Van: Bewoners Commissie Versiliënbosch <bewonerscommissieversilienbosch@hotmail.com>
Verzonden: 04-10-2026 13:51
Aan: [redacted] <[redacted]@heerlen.nl>,
Bureau Griffie <griffie@heerlen.nl>
Onderwerp: Adviesaanvraag BC aan Woonpunt 2 oktober 2026

Sommige mensen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van bewonerscommissieversilienbosch@hotmail.com. Ontdek waarom dit belangrijk is

Geachte [redacted],

Bijgaand in PDF treft U de adviesaanvraag die de BC op 2 oktober 2026 aan Woonpunt overhandigd heeft.

Zou U ervoor kunnen zorgdragen dat het college en de raadsleden deze doorgestuurd krijgen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Voorzitter BC VERSILIENBOSCH

Reactie van Bewonerscommissie Versiliënbosch op de Adviesaanvraag van Woonpunt



1 oktober 2026

Stichting Het Huurdershuis, in opdracht van Bewonerscommissie Versiliënbosch

Inhoudsopgave

Voorwoord 8

Managementsamenvatting 10

1. Inleiding 11

1.1 Aanleiding 11

1.2 Positie van de bewonerscommissie 11

1.3 Waar gaat deze adviesreactie over? 12

1.4 De centrale vraag 12

1.5 Doel van deze reactie 13

2. Juridisch en beleidsmatig kader 13

2.1 Inleiding 13

2.2 Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) 14

2.3 De maatschappelijke taak van woningcorporaties 14

2.4 Nationale prestatieafspraken en volkshuisvestelijke opgaven 14

2.5 Nationaal Programma Heerlen-Noord 15

2.6 Coalitieakkoord gemeente Heerlen 2026-2030 15

Renovatie tenzij 15

Beschermen wat waardevol is 15

Participatie 16

2.7 Nationale Ombudsman en Kinderombudsman 16

2.8 VN-Speciaal Rapporteur voor het recht op adequate huisvesting 16

2.9 Conclusie 17

3. Proces, communicatie en participatie 17

3.1 Inleiding 17

3.2 Een proces dat feitelijk begon met een slooprichting 17

3.3 Bewoners werden onvoldoende betrokken bij de besluitvorming 18

3.4 Het ontstaan van het actiecomité 19

3.5 Onduidelijkheid rond bewonersvertegenwoordiging 19

3.6 Moeizame erkenning van de bewonerscommissie 20

3.7 De Nota van Uitgangspunten gaf bewoners hoop 20

3.8 Van hoop terug naar onzekerheid 21

3.9 Psychologische belasting van bewoners 21

3.10 De adviesaanvraag werd gelijktijdig publiek gemaakt 22

3.11 Conclusie 23

4. Technische staat van de woningen en renovatiemogelijkheden 23

4.1 Inleiding 23

4.2 De oorspronkelijke onderzoeken van 2022 en 2023 23

4.3 De vochtproblematiek: een buurtprobleem, geen sloopargument ... 24
4.4 De technische staat van de woningen wordt verschillend beoordeeld ... 25
4.5 Niet alle woningen zijn gelijk ... 25
4.6 Funderingen: geen unanimiteit over ernstige problemen ... 26
4.7 Gevels en metselwerk ... 27
4.8 De renovatie van de jaren tachtig heeft meer kwaliteit opgeleverd dan vaak wordt gesuggereerd ... 27
4.9 Wat blijft uiteindelijk over? ... 28
4.10 Conclusie ... 28
5. Waarom renovatie het meest logische technische scenario is ... 28
5.1 Inleiding ... 28
5.2 Van “renovatie onmogelijk” naar “renovatie technisch mogelijk” ... 29
5.3 Het verschil tussen “technisch mogelijk” en “technisch niet verantwoord” ... 29
5.4 De technische uitgangspunten van CBH worden op meerdere punten gecorrigeerd ... 30
5.5 Niet alle woningen verkeren in dezelfde staat ... 30
5.6 De funderingen vormen geen doorslaggevend argument voor sloop ... 31
5.7 Gevels en constructieve veiligheid ... 31
5.8 De vochtproblematiek pleit niet automatisch voor nieuwbouw ... 31
5.9 Nieuwbouw levert niet automatisch een betere technische afweging op ... 32
5.10 Conclusie ... 32
6. Cultuurhistorie, erfgoed en identiteit ... 33
6.1 Inleiding ... 33
6.2 Versiliënbosch als mijnkolonie ... 33
6.3 De cultuurhistorische waarde wordt breed erkend ... 34
RAAP (maart 2023) ... 34
Nota van Uitgangspunten (juni 2024) ... 34
BouwhulpGroep (oktober 2025) ... 34
6.4 Meer dan 73 beeldbepalende woningen ... 35
6.5 Monumentenaanvraag bevestigt de erfgoedwaarde ... 35
6.6 Het belang van authenticiteit ... 36
6.7 De tuindorpgedachte is niet hetzelfde als nieuwbouw ... 36
6.8 Het belang voor Heerlen en Limburg ... 37
6.9 Conclusie ... 37
7. Sociale cohesie, gemeenschap en leefbaarheid ... 38
7.1 Inleiding ... 38
7.2 Versiliënbosch is meer dan een verzameling woningen ... 38
7.3 De bewoners zelf spreken zich duidelijk uit ... 38

7.4 Wat de BouwhulpGroep zegt over sociale samenhang 39
7.5 De gevolgen van jarenlange onzekerheid 39
7.6 Wat de Nationale Ombudsman hierover zegt 40
7.7 De Verenigde Naties waarschuwen voor de gevolgen van sloop 40
7.8 Sociale cohesie als beleidsdoel van Heerlen-Noord 41
7.9 Terugkeergarantie en de werkelijkheid 41
7.10 De waarde van bestaande netwerken 42
7.11 De stem van kinderen ontbreekt vrijwel volledig 42
7.12 Conclusie 42
8. Duurzaamheid, circulariteit en klimaat 43
8.1 Inleiding 43
8.2 Het meest duurzame gebouw is het gebouw dat al bestaat 43
8.3 De verborgen klimaatlast van sloop en nieuwbouw 44
8.4 Wat landelijke onderzoeken laten zien 44
8.5 Het Bidbook “Elke Mijnkolonie Telt” 45
8.6 De positie van Erfgoedvereniging Bond Heemschut en het Cuypersgenootschap 45
8.7 De Verenigde Naties waarschuwen voor onnodige sloop 46
8.8 Circulariteit en verantwoord materiaalgebruik 46
8.9 Duurzaamheid en cultuurhistorie versterken elkaar 47
8.10 Conclusie 47
9. Ecologie, biodiversiteit en de relatie met Natura 2000-gebied Brunssummerheide 47
9.1 Inleiding 47
9.2 Een opvallende leemte in vrijwel alle onderzoeken 48
9.3 De bestaande wijk vormt een waardevol ecosysteem 48
9.4 Waargenomen soorten in de wijk 49
9.5 De bijzondere ligging naast Natura 2000-gebied Brunssummerheide 50
9.6 De cultuurhistorische groenstructuur is zelf erfgoed 50
9.7 Tegenstrijdigheid binnen de adviesaanvraag 50
9.8 Relatie met het coalitieakkoord 51
9.9 Ecologie en duurzaamheid versterken renovatie als voorkeursvariant 51
9.10 Conclusie 52
10. Woningbouwprogramma, sociale huur en de toekomst van Heerlen-Noord 52
10.1 Inleiding 52
10.2 De voorgestelde woningdifferentiatie 52
10.3 Is Versiliënbosch werkelijk een eenzijdige wijk? 53
10.4 Heerlen-Noord en het principe “mengen zonder verdringen” 53
10.5 De sociale huur verdwijnt niet, maar wordt verplaatst 54

10.6 De cruciale ontbrekende informatie over het Groevegebied 54
10.7 De Nota van Uitgangspunten sluit beter aan op behoud 54
10.8 Wat zeggen de bewoners? 55
10.9 Conclusie 55
11. Het Groevegebied, de integrale gebiedsontwikkeling en de onvolledigheid van de adviesaanvraag 55
11.1 Inleiding 55
11.2 Versiliënbosch is geen zelfstandig project meer 56
11.3 Versiliënbosch en Groeve Vrieheide vormen de eerste projecten 56
11.4 Woninguitruil is expliciet onderdeel van het beleid 56
11.5 Cruciale informatie ontbreekt 57
11.6 Tegenstrijdigheid tussen de adviesaanvraag en bestuurlijke documenten 57
11.7 Gevolgen voor de beoordeling van woningdifferentiatie 58
11.8 De gemeente heeft hierin een centrale rol 58
11.9 Conclusie 58
12. Parkeren, tuinen, openbare ruimte en het ontbrekende stedenbouwkundige kader 59
12.1 Inleiding 59
12.2 De volledige stedenbouwkundige visie ontbreekt 59
12.3 Wat de stedenbouwkundige verkenning wél laat zien 60
12.4 Het bestaande tuindorpkarakter is niet verdwenen 60
12.5 Het oorspronkelijke groenplan van [redacted] 61
12.6 Het parkeerprobleem wordt onvoldoende onderbouwd 61
12.7 Bestaande parkeervoorzieningen worden nauwelijks meegewogen 61
12.8 Relatie met verkleining van tuinen 62
12.9 Relatie met biodiversiteit en klimaatadaptatie 62
12.10 De Nota van Uitgangspunten kiest voor versterking van bestaande kwaliteiten 63
12.11 Conclusie 63
13. Het Coalitieakkoord 2026-2030, gemeentelijk beleid en de regierol van de gemeente Heerlen 63
13.1 Inleiding 63
13.2 Van "stenen stapelen" naar sterke gemeenschappen 64
13.3 Renovatie tenzij 64
13.4 Beschermen wat waardevol is 65
13.5 Versiliënbosch als prioritaire gebiedsontwikkeling 65
13.6 Erfgoed, mijnhistorie en identiteit 65
13.7 Biodiversiteit en ecologie 66
13.8 Participatie volgens het coalitieakkoord 66
13.9 De gemeente heeft een grotere verantwoordelijkheid dan alleen vergunningverlening ... 67

