

Het magazine voor relaties van Weller

Jaargang 1, Nummer 1, december 2005

Kritische succesfactoren Heerlerheide Nieuwe Stijl

Mijnwater: schone energie voor Heerlen

Gregoriushuis speelt in op trend

# wellerenco



# Inhoud en feiten

## Een uitdaging die we met liefde aangaan

Met zo'n 10.000 woningen in Heerlen, Brunssum en Schinveld biedt Weller een thuis aan meer dan 25.000 mensen. Allemaal klanten met een persoonlijke smaak, een eigen leefstijl en specifieke (woon)wensen. Weller biedt alle klanten keuzevrijheid en maatwerk. Een ambitieus doel en zeker geen eenvoudige opgave, maar wel een doel waar wij in geloven. Weller ziet elk probleem als een uitdaging en als een nieuwe kans om - samen met u als partner - een maximaal resultaat te boeken.

## Onze missie

Weller stelt de individuele klant centraal, biedt de klant zekerheid en keuzevrijheid. Samen met partners garandeert Weller een optimale woonbeleving. Verantwoordelijkheid en respect voor mens, milieu en maatschappij zijn daarbij vanzelfsprekend.

Het coverbeeld is de weergave van het schilderij, aangeboden door de kinderen van basisschool De Tweesprong uit Schinveld als dank voor de Wellerdag 2005.



- 3 Met hartelijke groet
- 5 Favorieten in Parkstad Limburg
- 6 Zes vragen aan: Gedeputeerde Ger Driessen
- 8 Kritische succesfactoren Heerlerheide Nieuwe Stijl
- 10 Mijnwater: schone energie voor Heerlen
- 12 Mogen wij ons even voorstellen?
- 13 Weller schooladoptiedag
- 14 Visitatie op maatschappelijke prestaties
- 15 Gregoriushuis speelt in op trend
- 16 Het gezicht van Weller



Bezoekadres Brunssum: Dorpstraat 121  
Bezoekadres Heerlen: Honigmannstraat 102  
Postadres: Postbus 2, 6400 AA Heerlen  
Telefoon 045 - 404 86 00, [www.wellernet.nl](http://www.wellernet.nl)

# Met hartelijke groet

We zijn trots. Het eerste nummer van Wellerenco is klaar! U bent natuurlijk al gewend aan het Wellermagazine, ons 'feelgood' blad. Exclusief voor onze partners en relaties is er nu ook Wellerenco.

De naam Wellerenco geeft het feitelijk al aan: co bent u. In de vorm van co-maker, concurrent, collega of compagnon. Wellerenco is één van onze middelen om op transparante wijze te laten zien wat en wie we zijn en wat we doen, waarom we dat doen en met wie we dat doen. Daarbij is transparantie niet het doel, maar het middel om de kwaliteit van onze output te verbeteren.

Misschien kunt u zich de Wellerrelatiedag in januari van dit jaar nog herinneren? De Wellerrelatiedag is een exemplarisch voorbeeld van onze omgangsvormen met partners en relaties: informeren, dialoog aangaan en kweken van wederzijds begrip. Wij hebben u toen ook beloofd dat wij u op de hoogte zouden houden van de ontwikkelingen

bij Weller. En dat gaan we met Wellerenco zeker doen!

Er liggen grote maatschappelijke opgaven in het wonen. Daar is iedereen het wel over eens. De bijdrage van Weller is hierbij onmisbaar. Dat blijkt wel uit het feit dat instellingen, commerciële partijen en lokale overheden bij ons aankloppen. En het geeft ons de mogelijkheid bewust voor een bijzondere rol te kiezen, die anderen niet op zich willen of kunnen nemen. Wij hebben daarbij een sterke innerlijke drive om maatschappelijk te presteren. We onderkennen dat de aanpak van vraagstukken op dit terrein zonnig om 'maatwerk' vraagt. En daarvoor laten wij bestaande werkwijzen en organisatievormen los. Zo creëren wij met maatschappelijke partners een geschikte 'vorm' bij ieder vraagstuk. Dat vergt overleg, samenwerking en wederzijds bindende prestatieafspraken. Partnerschap komt bij Weller tot uiting in het centraal stellen van vraagstukken uit de samenleving die er toe doen. En het

gezamenlijk definiëren, besluiten, aanpakken en evalueren daarvan. Maar ook in de kwaliteit van onderlinge relaties, die wordt gekenmerkt door volledige openheid en wederzijds vertrouwen. We staan midden in de maatschappij. De maatschappij zijn wij ook zelf! Ze zijn we!

