van de huurders en heeft zij de verantwoordelijkheid om ook de punten te benoemen waar naar onze mening verbetering noodzakelijk is. Juist een goede en professionele samenwerking vraagt om ruimte voor een kritische dialoog, waarbij verschillende belangen en inzichten open met elkaar worden besproken.

Wij spreken de verwachting uit dat onze zienswijze serieus wordt betrokken bij de bestuurlijke reactie van Vincio Wonen en bij de verdere reflectie op het visitatierapport. Wij hopen dat de gemaakte opmerkingen bijdragen aan meer transparantie, tijdige huurdersbetrokkenheid en daadwerkelijke invloed van huurders op het beleid en de besluitvorming van Vincio Wonen.

Stichting HVW blijft bereid om hierover met Vincio Wonen het gesprek aan te gaan en gezamenlijk te werken aan verdere verbetering van de huurdersparticipatie en de positie van de huurders.



C Geïnterviewde personen

Geïnterviewden bij Vincio Wonen

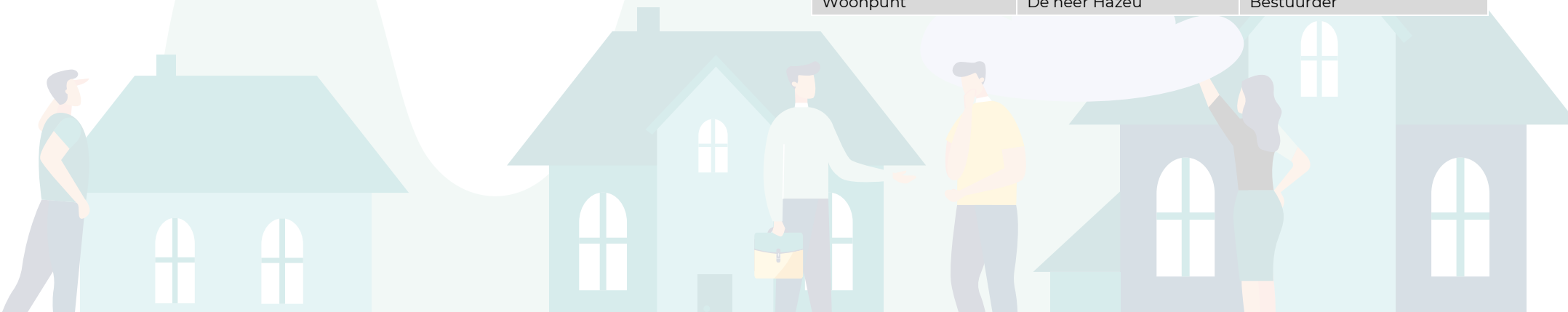
Naam	Functie
De heer Canjels	Directeur-bestuurder
Mevrouw De Zutter	Strategisch adviseur
De heer Mingels	Teamleider Vastgoed
De heer Ramaekers	Teamleider Wonen
De heer Van Venrooij	Teamleider Bedrijfsvoering
Mevrouw Speijcken	Financieel beleidsmedewerker
De heer Coppus	Voorzitter RvC
Mevrouw Gommans	Lid RvC
Mevrouw Oosterwijk-Keulers	Lid RvC
Mevrouw Bovens	Lid RvC

Geïnterviewde samenwerkingspartners van Vincio Wonen

De visitatiecommissie heeft voor de maatschappelijke visitatie verschillende samenwerkingspartners gesproken.

Organisatie	Naam	Functie
Huurdersvertegenwoordiging		
Stichting HWV	De heer Derey	Voorzitter

Organisatie	Naam	Functie
Gemeenten		
Heerlen	De heer Gelderblom	Wethouder Wonen, Milieu & Circulariteit
	De heer Bracke	Beleidsadviseur en relatiebeheerder Ruimte - wonen
Brunssum	De heer Van Dijk	Wethouder Financiën, Jeugdzorg/Jongerenwerk, vergunningen en Ruimtelijke Ontwikkeling
	Mevrouw Uluga	Strategisch Adviseur Wonen
Overige samenwerkingspartners		
Ketenpartners		
Wierds BV	De heer Dassen	Algemeen directeur
Grausbouw	De heer Vanhommerig	Directeur
Zorg en welzijn		
Cicero Zorggroep	Mevrouw Koster	Directeur - bestuurder
Levanto Groep	De heer Van der Meulen	Lid Raad van Bestuur
Stichting Anna	Mevrouw Comvalius	Directeur-bestuurder
Woningcorporaties		
Krijtland Wonen	De heer Sluijsmans	Directeur-bestuurder
Wonen Zuid	De heer Testroote	Bestuurder
Weller	De heer Braeken	Directeur-bestuurder
Woonpunt	De heer Hazeu	Bestuurder





Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

K.v.K. nr. 24316726

ecorys.nl