13.10 Oproep aan de gemeente 67
13.11 Conclusie 67
14. Tegenstrijdigheden, weggelaten informatie en de wijze waarop de adviesaanvraag de beschikbare onderzoeken interpreteert 68
14.1 Inleiding 68
14.2 Van "alle woningen moeten weg" naar "renovatie is technisch mogelijk" 68
14.3 De adviesaanvraag presenteert een maatschappelijke keuze als een technische noodzaak 69
14.4 De Nota van Uitgangspunten leidt niet naar volledige sloop 69
14.5 De cultuurhistorische waarde wordt smaller uitgelegd dan in de onderzoeken 69
14.6 De bewonersenquête wordt selectief gebruikt 70
14.7 Het Groevegebied wordt tegelijk wel en niet meegewogen 70
14.8 Het coalitieakkoord wijst in een andere richting 71
14.9 Ecologie ontbreekt vrijwel volledig 71
14.10 De gemeente wordt genoemd, maar haar rol blijft onderbelicht 72
14.11 Conclusie 72
15. Financiële afweging: renovatie als uitgangspunt, niet als uitzondering 73
15.1 Inleiding 73
15.2 De oorspronkelijke financiële vergelijking van CBH 73
15.3 Het financiële uitgangspunt van Woonpunt 74
15.4 De BouwhulpGroep: behouden wat kan, vervangen wat moet 74
15.5 De bedragen uit de adviesaanvraag 74
15.6 Een belangrijke inconsistentie in de adviesaanvraag 74
15.7 Het bedrag van €405.000 75
15.8 Waar zijn de nieuwbouwkosten op prijspeil 2026? 75
15.9 Vergelijking met actuele corporatienieuwbouw 76
15.10 Een veranderde financiële werkelijkheid 77
15.11 Het werkelijke financiële vraagstuk: erfgoed 77
15.12 Oproep aan de gemeente Heerlen 78
15.13 Conclusie 78
16. Advies van de bewonerscommissie: behoud en renovatie als voorkeursstrategie 79
16.1 Integrale afweging 79
16.2 De rode draad in alle onderzoeken 80
16.3 Waarom renovatie beter aansluit bij de belangen van bewoners 81
16.4 Het toekomstbeeld van bewoners 81
Doelgroep 81
Gemeenschap 82
Buurtkwaliteit 82

16.5 Advies over buurtkwaliteit ... 83
Behoud van de historische structuur ... 83
Erfgoed en identiteit ... 83
Groen en klimaatadaptatie ... 83
Openbare ruimte ... 84
Verkeer ... 84
Voorzieningen en ontmoeting ... 84
Woonkwaliteit ... 85
16.6 De menselijke gevolgen van volledige sloop ... 85
16.7 Het onomkeerbaarheidsprincipe ... 86
16.8 Waarom behoud en renovatie de voorkeur verdienen ... 87
16.9 Oproep aan Woonpunt ... 87
16.10 Oproep aan de gemeente Heerlen ... 88
16.11 Formeel advies van de bewonerscommissie ... 89
Negatief advies ... 89
Positief advies ... 89
16.12 Slotconclusie ... 90
Bijlage A. Literatuurlijst (APA 7) ... 90
Gemeente Heerlen ... 90
Onderzoeken techniek, bouwkunde en waterhuishouding ... 91
Cultuurhistorie en erfgoed ... 91
Stedenbouw, gebiedsontwikkeling en Heerlen-Noord ... 91
Mijnkoloniën, duurzaamheid en renovatie ... 91
Participatie, bewonersrechten en mensenrechten ... 91
Bijlage B. Overzicht geraadpleegde documenten ... 92
B.1 Adviesaanvraag en correspondentie ... 92
B.2 Technische onderzoeken ... 92
B.3 Cultuurhistorie en erfgoed ... 92
B.4 Stedenbouw en gebiedsontwikkeling ... 93
B.5 Beleidsdocumenten ... 93
B.6 Externe referenties ... 93
Bijlage C. Chronologie 2022-2026 ... 93
2022 ... 93
2023 ... 93
2024 ... 94
2025 ... 94
2026 ... 94

Voorwoord

Voor u ligt de reactie van de Bewonerscommissie Versiliënbosch op de adviesaanvraag van Woonpunt inzake de toekomst van onze wijk. Deze reactie is het resultaat van meerdere jaren van onderzoeken, gesprekken, informatiebijeenkomsten, participatietrajecten, bewonersinitiatieven, overlegmomenten en een intensieve bestudering van alle beschikbare rapporten en beleidsdocumenten die betrekking hebben op Versiliënbosch.

Versiliënbosch is veel meer dan een verzameling woningen. Het is een voormalige mijnkolonie met een rijke geschiedenis, een eigen identiteit en een hechte gemeenschap. Generaties bewoners hebben hier gewoond, gewerkt, gezinnen gesticht, vriendschappen opgebouwd en gezamenlijk een buurt gevormd die een belangrijk onderdeel uitmaakt van het sociale en cultuurhistorische erfgoed van Heerlen. Voor veel bewoners is Versiliënbosch niet alleen hun woonomgeving, maar ook hun thuis.

De bewonerscommissie realiseert zich tegelijkertijd dat de wijk voor grote uitdagingen staat. Niemand ontkent dat er sprake is van technische problemen, dat investeringen noodzakelijk zijn en dat de woningen moeten worden voorbereid op de toekomst. De centrale vraag is echter niet óf er iets moet gebeuren, maar hóé dat moet gebeuren. Precies op dat punt verschilt de bewonerscommissie van inzicht met het voorgenomen besluit van Woonpunt.

In de voorliggende adviesaanvraag kiest Woonpunt voor volledige sloop van alle 293 woningen en vervanging door historiserende nieuwbouw. De bewonerscommissie heeft alle beschikbare onderzoeken zorgvuldig bestudeerd en komt tot de conclusie dat deze keuze niet vanzelfsprekend volgt uit de feiten die in de afgelopen jaren zijn verzameld. Integendeel: veel onderzoeken laten zien dat renovatie technisch mogelijk is en dat behoud van cultuurhistorische waarden, sociale samenhang en bestaande kwaliteiten serieus overwogen moet worden.

Deze reactie is daarom niet geschreven vanuit weerstand tegen verandering. Evenmin is zij geschreven vanuit nostalgie of uit een principieel verzet tegen nieuwbouw. Zij is geschreven vanuit de overtuiging dat een zorgvuldig besluit alleen kan worden genomen wanneer alle belangen, alle onderzoeken en alle gevolgen volledig en evenwichtig worden afgewogen. Daarbij gaat het niet alleen om techniek en financiën, maar ook om erfgoed, duurzaamheid, biodiversiteit, leefbaarheid en de toekomst van de gemeenschap die Versiliënbosch vandaag de dag vormt.

De bewonerscommissie heeft geprobeerd om deze reactie zo feitelijk, zorgvuldig en onderbouwd mogelijk op te stellen. Daarbij is gebruikgemaakt van alle relevante onderzoeken en documenten die gedurende het proces beschikbaar zijn gekomen. Waar onderzoeken tot verschillende conclusies komen, worden deze verschillen benoemd. Waar informatie ontbreekt, wordt dat aangegeven. En waar de bewonerscommissie een andere conclusie trekt dan Woonpunt, wordt deze afwijkende conclusie gemotiveerd onderbouwd.

Tegelijkertijd is deze reactie ook het verhaal van bewoners die al jarenlang in onzekerheid leven over de toekomst van hun woning, hun straat en hun buurt. Bewoners die zich gedurende het proces vaak onvoldoende gehoord hebben gevoeld. Bewoners die hun wijk niet willen verliezen zonder dat overtuigend is aangetoond dat er geen redelijk alternatief bestaat. De bewonerscommissie vindt dat ook deze menselijke kant van het verhaal zichtbaar moet blijven. Achter iedere woning staat immers een bewoner, een familie, een geschiedenis en een toekomst.

Met deze reactie geeft de bewonerscommissie invulling aan haar wettelijke taak op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV). Wij hopen dat dit advies wordt gelezen in de geest waarin het is opgesteld: kritisch waar nodig, constructief waar mogelijk, maar bovenal gericht op het vinden van de best mogelijke toekomst voor Versiliënbosch. Een toekomst waarin

niet alleen woningen worden vernieuwd, maar waarin ook wordt behouden wat deze wijk al meer dan een eeuw bijzonder maakt.

Bewonerscommissie Versiliënbosch

[redacted]mmissie Versiliënbosch, te weten:

[redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] en [redacted]

ONS HUIS ONS PALEIS

Managementsamenvatting

Deze reactie bevat het advies van de bewonerscommissie Versiliënbosch op de adviesaanvraag van Woonpunt van juni 2026 inzake het voorgenomen besluit om alle 293 sociale huurwoningen in Versiliënbosch te slopen en te vervangen door historiserende nieuwbouw: 170 sociale huurwoningen, 50 middenhuurwoningen en 55 koopwoningen.

Na bestudering van alle beschikbare onderzoeken, second opinions, beleidsstukken, erfgoedadviezen, financiële analyses, participatieverslagen en bewonerswensen komt de bewonerscommissie tot de conclusie dat de adviesaanvraag onvoldoende aantoont dat volledige sloop noodzakelijk is.

De bewonerscommissie constateert dat:

1. De BouwhulpGroep expliciet concludeert dat renovatie technisch mogelijk is.
2. Geen enkel onafhankelijk onderzoek concludeert dat volledige sloop van alle 293 woningen technisch onvermijdelijk is.
3. Meerdere onafhankelijke onderzoeken concluderen dat renovatie technisch mogelijk is en dat een uniforme conclusie voor alle 293 woningen niet gerechtvaardigd is.
4. De ´Nota van Uitgangspunten herstructurering Versiliënbosch´ uitgaat van gedeeltelijk behoud en niet van volledige sloop.
5. De cultuurhistorische waarde van Versiliënbosch aanzienlijk groter is dan alleen de 73 beeldbepalende woningen.
6. Bewoners in meerderheid kiezen voor behoud, renovatie en verbetering van de bestaande wijk.
7. De gevolgen voor gemeenschap, sociale cohesie en mentale gezondheid onvoldoende worden meegewogen.
8. Een flora- en faunaonderzoek ontbreekt.
9. Belangrijke informatie over het Groevegebied ontbreekt.
10. De financiële vergelijking tussen renovatie en nieuwbouw onvolledig en op onderdelen inconsistent is.
11. Het coalitieakkoord van de gemeente Heerlen uitgaat van het principe "renovatie, tenzij".

Hoofdadvies

De bewonerscommissie adviseert negatief ten aanzien van het voorgenomen besluit om alle 293 woningen te slopen.

De bewonerscommissie adviseert positief ten aanzien van:

- renovatie als voorkeursstrategie;
- behoud van zoveel mogelijk bestaande woningen;
- behoud van alle monumentwaardige woningen;
- behoud van de bestaande gemeenschap;
- uitwerking van een integraal renovatie- en behoudscenario;

- aanvullend ecologisch onderzoek;
- actieve regie door de gemeente Heerlen.