Tijden veranderen. Verworvenheden en bestaansrechten staan ter discussie en voor je het weet ben je ze kwijt. Toch brengt verandering tevens kansen om daadwerkelijke vernieuwingen en verbeteringen tot stand te brengen. En daar doet Weller graag aan mee. Signalen uit de samenleving raken ons evenzeer. De roep om betaalbare huren, de wens om meer te bouwen en ga zo maar door. Er wordt tegenwoordig kritisch naar onze sector gekeken als het gaat om het vernieuwen van wijken en buurten, het opvangen van de toekomstige vergrijzing en de gevolgen van de verbouwing van onze verzorgingsstaat. En er zijn vragen. Waar staan woningcorporaties eigenlijk voor? Hoe geven ze daadwerkelijk





# Favorieten in Parkstad Limburg

Een mooie plek waar je graag vertoeft. Of een mooi gebouw dat indruk op je maakt of bepaalde associaties oproept. Ze bestaan en we komen er graag. Wellerenco is nieuwsgierig naar deze favoriete plekjes of gebouwen. En in elk nummer van Wellerenco selecteren we een partner, relatie of bekende Limburger die ons meeneemt naar zijn of haar favoriete ..... in Parkstad Limburg.



inhoud aan hun maatschappelijke doelstelling? Waarom en met wie doen ze dat? Het is een paradoxale situatie. Aan de ene kant bepleiten de Sociaal Economische Raad en de Wetenschappelijke Raad voor Regeringsbeleid meer ruimte voor corporaties om te kunnen ondernemen. En aan de andere kant worden we zeer kritisch gevolgd en zijn er frustraties over de eigenzinnigheid van corporaties.

Eén ding is zeker: Weller is niet bang voor kritische vragen en wij nemen kritiek serieus! Wij onderschrijven de behoefte aan presterende corporaties. En wij vinden óók dat het nodig is om onze prestaties in betere verbinding te brengen met de maatschappij. Daarom stellen we ons open voor de invloed van buiten. Dat vloeit voort uit onze positie in de samenleving. Parkstad Limburg moet kunnen rekenen op Weller als een betrokken organisatie die in alle openheid wil functioneren. Transparantie en accountability zijn hierbij onze kernwoorden. Wij willen verduidelijken wat

onze taken zijn en hoe we ons vermogen inzetten. Gefundeerde kritiek kunnen we dan vertalen in ons beleid en onze bedrijfsvoering.

Parkstad Limburg heeft behoefte aan maatschappelijke ondernemers die met lef woonbeleving garanderen en problemen in wijken en buurten oppakken en daarvoor partners (op)zoeken. Zonder partners straks geen Brede School en Cultuurcluster in Heerlerheide of een nieuw verzorgingshuis op de Heerlerbaan. Concrete projecten zijn al met succes tot stand gekomen, zoals het Gregoriushuis met een voor Nederland uniek woonconcept voor dementerende ouderen. Ons corporatievermogen stelt ons gelukkig in staat om verantwoord risiconemend te werken aan waar het bij ons en onze maatschappelijke partners om draait: 'goed wonen voor mensen'.

Een terecht punt van kritiek is dat maatschappelijke prestaties moeilijk in cijfers te vatten zijn. Want hoe meet je inno-

vatie, daadkracht en leiderschap? Hoe kwantificeer je de dag dat ons personeel jaarlijks (Wellerdag, red.) zich volledig dienstbaar opstelt naar instellingen in de Parkstad? Bovendien is de terminologie 'maatschappelijke prestatie' voor meerdere uitleg vatbaar. Wat we zeker kunnen, is het tonen van onze prestaties aan onze klanten, partners, relaties en stakeholders. We houden contact!

**Veel leesplezier.**

*Jack Gorgels en Hans Laudy  
Bestuur Weller*

Wellerenco heeft een bijzondere ontmoeting met Rob Brouwers, directeur van Satijnplus Architecten. Satijnplus ontwierp voor Weller onder andere de Kloostertuin in Brunssum, de Heulstaete in Heerlen en de Rumpener Beemden. Ook het gebouw van radio- en televisiezender L1 is ontsproten aan de tekentafel van Rob Brouwers. Het Kruissherenhotel, ook ontworpen door Rob Brouwers, ontving onlangs *The European Design Award 2005*.

Rob Brouwers neemt de omgeving in zich op. We hebben afgesproken in Kerkrade en kijken naar de contouren van het majestueuze Kasteel Erenstein. De herfstkleuren van de bomen lichten door het najaarszonnetje prachtig op. We lopen naar de verkeerstunnels in de spoorlijn op de Kerkradersteenweg. Plotseling krijgt hij een nostalgische blik in zijn ogen. "Dit is één van mijn favoriete plekjes. Het zijn jeugdherinneringen. Met mijn ouders ging ik regelmatig naar Kerkrade vanwege familiebezoek. We

reden dan door deze tunnel. Ik wist toen niet dat de tunnel door een spoordijk liep. Ik dacht dat we door een berg reden. De berg van Kerkrade. Het was voor mij de enige stad waarvoor je dwars door een enorme berg moest.....".

De tunnels zijn in 1928 ontworpen door Ir.L.J.M. Dirickx. Inmiddels is het een rijksmonument. Als voorzitter van de monumentencommissie van Kerkrade werd Robs belangstelling voor de tunnels in de spoorlijn opnieuw gewekt. "De spoordijk is niet door de natuur ontstaan, het is het resultaat van menselijk ingrijpen."