De bewonerscommissie is van oordeel dat eerst een volwaardig renovatie- en behoudscenario moet worden uitgewerkt alvorens een definitief besluit over de toekomst kan worden genomen.

Op basis van de beschikbare onderzoeken concludeert de bewonerscommissie dat renovatie technisch mogelijk, financieel verdedigbaar, maatschappelijk wenselijk, cultuurhistorisch verantwoord en beleidsmatig beter passend is dan volledige sloop van de wijk.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de reactie van de Bewonerscommissie Versiliënbosch op de adviesaanvraag die Woonpunt op 25 juni 2026 aan de bewonerscommissie heeft voorgelegd over de toekomst van de voormalige mijnkolonie Versiliënbosch en waarvoor zij, na correspondentie over ontbrekende gegevens in de adviesaanvraag, de bewonerscommissie een nieuwe reactietermijn heeft gegeven van 7 september naar 2 oktober. In deze adviesaanvraag spreekt Woonpunt het voornemen uit om alle 293 bestaande woningen te slopen en te vervangen door historiserende nieuwbouw. Volgens Woonpunt is renovatie technisch niet verantwoord, biedt zij geen structurele oplossing voor de vochtproblematiek en leidt nieuwbouw tot een toekomstbestendigere wijk.

De bewonerscommissie heeft de adviesaanvraag beoordeeld aan de hand van alle beschikbare onderzoeken, beleidsdocumenten, second opinions, bestuurlijke stukken, participatiedocumenten en overige relevante bronnen die gedurende het proces zijn opgesteld. Daarbij is niet uitsluitend gekeken naar technische en financiële aspecten, maar ook naar sociale, cultuurhistorische, ecologische, volkshuisvestelijke en maatschappelijke gevolgen van het voorgenomen besluit.

De bewonerscommissie constateert dat de adviesaanvraag een veel verdergaande conclusie trekt dan op basis van een aanzienlijk deel van de onderliggende onderzoeken mag worden verwacht. Waar diverse onafhankelijke onderzoeken uitgaan van renovatie als technisch haalbare mogelijkheid of van een combinatie van renovatie en nieuwbouw, kiest Woonpunt uiteindelijk voor volledige sloop van alle woningen. Naar de mening van de bewonerscommissie wordt deze keuze onvoldoende onderbouwd, worden alternatieve scenario's onvoldoende serieus gewogen en blijven belangrijke beleidsmatige ontwikkelingen buiten beschouwing.

1.2 Positie van de bewonerscommissie

De bewonerscommissie is opgericht in juli 2024 en vervult haar rol op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV). Deze wet beoogt te waarborgen dat huurders bij ingrijpende besluiten die hun woon- en leefomgeving raken tijdig worden geïnformeerd, daadwerkelijk invloed kunnen uitoefenen en hun belangen op een volwaardige wijze kunnen laten vertegenwoordigen. De adviesaanvraag van Woonpunt vormt daarmee niet slechts een formaliteit, maar een wettelijk verankerd moment waarop de belangen van bewoners integraal moeten worden meegewogen.

De bewonerscommissie vertegenwoordigt bewoners die gedurende meerdere jaren hebben geprobeerd om gehoord te worden in een proces waarin zij zich regelmatig onvoldoende serieus genomen voelden. Veel bewoners ervaren het traject sinds 2022 als een voortdurende strijd om invloed te krijgen op besluiten die direct ingrijpen in hun woonomgeving, sociale netwerk en toekomstperspectief. Uit gevoelens van machteloosheid, onzekerheid en onvrede over het

gebrek aan invloed ontstond in het voorjaar van 2024 het actiecomité *Versiliënbosch - Volksbuurt met Karakter*, waaruit vervolgens de huidige bewonerscommissie voortkwam.

De bewonerscommissie benadrukt dat haar inzet niet voortkomt uit een principiële afwijzing van verandering of verbetering. Integendeel. De bewonerscommissie onderschrijft volledig dat de woningen, de openbare ruimte en de leefomgeving aan verbetering toe zijn. De commissie onderschrijft eveneens dat de wijk toekomstbestendig moet worden gemaakt en dat investeringen nodig zijn om Versiliënbosch voor toekomstige generaties te behouden. Het verschil van inzicht betreft niet de vraag óf de wijk moet worden verbeterd, maar de vraag hóé dat moet gebeuren.

1.3 Waar gaat deze adviesreactie over?

Deze adviesreactie is niet uitsluitend een beoordeling van het voorgenomen besluit van Woonpunt. Zij vormt tevens een integrale analyse van de toekomst van Versiliënbosch.

De bewonerscommissie zal daarbij aantonen dat:

- renovatie volgens meerdere onafhankelijke onderzoeken technisch haalbaar is;
- de ‘Nota van Uitgangspunten herstructurering Versiliënbosch’ niet uitkomt op volledige sloop maar op behoud van een substantieel deel van de wijk;
- de conclusies van de BouwhulpGroep op essentiële punten anders luiden dan in de adviesaanvraag wordt gesuggereerd;
- cultuurhistorische waarden, erfgoedwaarden en identiteit onvoldoende worden meegewogen;
- de sociale gevolgen van volledige sloop voor bewoners en gemeenschap worden onderschat;
- de vermindering van sociale huurwoningen onvoldoende wordt onderbouwd;
- belangrijke informatie over het Groevegebied ontbreekt terwijl Versiliënbosch daar bestuurlijk en programmatisch direct mee verbonden is (het is één gebiedsontwikkeling);
- biodiversiteit, natuurwaarden en de relatie met Natura 2000-gebied Brunssummerheide niet of nauwelijks zijn onderzocht;
- volledige sloop niet vanzelfsprekend aansluit bij de uitgangspunten van het Nationaal Programma Heerlen-Noord (NPHLN), het gemeentelijke beleid en het recente coalitieakkoord van de gemeente Heerlen.

1.4 De centrale vraag

De bewonerscommissie is van mening dat de kernvraag niet luidt:

"Kunnen de woningen worden gerenoveerd?"

Die vraag is door de BouwhulpGroep immers reeds bevestigend beantwoord. De second opinion concludeert expliciet dat renovatie technisch mogelijk is.

De werkelijke vraag luidt volgens de bewonerscommissie:

"Welke toekomst doet het meeste recht aan de bewoners, de gemeenschap, het erfgoed, de cultuurhistorie, de leefomgeving, de biodiversiteit en de ontwikkeling van Heerlen-Noord?"

Vanuit dat perspectief komt de bewonerscommissie tot de conclusie dat renovatie en behoud van een zo groot mogelijk deel van de bestaande wijk het meest voor de hand liggende uitgangspunt

vormen. Alleen daar waar renovatie aantoonbaar onmogelijk, disproportioneel of maatschappelijk onwenselijk is, kan sloop als ultimum remedium worden overwogen. Deze benadering sluit bovendien aan bij het in het coalitieakkoord aangekondigde uitgangspunt voor mijnkoloniën:

“renovatie, tenzij.”

1.5 Doel van deze reactie

Met deze reactie beoogt de bewonerscommissie:

1. haar wettelijke adviesrol zorgvuldig en volledig uit te oefenen;
2. een evenwichtige afweging van alle belangen mogelijk te maken;
3. de belangen van huidige bewoners te beschermen;
4. het behoud van gemeenschap en sociale cohesie centraal te stellen;
5. cultuurhistorische waarden en erfgoedwaarden te behouden voor toekomstige generaties;
6. de gemeente Heerlen op te roepen haar regierol actief te vervullen;
7. een inhoudelijk onderbouwd alternatief te presenteren waarin behoud en renovatie het uitgangspunt zijn.

De bewonerscommissie doet dit in de overtuiging dat Versiliënbosch niet alleen een verzameling woningen is, maar een bijzondere mijnkolonie met een rijke geschiedenis, een sterke gemeenschap en een betekenis die verder reikt dan de grenzen van de wijk zelf. Versiliënbosch vormt een zichtbaar onderdeel van het mijnverleden, het collectieve geheugen en het stedelijk DNA van Heerlen. Dat brengt een verantwoordelijkheid met zich mee tegenover huidige bewoners én toekomstige generaties.

2. Juridisch en beleidsmatig kader

2.1 Inleiding

De toekomst van Versiliënbosch moet volgens de bewonerscommissie niet uitsluitend worden beoordeeld vanuit een technisch of vastgoedkundig perspectief. De besluitvorming vindt plaats binnen een breder juridisch, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en beleidsmatig kader. Dat kader wordt gevormd door onder meer:

- de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV);
- de Woningwet;
- de Nationale Prestatieafspraken (NPA);
- de lokale prestatieafspraken;
- de omgevingsvisie van de gemeente Heerlen;
- de uitgangspunten van het Nationaal Programma Heerlen-Noord;
- het coalitieakkoord 2026-2030 van de gemeente Heerlen;
- de aanbevelingen van de Nationale Ombudsman en Kinderombudsman;
- de bevindingen van de VN-Speciaal Rapporteur voor het recht op adequate huisvesting.

De bewonerscommissie is van mening dat de adviesaanvraag onvoldoende inzichtelijk maakt hoe het voorgenomen besluit zich verhoudt tot deze bredere uitgangspunten.

2.2 Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV)

De bewonerscommissie brengt dit advies uit op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV). Deze wet is bedoeld om huurders en hun vertegenwoordigers tijdig te betrekken bij voorgenomen besluiten die van directe invloed zijn op hun woon- en leefomgeving. De wet beoogt niet slechts informatievoorziening, maar daadwerkelijke invloed van huurders op besluitvorming mogelijk te maken.

De bewonerscommissie constateert dat de voorliggende adviesaanvraag betrekking heeft op een van de meest ingrijpende besluiten die een woningcorporatie kan nemen:

- sloop van 293 woningen;
- herstructurering van een complete buurt;
- wijziging van de woningvoorraad;
- wijziging van de samenstelling van de wijk;
- mogelijke aantasting van erfgoedwaarden;
- gevolgen voor honderden bewoners en hun sociale netwerken.

Juist daarom moet de adviesprocedure naar het oordeel van de bewonerscommissie worden beschouwd als een wezenlijk onderdeel van de besluitvorming en niet als een formele afronding van een reeds gekozen koers.

2.3 De maatschappelijke taak van woningcorporaties

Woningcorporaties vervullen een maatschappelijke taak. Hun doelstelling strekt verder dan uitsluitend vastgoedexploitatie. Uit de Woningwet en de nationale prestatieafspraken volgt dat corporaties verantwoordelijkheid dragen voor:

- betaalbare huisvesting;
- leefbare buurten;
- participatie van huurders;
- duurzaamheid;
- maatschappelijke meerwaarde.