Rob Brouwers: "Weet je wat zo bijzonder is? De constructie. Er is maximaal gebruik gemaakt van de materiaaleigenschappen van beton. Er komt nauwelijks ijzer of staal aan te pas. Let ook eens op de tunnelopeningen, zo puur. Het zijn mooie langgerekte parabolen. Ook dat draagt bij aan de constructie. Je mag het ontwerp rekenen tot het functionalisme.

De vorm wordt voornamelijk bepaald door de functie. Het is rond 1900 ontstaan als reactie op de neo-stijlen met hun ornamenten".

De spoorlijn waarvan de spoordijk deel uitmaakt doorkruist Kerkrade met een grote boog. De hoge spoordijk deelt de stad letterlijk in tweeën. De brede tunnel verwerkt autoverkeer en de smalle tunnel is voor de fietsers. Rob Brouwers: "De fietstunnel werd vroeger voor het tramverkeer gebruikt. Scheiding van verkeerssoorten is dus niet nieuw. Een vooruitziende blik van de ontwerper?"



## Zes vragen aan: Gedeputeerde Ger Driessen over ruimtelijke ordening en volkshuisvesting

1 Het 1000 woningenplan verloopt succesvol. Proficiat. Het plan is echter gericht op starters. Wat is de stand van zaken in Parkstad Limburg en welke ambities heeft u in petto voor andere doelgroepen op de woningmarkt die in de knel dreigen te komen?

Deze projecten voor starters zitten zowel procedureel als in de uitvoering duidelijk in de versnelling. Ook in drie Parkstadgemeenten (Kerkrade, Landgraaf en Voerendaal) heeft het 1000-woningenplan en de inzet van het A-team ('Aanjaagteam') vruchten afgeworpen: ruim 450 woningen. Het is ontzettend belangrijk voor Parkstad Limburg om, zeker gelet op de vergrijzing, jonge mensen vast te houden. Zij zijn de toekomst van Parkstad, niet alleen op woongebied, maar zeker ook op sociaal en economisch terrein. Met de ervaringen uit deze aanpak kijken we nu of en hoe ons A-team ook op andere segmenten van de woningmarkt van nut kan zijn. Ik denk bijvoorbeeld aan ouderenhuisvesting of aan sleutelprojecten in de gemeente of regio.

2 Corporaties wordt vaak "verweten" te weinig te bouwen. Als oorzaak noemen zij o.a. de ingewikkelde procedures. Wat denkt u daaraan te doen?

We DOEN er écht iets aan. De Provincie wil slagvaardiger en meer ontwikkelingsgericht werken. Vanuit deze filosofie zijn we al heel ver gevorderd om onze provinciale procedures op RO-terrein te vereenvoudigen en te verkorten. Veel provinciale regels zijn inmiddels geschrapt en er zijn lijnen uitgezet voor een andere rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Nu is het de beurt aan gemeenten om deze lijn in hun eigen procedures en regelgeving doorzetten. Het gaat om het doel en niet om de regels. Natuurlijk kunnen gemeenten op onze steun hierbij rekenen.

3 Gedeputeerde Staten en de colleges van de zeven Parkstadgemeenten hebben besloten om de Wgr-plus status te verkrijgen. Parkstad Limburg zal een 'strategische alliantie' aangaan met de provincie. Welke concrete voordelen gaat dat volgens u opleveren voor deze regio?

Allereerst wil ik de gemeenteraden van Parkstad feliciteren met de vrijwel unanieme besluitvorming. Het instrumentarium dat hoort bij de WGR+ geeft de regio de mogelijkheid om beleid vast te stellen waaraan de gemeenten zich moeten conformeren. Dat verhoogt de regionale slagkracht. Een ruimtelijke structuurvisie betekent een duidelijke versterking van regionale aspecten in het ruimtelijk beleid. Met de regio hebben we afgesproken dat de Provincie die structuurvisie beschouwt als uitgangspunt voor het beoordelen van ruimtelijke plannen van afzonderlijke gemeenten. Tot slot - en dat is een heel concreet voordeel - hebben we afgesproken dat er een regionaal fonds komt voor de financiering van gemeentegrensoverstijgende projecten. De Provincie draagt daar 20% aan bij.

4 Corporaties in Parkstad Limburg maken zich zorgen over de dreigende bevolkingskrimp. Hoe kijkt u daar tegen aan en wat verwacht u hierbij van de woningcorporaties?

Zie krimp niet als bedreiging maar als kans! Zowel rond wonen als in de ruimtelijke ordening staan we voor een nieuwe uitdaging. De keerzijde van krimp is immers dat er ruimte ontstaat. De corporaties kunnen door sloop ruimte maken en tegelijk nieuwe kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad. Dat vraagt een andere manier van denken en handelen. Ik verwacht van alle betrokken partijen, met een belangrijke lead vanuit de corporaties, dat zij deze uitdaging gezamenlijk oppakken. Omdat Parkstad vooroploopt in deze ontwikkeling, verwacht ik van de woningbouwcorporaties dat ze lef tonen en met creatieve ideeën en concepten komen. Een prachtige gelegenheid voor Parkstad Limburg om zich landelijk op dit terrein te etaleren en te profileren.

5 Hoe beoordeelt u de corporaties in hun inspanning om het woon- en leefklimaat op te waarderen?

De eerste verantwoordelijkheid van corporaties blijft liggen bij het voor de minst draagkrachtigen leveren van kwalitatief hoogwaardige woningen. In een evenzo hoogwaardig woonmilieu, voeg ik daaraan toe. Ik zie de laatste jaren dat corporaties hun maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen, of het nu gaat om de aanleg van een voetbalveldje, een gemeenschappelijke accommodatie of een brede school. Corporaties zijn een belangrijke partner geworden in het kader van de leefbaarheid en vitaliteit van wijken, dorpen en buurten. Die rol en verantwoordelijkheid kan nog groeien, maar wel op basis van heldere afspraken inclusief concrete resultaatverplichtingen.

6 Welke rol moet volgens u de woningcorporatie van de toekomst gaan spelen. M.a.w. hoe gaat het speelveld eruit zien?

Ik zie dat de laatste jaren veel corporaties zijn opgeschaald naar een hoger schaalniveau. Op zich is dat een goede ontwikkeling, de woningmarkt laat zich immers ook niet meer tegenhouden door gemeentelijke grenzen. Van belang acht ik het dat de lokale voelhorens en binding van corporaties duidelijk aanwezig blijven. Gemeenten en corporaties zijn natuurlijke partners op woongebied en zullen gezamenlijk de opgaven en uitdagingen op woongebied de komende jaren moeten aangaan. Aan de andere kant zie je het aantal spelers op het veld toenemen. In dit krachtenveld zal het succes van beleid mede afhangen in hoeverre de juiste partijen met elkaar de juiste afspraken maken. Dus partijen die willen samenwerken en willen investeren in een stad, wijk of buurt.

Woonplezier, daar draait het bij Weller om. Dat tover je niet uit een hoge hoed, maar dat ontwikkel je. Weller laat met Heerlerheide Nieuwe Stijl zien hoe je vorm en inhoud kunt geven aan gebiedsgericht ontwikkelen van woonbeleving. Het centrum van Heerlerheide staat 'op zijn kop' en dat is niet voor niets. Met Heerlerheide Nieuwe Stijl krijgt het centrum en de directe omgeving van dit Heerlense stadsdeel straks een prachtige spilfunctie in fysiek, sociaal en economisch opzicht. Boeien door zijn verschijningsvorm, binden door zijn gemeenschapsvoorzieningen én bloeien door het gebruik van zijn economische potentie. Weller is initiatiefnemer en samen met partners, zoals de gemeente Heerlen, de zorginstelling Sevagram en commerciële projectontwikkelaars wordt de komende jaren hard gewerkt aan een nieuw centrum. Kenmerkend voor het project is de complexe en spannende procesgang. Wellerenco kijkt met Harry van Dijck (projectleider en manager vastgoedontwikkeling van Weller) terug op de kritische factoren die tot een succesvolle procesgang van Heerlerheide Nieuwe Stijl hebben geleid.

Harry. "Laat ik eerst de rol van onze directeur (Jack Gorgels, red.) vermelden. Hij voorzag de consequenties van het verval van het centrum voor héél Heerlerheide. Een stadsdeel zonder kloppend hart is fnuikend. Hij had een toekomstvisie, maar nog geen echte medestanders. De gemeentelijke politiek was in de beginperiode meer geïnteresseerd in de aanpak van Hoensbroek en het centrum van Heerlen. Maar door strategische aankopen van vastgoed, uitstralen van ambitie, geloof hebben in de toekomstpotentie van de wijk en het zoeken naar partners heeft hij toch de handen op elkaar gekregen voor het in gang zetten van een bottum-up proces. Je hebt dus een vooruitstrevende en ambitieuze aanjager nodig, die lef toont en zijn nek durft uit te steken. En die in staat is partijen bij elkaar te brengen."

Het bottum-up tot stand komen van plannen volstaat volgens Harry van Dijck niet alleen voor een succesvolle procesgang. Hij vervolgt: "Van belang is het vervangen van een hiërarchische processtructuur door platte structuren waarin een eenduidige projectmissie en projectvisie verweven zit. Minder hiërarchische en formele sturing kan identiteitsvragen oproepen, zoals 'waar doe je het voor?'. Een gedeelde projectmissie vormt dan een belangrijk anker en inspiratiebron voor projectpartijen en stakeholders. Samen willen we dat Heerlerheide-centrum weer net zo aangenaam, levendig en bedrijvig wordt als in vroege tijden toen het centrum ook garant stond voor goed wonen, vertier en ontspanning".