In meerdere documenten rondom Versiliënbosch wordt benadrukt dat de toekomst van de wijk niet uitsluitend vanuit stenen en exploitatie kan worden bekeken, maar ook vanuit gemeenschap, identiteit en leefbaarheid. De bewonerscommissie acht het daarom van belang dat de uiteindelijke afweging niet uitsluitend gebaseerd wordt op technische of financiële argumenten.

2.4 Nationale prestatieafspraken en volkshuisvestelijke opgaven

De volkshuisvestelijke opgaven van deze tijd vragen om:

- voldoende betaalbare woningen;
- behoud van sociale huur;
- verduurzaming van de bestaande voorraad;

- zorgvuldige omgang met bestaande gemeenschappen;
- voorkomen van verdringing van bewoners.

De bewonerscommissie constateert dat de adviesaanvraag uitgaat van een vermindering van het aantal sociale huurwoningen binnen Versiliënbosch, terwijl tegelijkertijd sprake is van grote druk op de sociale woningvoorraad. Dat maakt een zorgvuldige motivering noodzakelijk.

2.5 Nationaal Programma Heerlen-Noord

Versiliënbosch maakt onderdeel uit van het grotere gebied Heerlen-Noord.

Binnen het Nationaal Programma Heerlen-Noord wordt sterk ingezet op:

- sociale cohesie;
- leefbaarheid;
- gemeenschapsvorming;
- toekomstbestendige buurten;
- het principe “mengen zonder verdringen”.

Daarnaast wordt in verschillende beleidsdocumenten erkend dat Heerlen-Noord kampt met kwetsbare sociale structuren en dat versterking van gemeenschappen een belangrijk doel is van gebiedsontwikkeling.

De bewonerscommissie constateert dat een grootschalige sloopoperatie, waarbij vrijwel de volledige bestaande woningvoorraad verdwijnt, zorgvuldig moet worden beoordeeld in het licht van deze beleidsdoelstellingen.

2.6 Coalitieakkoord gemeente Heerlen 2026-2030

Het coalitieakkoord van de gemeente Heerlen vormt een belangrijk nieuw beleidskader voor de beoordeling van de toekomst van Versiliënbosch. Het akkoord bevat verschillende passages die direct relevant zijn voor de adviesaanvraag.

Renovatie tenzij

Het college spreekt uit:

“We stellen een Mijnkolonie-visie op basis van het principe renovatie, tenzij.”

Dit uitgangspunt is rechtstreeks relevant voor Versiliënbosch als voormalige mijnkolonie.

Beschermen wat waardevol is

Het coalitieakkoord stelt:

“Wij kiezen voor een stad die groeit zonder haar historische en ecologische karakter te verliezen.”

Daarnaast wordt nadrukkelijk ingezet op:

- erfgoed;
- identiteit;
- biodiversiteit;
- participatie;

- sterke gemeenschappen.

Participatie

Het coalitieakkoord stelt bovendien:

“Participatie is geen formaliteit achteraf, maar onderdeel van hoe besluiten tot stand komen.”

en:

“We waken voor schijnparticipatie.”

De bewonerscommissie acht deze passages rechtstreeks relevant voor de wijze waarop de huidige adviesaanvraag moet worden beoordeeld.

2.7 Nationale Ombudsman en Kinderombudsman

In het rapport ‘Als je je huis moet verlaten’ (juni 2024) constateren de Nationale Ombudsman en de Kinderombudsman dat de bewoners – volwassen én kinderen – in herstructureringswijken regelmatig ervaren dat veel over hen wordt besloten maar weinig met hen wordt besloten. Daarnaast wijzen zij op:

- verlies van sociale cohesie;
- psychologische belasting;
- onzekerheid;
- onvoldoende invloed op besluitvorming;
- onvoldoende erkenning van bewonersbelangen.

De Ombudsmannen benadrukken dat bewonerscommissies een belangrijke rol vervullen bij het beschermen van collectieve bewonersbelangen en dat betekenisvolle participatie essentieel is voor zorgvuldige besluitvorming.

De bewonerscommissie herkent veel van deze observaties in het proces rondom Versiliënbosch. De bewonerscommissie constateert bovendien dat er ten tijde van de sloopboodschap (2022) geen bewonerscommissie was en deze uit toeval is ontstaan (2024), nadat de bewoners uit eigen beweging een bewonerscommissie hebben opgericht.

2.8 VN-Speciaal Rapporteur voor het recht op adequate huisvesting

De bevindingen over renovatie en herstructureringsprojecten in Nederland (december 2023), van de VN-Speciaal Rapporteur voor het recht op adequate huisvesting, [redacted], zijn eveneens relevant.

De rapporteur waarschuwt in Nederland voor situaties waarin:

- sociale woningbouw wordt gesloopt terwijl renovatie mogelijk is;
- gemeenschappen uiteenvallen;
- bewoners onvoldoende invloed hebben op de besluitvorming;
- betaalbare woningen verdwijnen.

Daarnaast benadrukt hij dat huisvesting meer omvat dan alleen de fysieke woning. Ook sociale netwerken, gemeenschap, vertrouwdheid en verbondenheid maken onderdeel uit van het recht op adequate huisvesting.

De bewonerscommissie acht deze constatering bijzonder relevant voor Versiliënbosch.

2.9 Conclusie

De bewonerscommissie concludeert dat de toekomst van Versiliënbosch moet worden beoordeeld binnen een breed juridisch en beleidsmatig kader waarin:

- participatie serieus wordt genomen;
- bewoners daadwerkelijk invloed kunnen uitoefenen;
- sociale cohesie wordt beschermd;
- erfgoed wordt behouden;
- biodiversiteit wordt meegewogen;
- betaalbare huisvesting behouden blijft;
- renovatie het uitgangspunt vormt waar dat mogelijk is.

De bewonerscommissie is van mening dat deze uitgangspunten gezamenlijk leiden tot één belangrijke conclusie:

"De beoordeling van Versiliënbosch vraagt om een integrale afweging waarin techniek, financiën, erfgoed, gemeenschap, duurzaamheid, ecologie en bewonersbelangen gezamenlijk worden gewogen. Op basis van dit kader is volledige sloop van alle 293 woningen niet vanzelfsprekend en dient renovatie van zoveel mogelijk woningen serieus als voorkeursstrategie te worden onderzocht."

3. Proces, communicatie en participatie

3.1 Inleiding

De bewonerscommissie is van mening dat het participatie- en communicatieproces rondom Versiliënbosch niet los kan worden gezien van de inhoudelijke beoordeling van de adviesaanvraag. De wijze waarop bewoners zijn geïnformeerd, betrokken en vertegenwoordigd, heeft immers direct invloed gehad op het vertrouwen in de besluitvorming, de kwaliteit van de afwegingen en het draagvlak voor toekomstige ontwikkelingen.

Daarbij geldt dat de toekomst van Versiliënbosch niet slechts een vastgoedvraagstuk betreft, maar een ingrijpende beslissing over woningen, gemeenschappen, sociale netwerken, identiteit en erfgoed. Juist daarom mag verwacht worden dat bewoners vanaf het begin op een zorgvuldige, gelijkwaardige en transparante wijze worden betrokken. Zowel de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV), het Nationaal Sloop- en Renovatiestatuut, de aanbevelingen van de Nationale Ombudsman als het coalitieakkoord van de gemeente Heerlen benadrukken het belang van betekenisvolle participatie bij herstructureringsprojecten.

De bewonerscommissie constateert dat de praktijk in Versiliënbosch hiervan op meerdere momenten is afgeweken.

3.2 Een proces dat feitelijk begon met een slooprichting

In 2022 werden verschillende onderzoeken uitgevoerd naar:

- de vochtproblematiek;

- de cultuurhistorische waarde van de wijk;
- de stedenbouwkundige kwaliteit;
- de technische staat van de woningen.

Hoewel deze onderzoeken officieel bedoeld waren om inzicht te geven in de toekomstmogelijkheden van de wijk, constateert de bewonerscommissie dat al zeer vroeg een sterke voorkeur voor volledige sloop zichtbaar werd.

In juli 2023 schreef Woonpunt aan de gemeente:

"De conclusie uit deze onderzoeken is dat de wijk niet meer te renoveren is en dat de 293 woningen gesloopt moeten worden."

Ook tijdens de presentatie aan de commissie Ruimtelijke Ordening en Leefomgeving op 12 april 2023 werd sloop/nieuwbouw gepresenteerd als het geadviseerde scenario. Renovatie werd daarbij omschreven als financieel onverantwoord en technisch onvoldoende toekomstbestendig.

De bewonerscommissie constateert dat deze conclusie werd gecommuniceerd voordat:

- de BouwhulpGroep was ingeschakeld;
- de second opinion had plaatsgevonden;
- de Nota van Uitgangspunten was opgesteld;
- aanvullende onderzoeken naar behoudscenario's waren afgerond.

Beleidsbeslissingen behoren gebaseerd te zijn op objectieve feiten, onderzoeken en controleerbare analyses, niet op vooraf vaststaande conclusies. Juist daarom zijn de uitgevoerde onderzoeken van groot belang voor de besluitvorming rondom Versiliënbosch.

De bewonerscommissie constateert dat bij veel bewoners het gevoel is ontstaan dat de voorkeur voor volledige sloop al in een vroeg stadium aanwezig was. Daardoor is de indruk ontstaan dat vervolgonderzoeken niet altijd werden ervaren als een open verkenning van alle mogelijke toekomstscenario's, maar vooral als een bevestiging van een eerder gekozen richting.

3.3 Bewoners werden onvoldoende betrokken bij de besluitvorming

Volgens het reeds aangehaalde onderzoek van de Nationale Ombudsman en Kinderombudsman voelen bewoners zich bij sloop- en herstructureringstrajecten regelmatig overvallen door plannen, omdat zij te laat worden betrokken bij de besluitvorming. Bewoners ervaren vaak dat veel over hen wordt besloten, maar weinig met hen wordt besloten.

De bewonerscommissie noemt als voorbeeld de informatie over de gebiedsontwikkeling van Versiliënbosch met het Groevegebied, zoals die in juli 2025 terloops tijdens een rondvraag als mededeling voorafgaand aan het versturen van een persbericht door Woonpunt als voldongen feit werd gepresenteerd.

De bewonerscommissie herkent deze analyse nadrukkelijk in het proces rond Versiliënbosch.

In de eerste fase van het traject werden bewoners voornamelijk geïnformeerd over:

- uitgevoerde onderzoeken;
- conclusies van Woonpunt;
- voorgenomen vervolgstappen.