Vertrouwen vormt ook een succesfactor. Harry: "Partijen moeten als het ware laten zien dat ze elkaars vertrouwen waard zijn. In het begin zijn alle partijen nog zoekende naar samenwerking en informatie wordt nog mondjesmaat gedeeld. Zorg voor openheid anders slaat de sfeer snel om in wantrouwen". In dit kader moet ook het delen van macht genoemd worden. Harry: "Onze Publiek-Private-Samenwerkingsovereenkomst (PPS) met de gemeente Heerlen bevat basisregels voor verkrijgen van gelijkwaardigheid. Als projectleider heb je ook een taak hierin. Toon voorbeeldgedrag en stel je indien nodig, kwetsbaar en bescheiden op. Ik vind ook dat je eerste resultaten zichtbaar moet maken, zodat partijen zich realiseren wat door samenwerking tot stand kan worden gebracht. Vertrouwen is zeker nodig bij de bewoners van de sloopwoningen. Voordat nog maar iets over sloopplannen naar buiten werd gebracht, heeft Weller deze mensen persoonlijk bezocht. Dus geen afstandelijke brieven, maar 1-op1-communicatie. En dat werpt zijn vruchten af."

Communicatie is dus cruciaal? Harry: "Onderschat niet het belang ervan. Herstructureringscommunicatie is wel

een vakaparte discipline en dat vereist deskundigheid. Bij herstructurering zijn meerdere partijen betrokken, die allemaal een onderscheidend imago hebben. Voor de uiteindelijke afnemer is dit verwarrend. Die wil weten met wie hij te maken heeft. Bovendien loop je zelf ook een imagorisico als één van de samenwerkingspartners de afspraken niet goed nakomt. Het project heeft dan ook een eigen identiteit met eigen huisstijl en logo gekregen. En we hebben een passend communicatietraject opgestart. Klankbordgroepen, inspraakbijeenkomsten, informatieavonden, nieuwsbrieven, een website, korte lijnen naar projectleiders en dit alles professioneel afgestemd en strak geregisseerd met als resultaat een verrassend breed draagvlak!".

Over de bijdrage van een onafhankelijke procesmanager is Harry ook te spreken. "De RO-groep heeft ervoor gezorgd dat iedereen zich bleef herkennen in de gemaakte afspraken. Onzekerheden en stress van partijen konden gekanaliseerd worden door het consequent vasthouden aan het ambitieniveau en het respecteren van de basisafspraken."

Tot slot nog de betekenis van projectleiderschap met authenticiteit. Harry: "Een complex herstructureringsproces zoals het onze vereist specifieke competenties van projectleiders. Je moet kunnen overtuigen, begeleiden, adviseren en motiveren. Het belangrijkste is echter dat je projectleden kunt inspireren en tot bondgenoot kunt maken. Sta open voor kritisch tegenspel en koester afwijkende meningen en signalen als elementen voor een betere beslisbaarheid. Zo is door toedoen van de bewonersvereniging een plan van een projectontwikkelaar aangepast. Een monumentale bomenpartij en een oude moeraseik zijn voor de ondergang gered".

Meer weten?  
[www.heerlerheidenieuwestijl.nl](http://www.heerlerheidenieuwestijl.nl)

## Kijk in de wijk

# Kritische succesfactoren Heerlerheide Nieuwe Stijl



## Wellerinnovatie

# Mijnwater: schone energie voor Heerlen

Wonen en werken kosten energie. Letterlijk. We verwarmen en verlichten onze woningen en kantoren. Onze elektrische apparaten worden gevoed met stroom. Deskundigen beweren dat de woningen en kantoren van de toekomst nauwelijks nog energie nodig hebben. Voor het zover is, zullen we voorlopig nog aangewezen zijn op fossiele brandstoffen.

Weller wacht niet af en participeert in het Heerlense Mijnwaterproject. De participatie heeft direct te maken met de missie van Weller: het leveren van een bijdrage aan een duurzame samenleving mede door het gebruik van schone energiebronnen. Het Mijnwaterproject: een innovatief proefproject. En uniek, omdat onderzocht wordt of het warme water uit de voormalige mijnen onder Heerlen gebruikt kan worden als duurzame energiebron. Het mijnwater zal gebruikt worden voor de verwarming én koeling van twee grootschalige nieuwbouwprojecten: Stadspark Oranje Nassau en Heerlerheide Nieuwe Stijl.

Begin 2006 worden twee proefboringen uitgevoerd in Heerlerheide. Boormanagement Dick Swart, directeur van Petrogas Minerals International BV, vertelt enthousiast hoe hij betrokken raakte. "In de krant las ik erover en heb meteen de projectleider van de gemeente Heerlen gebeld. Boren naar mijnwater werkt volgens dezelfde formule als boren naar gas of olie. Een kolfje naar mijn hand, omdat ik niet alleen boorspecialist ben maar ook adviezen geef over geologische energiewinning. Daarnaast heb ik in mijn mijnbouwkundige studententijd twee zomers ondergronds in de Willem-Sophiamijn gewerkt. Ik weet dus hoe het eruit ziet".