Bewoners kregen echter nauwelijks invloed op fundamentele vragen zoals:

- of renovatie serieus moest worden onderzocht;
- welke scenario's uitgangspunt moesten zijn;
- welke waarden prioriteit moesten krijgen;
- hoe cultuurhistorie, gemeenschap en identiteit moesten worden gewogen;
- de samenhang tussen het Groevegebied en de toekomst van Versiliënbosch als één gebiedsontwikkeling.

Veel bewoners hebben hierdoor ervaren dat hun rol beperkt bleef tot reageren op een reeds ingezette koers.

3.4 Het ontstaan van het actiecomité

De toenemende onvrede resulteerde op 6 april 2024 in een bewonersactie waarbij bewoners zich uitspraken tegen de voorgenomen volledige sloop van de wijk. Uit deze actie ontstond het actiecomité *Versiliënbosch - Volksbuurt met Karakter*.

De bewonerscommissie benadrukt dat dit initiatief niet ontstond uit weerstand tegen verbetering van de woningen, maar uit bezorgdheid over:

- het gebrek aan invloed;
- het ontbreken van serieus onderzoek naar renovatie;
- het verlies van cultuurhistorische waarden;
- het uiteenvallen van de gemeenschap.

Juist het ontstaan van een bewonersinitiatief buiten de bestaande overlegstructuur laat volgens de bewonerscommissie zien dat het reguliere participatieproces onvoldoende vertrouwen genoot.

3.5 Onduidelijkheid rond bewonersvertegenwoordiging

Een van de meest problematische onderdelen van het proces betreft de vertegenwoordiging van bewoners.

Gedurende langere tijd bestonden naast elkaar:

- de Bewoners Overleg Commissie (BOC);
- een klankbordgroep;
- het actiecomité;
- later de bewonerscommissie;
- huurdersvereniging Coriovallum.

Daardoor ontstond voor veel bewoners onduidelijkheid over vragen als:

- wie vertegenwoordigt de bewoners?;
- wie heeft adviesrechten?;
- wie voert overleg namens huurders?;

- aan wie wordt informatie verstrekt?

Volgens de Nationale Ombudsman is het juist essentieel dat bewoners beschikken over een sterke en onafhankelijke bewonerscommissie die collectieve belangen vertegenwoordigt. De Ombudsman waarschuwt expliciet voor situaties waarin een bewonerscommissie ontbreekt of onvoldoende ruimte krijgt en vervangen wordt door minder formele overlegstructuren zoals klankbordgroepen.

De bewonerscommissie constateert dat deze waarschuwingen in belangrijke mate aansluiten bij de ervaringen in Versiliënbosch. De bewonerscommissie voegt hieraan nog toe dat de huurdersvereniging van Woonpunt voorafgaand aan de sloopboodschap nooit een formele adviesaanvraag van Woonpunt heeft ontvangen over de voorgenomen sloop. Desondanks is er in 2023 een sociaal plan vastgesteld en opgelegd en werden bewoners onder druk gezet om te verhuizen zonder dat zij of hun officiële belangenbehartigers hierover advies konden uitbrengen. De bewonerscommissie constateert dat Woonpunt hiermee niet alleen niet heeft voldaan aan de bepalingen in de WOHV, maar ook niet aan de verwachtingen van de bewoners wat betreft hun mogelijkheden om zaken in te brengen en met hun belangen gehoord en gezien te worden.

Tevens constateert de bewonerscommissie dat Woonpunt sinds 2024 door haarzelf en de Woonbond herhaaldelijk gewezen is op het feit dat ook huurdersbelangenvereniging Coriovallum niet voldoet aan de eisen die in de WOHV aan een huurdersorganisatie worden gesteld.

3.6 Moeizame erkenning van de bewonerscommissie

Nadat bewoners in juli 2024 actief steun hadden verzameld voor een formele bewonerscommissie, werd (middels een handtekeningenactie) aantoonbaar draagvlak verworven onder een meerderheid (67%) van de toen nog aanwezige huurders. Daarmee ontstond een bewonersvertegenwoordiging die beschikte over een democratisch mandaat vanuit de wijk.

De erkenning van deze positie door Woonpunt verliep echter moeizaam en de bewonerscommissie heeft de wijze waarop Woonpunt zich heeft opgesteld ten opzichte van de bewonerscommissie geregeld als neerbuigend ervaren.

Volgens de bewonerscommissie heeft dit geleid tot:

- vertraging van overleg;
- onzekerheid bij bewoners;
- spanningen tussen betrokken partijen;
- verdere afname van vertrouwen in het proces.

Juist in een traject waarin honderden bewoners worden geconfronteerd met onzekerheid over hun woning en toekomst had naar het oordeel van de bewonerscommissie vanaf het begin maximale duidelijkheid moeten bestaan over de vertegenwoordiging van bewoners.

3.7 De Nota van Uitgangspunten gaf bewoners hoop

Een belangrijk moment in het proces vormde de vaststelling van de ‘Nota van Uitgangspunten herstructurering Versiliënbosch’ door het college van Burgemeester en Wethouders van Heerlen op 4 juni 2024.

De nota kwam niet uit op volledige sloop van alle woningen. Integendeel. Het geadviseerde scenario ging uit van:

“Behoud van (een deel van) de beeldbepalende bouwblokken en/of behoud van beeldbepalende gevels, gecombineerd met gedeeltelijke nieuwbouw.”

Daarnaast werd expliciet afgesproken dat nader onderzoek zou plaatsvinden naar de haalbaarheid van renovatie en behoud.

Veel bewoners hebben dit ervaren als een belangrijke koerswijziging ten opzichte van de eerdere slooprichting.

3.8 Van hoop terug naar onzekerheid

Het daaropvolgende traject met de BouwhulpGroep (2025) versterkte deze verwachting verder. Dit bureau werd overigens door beide partijen ingeschakeld. Er was zelfs sprake van een gezamenlijke opdracht van de bewonerscommissie en Woonpunt, bekostigd door Woonpunt.

De BouwhulpGroep concludeerde dat:

- renovatie technisch mogelijk is;
- renovatie een wezenlijke bijdrage kan leveren aan een toekomstbestendig Versiliënbosch;
- de uiteindelijke afweging vooral een maatschappelijke keuze betreft.

Voor veel bewoners betekende dit dat het behoudscenario opnieuw serieus onderdeel werd van het gesprek.

Toen in juni 2026 alsnog een adviesaanvraag verscheen waarin opnieuw volledige sloop van alle 293 woningen werd voorgesteld, kwam dit voor veel bewoners als een schok.

De bewonerscommissie constateert dat bewoners daardoor in relatief korte tijd zijn geconfronteerd met drie sterk verschillende toekomstbeelden:

1. volledige sloop;
2. gedeeltelijk behoud volgens scenario 3 van de Nota van Uitgangspunten;
3. opnieuw volledige sloop.

Deze voortdurende koerswijzigingen hebben geleid tot gevoelens van:

- onzekerheid;
- onmacht;
- frustratie;
- wantrouwen;
- stress.

3.9 Psychologische belasting van bewoners

De bewonerscommissie vindt het belangrijk expliciet aandacht te besteden aan de psychologische gevolgen van het langdurige traject.

Uit het reeds aangehaalde onderzoek ‘Als je je huis moet verlaten’ (2024) van de Nationale Ombudsman en Kinderombudsman blijkt immers dat langdurige onzekerheid over sloop- en herstructureringstrajecten leidt tot:

- stress;
- gezondheidsklachten;
- verminderd welzijn;
- gevoelens van machteloosheid;
- aantasting van sociale cohesie.

De VN-Speciaal Rapporteur voor Huisvesting wijst eveneens op de ernstige gevolgen van grootschalige sloop voor gemeenschappen, gezinnen, ouderen en kinderen. Daarbij wordt expliciet gesproken over mentale en sociale gevolgen van het uiteenvallen van buurten en sociale netwerken.

De bewonerscommissie constateert dat veel bewoners van Versiliënbosch deze gevolgen dagelijks ervaren. Voor veel bewoners gaat het inmiddels niet meer uitsluitend over woningen.

Het gaat over:

- het mogelijke verlies van hun thuis;
- het verlies van buren (waaronder mantelzorgrelaties);
- het verlies van gemeenschapsgevoel;
- het verlies van een vertrouwde leefomgeving.
- het verlies van hun tuinen en hobbymogelijkheden;

Ondanks onderzoeken en enquêtes, en twee jaar in de veronderstelling te zijn constructief met Woonpunt aan tafel te zitten, constateert de bewonerscommissie dat het door Woonpunt voorgenomen sloopbesluit van alle woningen exact gelijk is aan het besluit voor volledige sloop van 2022 en 2023.

3.10 De adviesaanvraag werd gelijktijdig publiek gemaakt

De bewonerscommissie heeft tevens grote moeite met de wijze waarop de huidige adviesaanvraag is gepresenteerd.

Op 25 juni 2026 werd het voorgenomen besluit:

- formeel aan de bewonerscommissie voorgelegd;
- gelijktijdig actief gecommuniceerd richting bewoners;
- gelijktijdig gedeeld met politiek en media.

Ook op de website van Woonpunt werd Versiliënbosch reeds als nieuwbouwproject gepresenteerd. En uit contacten met NPHLN en de gemeente bleek dat de adviesaanvraag met het voorgenomen besluit van volledige sloop zelfs eerder met hen is gedeeld dan met de bewonerscommissie zelf.

Hierdoor ontstond volgens de bewonerscommissie de indruk dat de besluitvorming feitelijk al een publiek feit was geworden voordat de wettelijk verankerde adviesprocedure was afgerond.

Dat staat op gespannen voet met het uitgangspunt dat een bewonerscommissie invloed moet kunnen uitoefenen op de uiteindelijke besluitvorming.

3.11 Conclusie

De bewonerscommissie komt tot de conclusie dat het participatieproces rond Versiliënbosch zich heeft gekenmerkt door:

- een vroege aansturing op sloop;
- beperkte invloed van bewoners op fundamentele keuzes;
- onduidelijkheid over bewonersvertegenwoordiging;
- moeizame erkenning van de bewonerscommissie;
- langdurige onzekerheid;
- spanningen tussen overlegstructuren;
- aanzienlijke psychologische belasting voor bewoners;
- een voortdurende strijd om gehoord te worden.

De bewonerscommissie erkent dat sinds de start van het second-opiniontraject stappen zijn gezet om de samenwerking te verbeteren. Tegelijkertijd constateert zij dat het vertrouwen dat in de eerste jaren van het proces verloren is gegaan, hierdoor niet automatisch is hersteld.

Juist daarom is het van groot belang dat de huidige adviesprocedure niet wordt behandeld als een formaliteit, maar als een wezenlijk moment waarop de belangen, zorgen en aanbevelingen van bewoners daadwerkelijk worden meegewogen in de uiteindelijke besluitvorming.

4. Technische staat van de woningen en renovatiemogelijkheden

4.1 Inleiding

De technische staat van de woningen vormt de kern van de onderbouwing van het voorgenomen besluit van Woonpunt. Volgens de adviesaanvraag zijn de woningen technisch zodanig verouderd dat renovatie niet verantwoord zou zijn en volledige vervangende nieuwbouw de enige toekomstbestendige oplossing vormt.

De bewonerscommissie constateert echter dat de technische onderzoeken die in de afgelopen jaren zijn uitgevoerd geen eenduidig beeld opleveren. Integendeel: wanneer alle beschikbare onderzoeken gezamenlijk worden beschouwd, ontstaat een aanzienlijk genuanceerder beeld dan in de adviesaanvraag wordt geschetst. Daarbij valt op dat verschillende onafhankelijke deskundigen wezenlijk andere conclusies trekken dan de conclusies die uiteindelijk door Woonpunt in de adviesaanvraag zijn opgenomen.

De bewonerscommissie is van mening dat de beschikbare technische informatie eerder pleit voor een zorgvuldige afweging tussen verschillende renovatie- en behoudscenario's dan voor een conclusie dat volledige sloop de enige verantwoorde oplossing zou zijn.

De bewonerscommissie constateert tevens dat verschillende onderzoeken, waaronder die van CBH, hebben vastgesteld dat de technische staat van de woningen voortkomt uit matig onderhoud.

4.2 De oorspronkelijke onderzoeken van 2022 en 2023

De basis van de huidige sloopredenering ligt in een reeks onderzoeken die in 2022 en 2023 werden uitgevoerd naar:

- vochtproblematiek;
- geohydrologie;
- stedenbouwkundige structuur;
- cultuurhistorische waarde;
- technische staat van de woningen.

In de presentatie van Woonpunt aan de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefomgeving van 12 april 2023 wordt geconcludeerd dat:

- de woningen matig tot slecht zijn;
- renovatie zeer ingrijpend zou zijn;
- vochtproblemen niet gegarandeerd opgelost kunnen worden;
- nieuwbouw kwalitatief betere woningen oplevert;
- sloop/nieuwbouw daarom wordt aanbevolen.

Deze conclusie vormde vervolgens het uitgangspunt voor de verdere planvorming. Tegelijkertijd moet worden vastgesteld dat het technisch onderzoek van CBH Engineering gebaseerd was op een visuele opname en globale kostenramingen van verschillende scenario's. De vraag of volledig behoud technisch onmogelijk zou zijn, werd daarmee niet definitief beantwoord.

4.3 De vochtproblematiek: een buurtprobleem, geen sloopargument

De bewonerscommissie onderschrijft dat de vochtproblematiek een serieus probleem vormt.

Uit het geohydrologische onderzoek van Geonius blijkt dat regenwater stagneert op een aanwezige leemlaag, waardoor zogenoemd hangwater ontstaat dat leidt tot optrekkend vocht in funderingen en gevels.

Tegelijkertijd constateert de bewonerscommissie dat geen van de onderzoeken concludeert dat de vochtproblematiek uitsluitend door sloop kan worden opgelost. Integendeel. Zowel Geonius als later de BouwhulpGroep beschouwen de waterproblematiek primair als een gebieds- en bodemvraagstuk dat op buurtniveau moet worden aangepakt.

De BouwhulpGroep concludeert expliciet dat renovatie technisch mogelijk is mits het waterprobleem op buurtniveau wordt aangepakt. Daarmee wordt vochtproblematiek niet gepresenteerd als een argument tegen renovatie, maar als een voorwaarde voor een succesvolle renovatie.

Opmerkelijk daarbij is dat ook in nieuwbouwscenario's een oplossing voor de waterproblematiek noodzakelijk blijft. Het verwijderen van woningen verandert immers niets aan de aanwezigheid van de leemlaag, de grondwaterdynamiek of de afwatering van het gebied. Zowel bij renovatie als bij nieuwbouw zullen drainage-, infiltratie- en waterhuishoudkundige maatregelen noodzakelijk zijn.

De bewonerscommissie constateert dat Woonpunt regelmatig wijst op het ontbreken van een garantie dat het vochtprobleem na renovatie voor zeer lange tijd volledig opgelost blijft. Naar het oordeel van de bewonerscommissie wordt daarmee echter een onrealistische maatstaf gehanteerd. Ook bij nieuwbouw kunnen toekomstige ontwikkelingen in bodem- en waterhuishouding niet met volledige zekerheid worden voorspeld. Het ontbreken van een absolute garantie is daarom geen bewijs dat renovatie technisch niet mogelijk is. De beschikbare

onderzoeken tonen vooral aan dat het vochtvraagstuk een gebiedsopgave betreft die bij zowel renovatie als nieuwbouw aandacht vraagt. De bewonerscommissie ziet daarom onvoldoende grond om de resterende onzekerheden rond vochtmaatregelen als doorslaggevend argument voor volledige sloop te beschouwen.

De bewonerscommissie heeft gedurende het traject meermaals gewezen op het feit dat de hemelwaterafvoer van de woningen ruim twintig jaar geleden is afgekoppeld van het rioolstelsel en gevraagd of dit van invloed kan zijn op de ervaren vochtproblematiek. Uit het onderzoek van Geonius blijkt dat bodemopbouw, infiltratie en waterhuishouding een belangrijke rol spelen in de wijk. De bewonerscommissie heeft echter niet kunnen vaststellen dat in de adviesaanvraag expliciet wordt ingegaan op de mogelijke relatie tussen het afkoppelen van hemelwaterafvoer en de huidige vochtproblematiek. Daarnaast constateert de commissie dat in het geohydrologisch onderzoek van Geonius van 23 januari 2023 de toepassing van een IT-riool wordt genoemd als mogelijke maatregel binnen de aanpak van de waterproblematiek. De bewonerscommissie heeft niet kunnen vaststellen dat deze maatregel of vergelijkbare alternatieve infiltratie- en waterhuishoudkundige oplossingen vervolgens nader zijn onderzocht of uitgewerkt. Gelet op het belang dat aan de vochtproblematiek wordt toegekend in de onderbouwing van het voorgenomen besluit, acht de bewonerscommissie het wenselijk dat inzichtelijk wordt gemaakt welke oplossingsrichtingen zijn onderzocht, welke zijn afgevallen en op welke gronden deze afweging heeft plaatsgevonden.

4.4 De technische staat van de woningen wordt verschillend beoordeeld

Een essentieel verschil tussen de onderzoeken betreft de vraag of de woningen zich daadwerkelijk aan het einde van hun levensduur bevinden.

De oorspronkelijke onderzoeken van CBH concluderen dat de woningen in algemene zin matig tot slecht zijn en dat een levensduurverlenging van vijftig jaar alleen mogelijk is na zeer ingrijpende werkzaamheden.

De BouwhulpGroep neemt (in 2025) na eigen bouwkundige onderzoeken van deze conclusie echter expliciet afstand:

"De conclusie van Castermans Bertram Holten dat de algehele staat van alle woningen in Versiliënbosch matig tot slecht is en dat zij zich aan het einde van hun levensduur bevinden wordt door BouwhulpGroep niet gedeeld."

De bewonerscommissie constateert dat deze fundamentele nuancering nauwelijks zichtbaar terugkomt in de adviesaanvraag.

4.5 Niet alle woningen zijn gelijk

Een tweede belangrijk punt betreft het onderscheid tussen de verschillende bouwperioden.

De wijk bestaat uit drie hoofdgroepen:

Bouwjaar	Aantal woningen
1920	200
1930	82

Bouwjaar	Aantal woningen
1940	11
Totaal	**293**

Deze verdeling laat zien dat bijna een derde van de woningvoorraad (93 woningen) behoort tot de bouwfasen uit 1930 en 1940. Juist deze woningen worden door verschillende onderzoeken technisch gunstiger beoordeeld dan de woningen uit 1920. De bewonerscommissie acht het daarom onjuist om de volledige woningvoorraad als één homogene technische categorie te behandelen.

Waar de adviesaanvraag van Woonpunt bovendien sterk de indruk wekt dat alle woningen technisch vergelijkbaar zijn, maakt de BouwhulpGroep juist wél een onderscheid tussen deze verschillende bouwfases.

Volgens de second opinion:

- vormen de woningen uit 1920 de grootste technische opgave;
- verkeren de woningen uit 1930 in een aanzienlijk betere staat;
- verkeren de woningen uit 1940 in de beste technische staat.

Ook het bouwkundig onderzoek van de Woonbond (november 2024) stelt expliciet dat één uniforme conclusie voor alle woningen niet gerechtvaardigd is.

Dit betekent dat de technische situatie van de wijk wezenlijk genuanceerder is dan een algemeen sloopoordeel doet vermoeden.

De bewonerscommissie stelt dat er, naast de 293 woningen in eigendom van Woonpunt, tevens enkele particuliere eigendommen zijn. De bewonerscommissie constateert dat er in de adviesaanvraag geen aandacht voor deze eigendommen/bewoners is terwijl ze evengoed een belangrijk onderdeel van de buurt vormen.

4.6 Funderingen: geen unanimiteit over ernstige problemen

Een van de meest terugkerende argumenten in de adviesaanvraag betreft funderingsproblemen.

De bewonerscommissie constateert echter dat deskundigen hierover niet eenduidig zijn.

De door de BouwhulpGroep geraadpleegde constructeurs geven aan dat vergelijkbare funderingen van historische panden vaak veel langer functioneren dan oorspronkelijk werd aangenomen en stellen dat er weinig aanwijzingen zijn voor funderingsfalen op grote schaal.

Ook het gevelonderzoek van Vekemans (2025) concludeert dat:

- geen constructief onveilige situaties zijn aangetroffen;
- geen aanwijzingen bestaan voor grootschalige funderingsproblemen;
- het gevelmetselwerk minstens de komende vijf tot tien jaar constructief veilig kan worden geacht.

Dat betekent niet dat geen herstelmaatregelen nodig zijn. Het betekent wel dat de aanwezige onderzoeken geen unaniem beeld schetsen van een technisch onhoudbare situatie.

4.7 Gevels en metselwerk

Ook rond de gevels bestaan belangrijke verschillen van inzicht. De oorspronkelijke onderzoeken besteedden veel aandacht aan:

- scheurvorming;
- kwaliteit van metselwerk;
- trasramen;
- veroudering van gevels.