Het benutten van aardwarmte uit het Heerlense mijnwater is economisch haalbaar. De Heerlense studie heeft uitgewezen dat de investeringskosten en de exploitatiekosten in vergelijking met een conventioneel elektriciteits- en gasnet hoger zijn. De energiekosten beduidend lager. En als rekening wordt gehouden met prijsstijgingen van gas en olie en het

koppelen van andere locaties aan het warmtenet dan is warmtewinning uit mijnwater zeker rendabel. Het Mijnwaterproject is mede tot stand gekomen dankzij een subsidie van € 4,6 miljoen van het Interreg III B-programma van de Europese Unie. Zijn de voorstanders van aardwarmte niet juist gebaat bij het maken van haalbare prognoses? Dick Swart: "De inspanningen verbonden aan het exploitabel maken van aardwarmte zal het exploiteren van fossiele energievoorraden gaan benaderen. Olie en gas zijn voor de consument aanmerkelijk duurder geworden, de boortorens zijn schaars en installaties zijn duur vanwege de prijsstijgingen van het materiaal."

Traditionele energiebedrijven hebben momenteel geen belangstelling voor het Mijnwaterproject. Volgens Dick Swart is dat niet vreemd. "Energiebedrijven komen nog steeds op goedkope wijze aan energie door het grootschalige gebruik van fossiele brandstoffen. Energiebelasting, accijnzen en aardgasbaten le-

veren de staat jaarlijks € 15 miljard op." De rijksoverheid wil dat in 2020 voor 10% van de energieopwekking gebruik wordt gemaakt van energie uit duurzame bronnen als wind, zon, waterkracht en biomassa. "Aardwarmte kennen ze bijvoorbeeld in Den Haag nog niet. Het accent ligt vooralsnog op windenergie", aldus Dick Swart.

Limburg streeft naar de ontwikkeling van in totaal 30 Megawatt aan windenergie in 2010. Het accent op windenergie roept bij Dick Swart vraagtekens op. "Windenergie is volgens mij windhandel. De markt is ondoorzichtig. Nederland kan voor maximaal een half miljoen huishoudens groene stroom leveren. De rest komt uit het buitenland. Hoe dat precies geproduceerd wordt is onduidelijk. Het vermogen uit windcentrales is structureel onvoorspelbaar. Een bepaalde capaciteit aan windenergie moet altijd verdubbeld worden door een conventionele krachtcentrale achter de hand te houden. Ook

moet het net in gebieden met windparken vaak tegen hoge kosten worden versterkt. De bijdrage van wind aan onze stroom houdt snel op als de subsidiekraan wordt dichtgedraaid. Vergeet ook niet de horizonvervuiling. Voor je het weet veranderen windmolens onze fraaie weidelandschappen in laagproductieve industriegebieden".

De Heerlerheidebreuk onder het gebied kan lichte aardbevingen veroorzaken. Heeft dat gevolgen voor de winning? Dick Swart: "Aardbevingen hebben nauwelijks invloed op de winning van aardwarmte via mijnwater. Er verandert niets aan de massabalans. We onttrekken water en laten het weer terugvloeien. Het werkt volgens een gesloten systeem. Vanwege de goede afsluitingskarakteristieken van het reservoir zelf en de daarop liggende dekterreinen levert het geothermisch gebruik van mijnwater geen direct gevaar op voor contaminatie van de drinkwater-aquifers in het dekterrein. We verwachten geen serieuze

problemen met achtergebleven restgas. Dat is al grotendeels door het dekterrein en de atmosfeer geabsorbeerd".

De lokale bijdrage aan de koolstofdioxidereductie is aanzienlijk. De prognose van de kooldioxideproductie voor het toepassingsgebied in Heerlen bedraagt nog slechts 623 ton in plaats van 3.883 ton. Dick Swart over andere positieve effecten van aardwarmte: "Besef dat het ruimtebeslag en de geluidsoverlast gering zijn. Er is bij de winning van aardwarmte uit mijnwater geen sprake van horizonvervuiling en de maatschappelijke acceptatie is groot. De voorzieningszekerheid is ook een voordeel. De warmte wordt lokaal geproduceerd en gebruikt. Er is geen toevoerafhankelijkheid, weersafhankelijkheid, noch een terrorisme risico. Voor zover de voorraden niet diep zitten is de technologie eenvoudig en is de warmte goed naar de verbruiker te vervoeren. Deze bron is duurzaam, zolang er niet meer energie aan de voorraad onttrokken wordt dan er door conductie en convectie wordt toegevoegd".

Mijnwaterproject Heerlen: zwarte energie (kolen) wordt groene energie (aardwarmte uit mijnwater). Zo blijft Heerlen een innovatieve energiestad bij uitstek.