Later werden aanvullende onderzoeken uitgevoerd, waaronder:

- spouwankeronderzoeken;
- hefboomproeven;
- gevelinspecties.

Uit de latere beoordeling door Vekemans (2025) blijkt dat:

- de schade aan het gevelmetselwerk beperkt is;
- scheurvorming grotendeels logisch verklaarbaar is;
- de renovatie uit de jaren tachtig kwalitatief goed is uitgevoerd;
- het gevelmetselwerk niet als constructief onveilig hoeft te worden beschouwd.

Daarnaast plaatsen zij kanttekeningen bij de wijze waarop de resultaten van de hefboomproeven moeten worden geïnterpreteerd.

4.8 De renovatie van de jaren tachtig heeft meer kwaliteit opgeleverd dan vaak wordt gesuggereerd

In de adviesaanvraag wordt regelmatig verwezen naar de renovatie van de jaren tachtig als een vorm van uitstel van een noodzakelijk sloopbesluit.

Uit verschillende historische documenten blijkt echter dat destijds sprake was van een zeer omvangrijke casco-renovatie waarbij onder meer:

- gevels werden hersteld;
- kozijnen werden vernieuwd;
- daken werden aangepakt;
- vochtmaatregelen werden getroffen;
- voorzieningen werden toegevoegd.

De huidige conditie van de woningen moet mede in dat licht worden beschouwd.

Dat de woningen bijna veertig jaar na deze renovatie nog steeds bestaan en functioneren bevestigt dat de destijds uitgevoerde ingrepen een aanzienlijk levensduurverlengend effect hebben gehad.

4.9 Wat blijft uiteindelijk over?

Wanneer alle technische onderzoeken gezamenlijk worden beschouwd, ontstaat naar het oordeel van de bewonerscommissie het volgende beeld:

1. Er bestaan serieuze technische problemen die niet worden ontkend.
2. Er is sprake van vochtproblematiek die gebiedsgericht moet worden aangepakt.
3. Er zijn onderhouds- en renovatiemaatregelen noodzakelijk.
4. Niet alle woningen verkeren in dezelfde technische toestand.
5. Onafhankelijke deskundigen verschillen van mening over de ernst van de situatie.
6. Meerdere onderzoeken concluderen dat renovatie technisch mogelijk is.
7. Geen enkel onafhankelijk onderzoek concludeert dat volledige sloop van alle woningen technisch onvermijdelijk is.

4.10 Conclusie

De bewonerscommissie concludeert dat de technische onderzoeken geen eenduidige onderbouwing vormen voor de stelling dat volledige sloop van alle 293 woningen noodzakelijk is.

De beschikbare onderzoeken ondersteunen wel de conclusie dat:

- verbetering noodzakelijk is;
- forse investeringen nodig zijn;
- een integrale aanpak van vochtproblematiek vereist is;

Maar zij ondersteunen niet unaniem de conclusie dat renovatie zou moeten afvallen als serieus toekomstscenario. Integendeel: de meest recente en onafhankelijke second opinion van de BouwhulpGroep (2025) concludeert expliciet dat renovatie technisch haalbaar is.

Daarom is de bewonerscommissie van mening dat het technische dossier eerder aanleiding geeft om renovatie als voorkeursvariant serieus uit te werken dan om renovatie bij voorbaat uit te sluiten.

5. Waarom renovatie het meest logische technische scenario is

5.1 Inleiding

Wanneer de beschikbare onderzoeken in samenhang worden beoordeeld, ontstaat een opmerkelijke tegenstelling tussen de conclusies van de adviesaanvraag en de feitelijke uitkomsten van een groot deel van de onderliggende onderzoeken.

De adviesaanvraag van Woonpunt presenteert volledige sloop van alle 293 woningen als de enige technisch verantwoorde en toekomstbestendige oplossing. Tegelijkertijd laten juist de meest recente onderzoeken zien dat renovatie technisch uitvoerbaar is, dat verschillende onderdelen van eerdere onderzoeken ter discussie worden gesteld en dat meerdere deskundigen tot aanzienlijk minder negatieve oordelen komen over de technische toestand van de wijk.

De bewonerscommissie is daarom van mening dat de vraag niet langer is óf renovatie technisch mogelijk is, maar welk renovatiescenario het meest geschikt is en welke delen van de wijk behouden kunnen blijven.

5.2 Van “renovatie onmogelijk” naar “renovatie technisch mogelijk”

Een fundamenteel verschil tussen de verschillende onderzoeksfasen betreft de vraag of renovatie überhaupt mogelijk is.

Het uitgangspunt van Woonpunt in 2023

In de eerste fase van het proces concludeerde Woonpunt op basis van de onderzoeken uit 2022 en 2023 dat:

"de wijk niet meer te renoveren is en dat de 293 woningen gesloopt moeten worden."

Ook in de presentatie aan de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefomgeving (ROLO) in april 2023 werd renovatie nogal voorbarig gepresenteerd als een technisch en financieel onverantwoorde investering.

De conclusie van de BouwhulpGroep in 2025

De latere second opinion van de BouwhulpGroep komt echter tot een wezenlijk andere conclusie.

De BouwhulpGroep stelt expliciet:

"In dit onderzoek van BouwhulpGroep is aangetoond dat het renoveren van woningen in Versiliënbosch technisch mogelijk is."

En:

"Renovatie technisch haalbaar is en een wezenlijke bijdrage kan leveren aan een toekomstbestendig Versiliënbosch."

De bewonerscommissie constateert dat hiermee de centrale technische aanname onder het oorspronkelijke sloopscenario fundamenteel verandert.

5.3 Het verschil tussen “technisch mogelijk” en “technisch niet verantwoord”

De adviesaanvraag presenteert renovatie als technisch niet verantwoord. Daarbij wordt verwezen naar:

- vochtproblematiek;
- funderingen;
- scheurvorming;
- energieprestaties;
- exploitatierisico's.

De BouwhulpGroep komt echter niet tot de conclusie dat renovatie technisch onmogelijk is. Integendeel. De kern van de BhG-conclusie luidt dat techniek niet de doorslaggevende factor is:

"De vraag is niet zozeer óf de woningen gerenoveerd kunnen worden, maar meer of de financiële inspanning opweegt tegen het behoud of versterken van de aanwezige waarden in de buurt."

Dat betekent dat de discussie volgens de BouwhulpGroep verschuift van techniek naar beleid.

Met andere woorden:

- techniek sluit renovatie niet uit;

- politiek, financiën en maatschappelijke afweging bepalen uiteindelijk de keuze.

5.4 De technische uitgangspunten van CBH worden op meerdere punten gecorrigeerd

Een belangrijk onderdeel van de second opinion betreft het herbeoordelen van eerdere technische aannames. De BouwhulpGroep stelt op meerdere punten vraagtekens bij de omvang van de voorgestelde herstelmaatregelen.

Daarbij worden onder meer genoemd:

- vervanging van circa 40% van het gevelmetselwerk;
- volledige vervanging van aanbouwen;
- volledige vervanging van beganegrondvloeren;
- volledige vervanging van installaties;
- volledige vervanging van binnenafwerking.

De BouwhulpGroep kiest nadrukkelijk voor het principe:

"Behouden wat kan, vervangen wat moet."

De bewonerscommissie constateert dat dit uitgangspunt beter aansluit bij de wens om cultuurhistorische waarden, materiaalgebruik en bestaande kwaliteiten zoveel mogelijk te behouden.

5.5 Niet alle woningen verkeren in dezelfde staat

Een van de belangrijkste technisch-inhoudelijke conclusies van de bewonerscommissie is dat de wijk niet als één homogeen geheel kan worden beschouwd.

BouwhulpGroep

De BouwhulpGroep maakt expliciet onderscheid tussen:

- de woningen uit 1920;
- de woningen uit 1930;
- de woningen uit 1940.

Daarbij wordt geconcludeerd dat:

- de woningen uit 1920 de grootste opgave vormen;
- de woningen uit 1930 technisch aanzienlijk sterker zijn;
- de woningen uit 1940 in de beste staat verkeren.

Woonbond

Ook de notitie van de Woonbond stelt expliciet:

"Eén gelijke conclusie trekken voor alle woningen over de mogelijkheid tot renoveren is dus niet correct."

De bewonerscommissie acht dit een cruciaal punt. Wanneer de technische toestand per bouwfase verschilt, ligt een gedifferentieerde aanpak veel meer voor de hand dan een generieke beslissing tot sloop van alle woningen.

5.6 De funderingen vormen geen doorslaggevend argument voor sloop

In verschillende documenten worden funderingen opgevoerd als belangrijk argument tegen renovatie. Tegelijkertijd concludeert de BouwhulpGroep op basis van raadpleging van gespecialiseerde constructeurs dat:

- er weinig aanwijzingen zijn voor funderingsfalen;
- vergelijkbare funderingen elders vaak veel langer functioneren;
- funderingen op zichzelf geen doorslaggevende reden vormen om renovatie uit te sluiten.

De bewonerscommissie constateert dat deze nuancering in de adviesaanvraag nauwelijks terugkomt.

5.7 Gevels en constructieve veiligheid

Een belangrijk nieuw gegeven vormt het onderzoek van Vekemans uit 2025.

Nadat eerder onderzoeken waren uitgevoerd naar spouwankers en hefboomproeven, werd Vekemans gevraagd een integrale beoordeling te maken van de constructieve veiligheid van het gevelmetselwerk. De conclusie luidt:

"Op basis van de uitgevoerde visuele inspectie en de overige ontvangen informatie en gegevens, komen wij tot de conclusie dat het bakstenen gevelmetselwerk van de woningen in de wijk Versiliënbosch te Heerlen constructief veilig is voor de gevraagde periode van 5 tot 10 jaar vanaf nu."

Daarnaast stellen zij dat:

- scheurvorming beperkt is;
- geen constructief onveilige situaties zijn aangetroffen;
- de renovatie van de jaren tachtig kwalitatief goed is uitgevoerd.

De bewonerscommissie acht deze conclusie moeilijk verenigbaar met het beeld dat op korte termijn uitsluitend sloop als verantwoord scenario mogelijk zou zijn.

5.8 De vochtproblematiek pleit niet automatisch voor nieuwbouw

De bewonerscommissie onderschrijft dat vochtproblematiek een serieus aandachtspunt vormt. De cruciale vraag is echter:

“Is vocht een argument vóór sloop of een argument vóór een integrale gebiedsaanpak?”

Uit de onderzoeken blijkt dat:

- de oorzaak ligt in de bodemopbouw;
- sprake is van waterstagnatie op een leemlaag;
- de problematiek grotendeels gebiedsgericht is.