Meer weten? [www.minewater.org](http://www.minewater.org)





Ronald Wevers



Ger Geursen voorzitter



Wiel van de Sanden



Sjef Tilmans vice voorzitter



Martin Bemelmans



Harry Franz



Math Reijnders RA



Wim Dumont



Astrid Steijns-v.d. Zwaan



Drs. Wiel Lipsch

## Mogen wij ons even voorstellen? De raad van commissarissen van Weller

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het interne toezicht. Zij beoordelen onder andere of Weller een verantwoorde bedrijfsvoering in evenwicht brengt met de realisatie van maatschappelijke doelen. Alle leden beschikken, naast hun professionele vaardigheden, over grondige kennis van de volkshuisvesting én hebben lokale en maatschappelijke bindingen. Hierdoor zijn ze uitstekend in staat om als klankbord voor het bestuur van Weller te fungeren. Een goed moment voor een kennismaking.



## Wellerhart Weller school adoptiedag

De oude Romeinen wisten het al: goede infrastructuur en vastgoed zijn essentieel voor een samenleving. Op basis van deze noties richtten zij steden in en creëerden een fijnmazig wegennet. Ook corporaties zien steeds meer het belang van maatschappelijk ondernemen. Volgens Herman Wijffels, voorzitter van de Sociaal Economische Raad, is het hen zelfs op het lijf geschreven. Corporaties zijn dé aangewezen partners om de meerwaarde van dit gedachtegoed te genereren.

Maatschappelijk ondernemen staat voor ondernemen in het publieke belang. Daar hoort ook bij risico's nemen, innovaties stimuleren en creatief inspelen op ontwikkelingen in de omgeving. Bij deze rol voelt Weller zich als een vis in het water. Vanuit haar missie voelt ze zich verantwoordelijk voor goede voorzieningen en is bereid hiervoor behoorlijk te investeren.

Weller wil in dit kader voorzieningen creëren die commercieel niet ontwikkeld kunnen worden, maar wel van vitaal belang zijn voor haar klanten. Daarom hechten we groot belang aan voldoende winkels en parkeergelegenheid. Maar ook aan bijvoorbeeld gemeenschapshuizen, kinderopvangcentra en brede scholen.

Scholen nemen een prominente plek in, in het brede spectrum van maatschappelijk vastgoed. Zij beperken zich niet langer tot de eendimensionale leerinstellingen. Integendeel, het is een ontmoetingsplek voor de samenleving.

Het bouwen en beheren van dit type vastgoed vereist een specifieke deskundigheid en bovendien ook ruimere budgetten. Door de financieringsvorm van het onderwijs wordt toekomstperspectief van scholen bedreigd en moeten zij zich beperken tot primaire taken. Weller onderzoekt in hoeverre zij zelf scholen kan bouwen en onderhouden. Hierbij hebben zij de intentie om als intermediair op te treden en relevante partijen bij elkaar te brengen. Weller hanteert hierbij het perspectief dat vastgoed een middel is om samenwerking te initiëren en om de kansen van kinderen te vergroten. Wie de jeugd heeft, heeft de toekomst!

Wij opereren vanuit de stellige overtuiging dat goede scholen een substantiële bijdrage leveren aan de woonkwaliteit. Dit was dan ook de reden dat de jaarlijkse Wellerdag op 5 oktober dit jaar in kader stond van scholen: De 'Weller-schooladoptiedag'. Zes basisscholen in Heerlen, Brunssum en Schinveld kregen op kosten van Weller een opknapbeurt.

Naast een ruim budget werd het voltallige personeel ingezet om lang gedroomde projecten aan te pakken. Dat gaf ook een flinke impuls aan de teamspirit van Weller.

**Jos Croes adjunct-directeur Basisschool Eikenderveld:** 'Ik was aangenaam verrast toen Weller belde over haar 'schooladoptiedag'. Wie verwacht dit nu van een corporatie? Maar Weller is een organisatie die vanuit haar maatschappelijke betrokkenheid investeert in buurten. Haar focus ligt breder dan wonen in de fysieke zin. Basisschool Eikenderveld is een kleine school, met een klein budget. Nieuwe onderwijsmethoden slokken bijna al ons geld op. Door onze nijpende financiële situatie worden extra werkzaamheden normaliter op de lange baan geschoven. Weller liet langgekoesterde wensen in vervulling gaan. En daar hebben we dankbaar gebruik van gemaakt. De medewerkers zetten zich met hart en ziel in om er een succes van te maken. Het resultaat?? Dat overtrof onze stoutste verwachtingen. Chapeau!'

Des Wellers

# Visitatie op maatschappelijke prestaties

Visitatie. In de academische wereld inmiddels gemeengoed geworden. Voor woningcorporaties nog niet. Het is een instrument waarmee een woningcorporatie kan achterhalen of haar prestaties voldoende maatschappelijk rendement opleveren. Een visitatiecommissie spreekt vooral met stakeholders. De focus ligt op drie zaken: worden de juiste dingen gedaan? Worden ze ook goed gedaan? En leveren de inspanningen voldoende maatschappelijk rendement op? Visitatie is bedoeld als leermiddel én als verantwoordingsinstrument.

Is visitatie dé Haarlemmerolie om je publiek te kunnen verantwoorden? Hoe staat Weller tegenover benchmarking? Jack Gorgels, directeur bedrijfsvoering van Weller: "Benchmarking heeft zijn beperkingen. Het is puur een meetinstrument. En er is geen ruimte voor een locale context. Bovendien zijn de normen onduidelijk. Opvattingen over onze prestaties worden niet alleen bepaald door kille cijfers, maar ook door beeldvorming. Visitatie laat zien hoe stakeholders het functioneren ervaren. Dat is misschien subjectief, maar er kan wel discussie plaatsvinden over waarom bepaalde prestaties wel of niet geleverd zijn". Jack Gorgels vindt visitatie een uitstekend instrument, maar heeft wel een paar kanttekeningen. "De koppeling van de visitatie aan een landelijk referentiekader is naar mijn idee niet effectief genoeg. Het maakt je ondergeschikt aan een landelijke opgave, terwijl lokaal andere (maatschappelijke) thema's aandacht nodig hebben. Wij pleiten dus voor een landelijk én lokaal referentiekader. Verder dient visitatie gezaghebbend en onafhankelijk zijn te zijn. Dus geen visitatie tussen corporaties onderling of opgelegd door de overheid. We moeten daarbij een visitatie-instituut kunnen kiezen dat bij ons past en dat recht doet aan verschillen tussen corporaties."

"Visitatie vergt openheid. Neem bijvoorbeeld onze strategische beleidsvorming. Ons nieuw strategisch beleidsplan is gebaseerd op een degelijke regionale omgevingscan. Alvorens het plan operationeel uitgevoerd wordt, zal in 2006 nog concrete afstemming en dialoog plaatsvinden met relevante stakeholders, zoals gemeenten en maatschappelijke instellingen. Deze interacties waarborgen actualiteit en zorgen voor nieuwe input. Een visitatiecommissie zou dit proces kunnen monitoren en zou ons kunnen beoordelen op basis van geboekte resultaten. Deze procesgang staat volgens mij garant voor transparantie en draagt bij aan het legitimeringsvraagstuk van Weller".

Jack Gorgels is van mening dat corporaties zich dagelijks de vraag moeten stellen wat de maatschappelijke relevantie van hun bestaan is. "Je blijft dan alert en met beide benen op de grond".



## Wellerzorgt Gregoriushuis speelt in op trend

Het aantal senioren in Nederland neemt fors toe: in 2025 zal 6 miljoen ouder zijn dan 55 jaar (CBS). Om structureel het hoofd te bieden aan de toenemende vraag naar adequate huisvesting voor deze doelgroep is het noodzakelijk dat corporaties en zorgaanbieders de handen in elkaar slaan. Zo kunnen er gezamenlijk innovatieve projecten op woonzorggebied gerealiseerd worden. Steeds meer Psychogeriatrische ouderen kiezen ervoor om zelfstandig te wonen. De vraag naar intramuraal wonen daalt en de behoefte aan kleinschalige extramurale projecten neemt toe.

Met het Gregoriushuis speelt Weller in op deze trend. Het Gregoriushuis is een kleinschalige woonvorm voor 8 dementerende ouderen. De 24-uurs zorg wordt geleverd door de stichting Gezondheidszorg Oostelijk Zuid-Limburg Ouderenzorg. De gestructureerde mantelzorg wordt verzorgd door kinderen en/of familie van bewoners staan garant voor extra aandacht en begeleiding. In tegenstelling tot de grote instellingen is alles erop gericht de bewoners zoveel mogelijk verantwoordelijkheid te geven. Zo helpen ze mee met het schoonmaken van de kamers, koken ze hun eigen maaltijden en halen de dagelijkse boodschappen. Ze bepalen ook zelf hoe laat ze opstaan en naar bed gaan. Bewoners vinden het fijn, ze waren immers al een leven lang gewend om hun eigen boontjes te doppen. Ze krijgen zorg, aandacht, gezelligheid en kunnen volop leuke dingen doen met hun familie en met elkaar. Het voelt bijna net als thuis.

Met het Gregoriushuis heeft Weller samen met de G.O.Z.L Ouderenzorg een heel bijzonder initiatief genomen. Het concept is zelfs uniek in Nederland. Wim Hospes, directeur G.O.Z.L. Ouderenzorg: "Hier is sprake van een succesvolle samenwerking tussen onze organisatie en Weller. Op dit moment bekijken we samen of er ook mogelijkheden zijn voor zulke kleinschalige projecten op andere locaties in Parkstad Limburg."

Voor Weller is zorg niet alleen belangrijk omdat dit is opgenomen in vigerende regelgeving. Weller voelt zich oprecht betrokken! In haar toekomstplannen zal zorg daarom een speerpunt van beleid zijn.



# Het einde Het gezicht van Weller

Wist u dat Weller 120 medewerkers heeft? Zij geven Weller haar vriendelijke gezicht en zijn het aanspreekpunt voor de klant. Gepersonificeerde dienstverlening; daar draait het bij ons om. Het credo is 'de klant centraal' en iedereen werkt heel hard mee om dit te kunnen realiseren.