Zelfs wanneer volledige nieuwbouw wordt gerealiseerd, zullen maatregelen nodig blijven aan:

- drainage;
- infiltratie;
- waterberging;
- waterhuishouding.

Daarom acht de bewonerscommissie het onjuist om vochtproblematiek automatisch als argument vóór volledige sloop te beschouwen.

5.9 Nieuwbouw levert niet automatisch een betere technische afweging op

De bewonerscommissie merkt op dat de vergelijking tussen renovatie en nieuwbouw in de adviesaanvraag regelmatig wordt gemaakt op basis van een ideaalbeeld van nieuwbouw.

Daarbij wordt uitgegaan van:

- energielabel A+++;
- minimale onderhoudskosten;
- optimaal wooncomfort;
- volledige levensloopbestendigheid.

Dat zijn reële voordelen van nieuwbouw.

Tegelijkertijd stelt onder meer Erfgoedvereniging Bond Heemschut dat een deel van de hoge renovatiekosten wordt veroorzaakt doordat renovatiescenario's eveneens worden doorgerekend alsof zij aan alle toekomstige nieuwbouweisen moeten voldoen. Hierdoor ontstaat een vergelijking waarbij renovatie steeds meer gaat lijken op vervangende nieuwbouw, terwijl juist behoud van bestaande kwaliteiten de essentie van renovatie vormt.

5.10 Conclusie

De bewonerscommissie constateert dat de beschikbare technische onderzoeken gezamenlijk niet leiden tot één onvermijdelijke conclusie.

Wat de onderzoeken wél laten zien is:

- renovatie is technisch mogelijk;
- niet alle woningen verkeren in dezelfde technische toestand;
- funderingen vormen geen overtuigend doorslaggevend argument tegen renovatie;
- gevels worden constructief veilig geacht voor de komende jaren;
- vochtproblematiek vraagt een gebiedsgerichte aanpak die ook bij nieuwbouw noodzakelijk blijft;
- meerdere deskundigen plaatsen vraagtekens bij de omvang van de veronderstelde renovatie-ingrepen.

Bovendien constateert de bewonerscommissie dat de onderzoeken naar de gevels zich louter hebben beperkt tot de vraag of de gevels de komende 5 tot 10 jaar veilig zijn. Er is nagelaten onderzoek te doen of de gevels ook na deze termijn veilig zijn.

De adviesaanvraag suggereert op meerdere plaatsen dat de technische staat van de gevels een zwaarwegend argument vormt voor volledige sloop. Tegelijkertijd blijkt uit later uitgevoerd specialistisch onderzoek dat geen sprake is van een acute onveilige situatie en dat het gevelmetselwerk nog gedurende meerdere jaren constructief veilig kan worden geacht. De bewonerscommissie constateert daarom dat zorgen over de technische staat van de gevels niet automatisch leiden tot de conclusie dat behoud of renovatie onmogelijk is. De beschikbare onderzoeken laten eerder zien dat sprake is van een renovatie- en instandhoudingsvraagstuk dan van een directe noodzaak tot sloop.

Daarom is de bewonerscommissie van mening dat de technische onderzoeken eerder aanleiding geven tot een voorkeur voor behoud en renovatie van zoveel mogelijk woningen dan voor een besluit tot volledige sloop van de gehele wijk.

6. Cultuurhistorie, erfgoed en identiteit

6.1 Inleiding

Versiliënbosch is niet slechts een verzameling woningen die technisch moeten worden beoordeeld op onderhoudsstaat, energieprestatie of exploitatiekosten. Versiliënbosch is één van de oudste nog bestaande mijnwerkerskoloniën van Heerlen en vormt een tastbaar onderdeel van de geschiedenis van de Limburgse mijnstreek, van de volkshuisvesting en van de ontwikkeling van Heerlen tot moderne stad. RAAP Archeologisch Adviesbureau (maart 2023) beschrijft Versiliënbosch expliciet als een representatieve mijnwerkerskolonie uit het begin van de twintigste eeuw, ontworpen door architect Joseph Cuypers in opdracht van woningbouwvereniging De Volkswoning.

De bewonerscommissie constateert dat de cultuurhistorische betekenis van de wijk in vrijwel alle onderzoeken wordt erkend, maar dat aan deze betekenis in de uiteindelijke adviesaanvraag een aanzienlijk lager gewicht wordt toegekend dan aan technische en financiële argumenten. Hierdoor ontstaat het beeld dat erfgoed en identiteit vooral een esthetische randvoorwaarde vormen, terwijl de onderliggende onderzoeken juist laten zien dat zij een wezenlijk onderdeel van de besluitvorming behoren te zijn.

6.2 Versiliënbosch als mijnkolonie

Volgens het cultuurhistorisch onderzoek van RAAP behoort Versiliënbosch tot de belangrijke mijnkoloniën die in de eerste helft van de twintigste eeuw in Zuid-Limburg zijn gerealiseerd om de grote toestroom van mijnwerkers en hun gezinnen te huisvesten. De wijk werd gebouwd vanuit de idealen van de tuindorpbeweging, waarbij niet alleen woningen, maar complete gemeenschappen werden ontworpen. De relatie tussen woning, openbare ruimte, ontmoeting, groen en sociale cohesie vormde daarbij een integraal ontwerpprincipe.

RAAP beschrijft hoe de wijk werd ontworpen rond:

- een geknikt stratenpatroon;
- korte zichtlijnen;
- een centrale ontmoetingsruimte;
- hofjes en verbijzonderingen;

- ruime tuinen;
- een sterke samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte.

Volgens de bewonerscommissie vertegenwoordigt Versiliënbosch hiermee veel meer dan alleen individuele woningen. Het gaat om een historisch gegroeid ensemble waarin stedenbouw, architectuur, landschap, sociale geschiedenis en collectief geheugen met elkaar verweven zijn.

6.3 De cultuurhistorische waarde wordt breed erkend

Opvallend is dat vrijwel alle relevante documenten uitgaan van het behoud van cultuurhistorische waarden.

RAAP (maart 2023)

Het cultuurhistorisch onderzoek concludeert dat Versiliënbosch waarde bezit op:

- cultuurhistorisch niveau;
- stedenbouwkundig niveau;
- architectonisch niveau;
- sociaalhistorisch niveau.

Daarnaast wordt vastgesteld dat:

"het stedenbouwkundig plan nog goed herkenbaar is" en dat sinds 1940 geen substantiële sloop of inbreiding heeft plaatsgevonden."

Nota van Uitgangspunten (juni 2024)

De 'Nota van Uitgangspunten herstructurering Versiliënbosch', en het onderzoek van Wiebenga daarbij als bijlage, noemt als centrale uitgangspunten onder meer:

- maximaal behoud van identiteit;
- behoud van gemeenschapszin;
- versterking van de tuindorpgedachte;
- behoud van cultuurhistorische kwaliteiten.

BouwhulpGroep (oktober 2025)

Ook de BouwhulpGroep benadrukt expliciet het belang van:

- cultuurhistorie;
- architectuur;
- identiteit;
- sociale samenhang.

Daarbij stelt de BouwhulpGroep dat deze waarden nadrukkelijk onderdeel moeten zijn van de uiteindelijke afweging tussen renovatie en nieuwbouw.

6.4 Meer dan 73 beeldbepalende woningen

Een belangrijk verschil tussen de adviesaanvraag en de BouwhulpGroep betreft de vraag hoe breed de cultuurhistorische waarde moet worden geïnterpreteerd.

De adviesaanvraag richt zich grotendeels op:

- de 73 beeldbepalende woningen;
- enkele gevelteksten;
- een aantal “hotspots” in de wijk.

De BouwhulpGroep constateert echter:

"Het ensemble van woningen uit 1920 heeft cultuurhistorische waarde."

Daarnaast stelt zij expliciet:

"We vragen ons af waar de keuze vandaan komt om alleen de beeldbepalende panden te behouden."

De bewonerscommissie onderschrijft dit punt. De cultuurhistorische waarde van Versiliënbosch ligt niet uitsluitend in 73 afzonderlijke woningen, maar juist in de samenhang tussen:

- woningen;
- straatprofielen;
- zichtlijnen;
- hofjes;
- tuinen;
- onderlinge verhoudingen tussen bouwblokken;
- de historische ontwikkeling van de wijk als geheel.

6.5 Monumentenaanvraag bevestigt de erfgoedwaarde

In augustus 2026 hebben Erfgoedvereniging Bond Heemschut en het Cuypersgenootschap formeel verzocht om 73 beeldbepalende woningen te beschermen als gemeentelijk monument. Deze organisaties baseren zich daarbij expliciet op het cultuurhistorisch onderzoek van RAAP.

Volgens beide organisaties:

- behoort Versiliënbosch tot de meest waardevolle nog bestaande mijnkoloniën;
- zijn al veel vergelijkbare wijken verdwenen of veranderd met nieuwbouw zonder historische waarden;
- verdient deze wijk daarom bijzondere bescherming;
- zijn de beeldbepalende woningen van essentieel belang voor de identiteit van de wijk.

De bewonerscommissie acht dit van groot belang omdat hiermee niet alleen bewoners of erfgoedliefhebbers, maar twee landelijke erfgoedorganisaties zich uitspreken voor actief behoud van delen van de wijk.

6.6 Het belang van authenticiteit

Een belangrijk spanningspunt in de adviesaanvraag betreft het verschil tussen:

- behoud van authentieke bebouwing;
- historiserende vervangende nieuwbouw.

De bewonerscommissie onderkent dat historiserende nieuwbouw een poging kan zijn om historische kenmerken zichtbaar te houden. Tegelijkertijd wijst zij erop dat:

- een nieuwe woning geen historische woning is;
- een nieuwe gevel geen authentieke gevel is;
- een replica geen origineel erfgoed vormt.

De cultuurhistorische waarde van een gebouw wordt immers niet alleen bepaald door uiterlijkheden, maar ook door:

- materiaalgebruik;
- ouderdom;
- constructie;
- historische gelaagdheid;
- authenticiteit.

Wanneer historische woningen worden vervangen door nieuwbouw, gaat deze authenticiteit onherroepelijk verloren.

6.7 De tuindorpgedachte is niet hetzelfde als nieuwbouw

De bewonerscommissie constateert dat in de adviesaanvraag regelmatig wordt gesproken over:

- herstel van de tuindorpgedachte;
- terugbrengen van het historische karakter;
- versterking van identiteit.

Tegelijkertijd blijkt uit vrijwel alle historische onderzoeken dat juist de bestaande wijk de fysieke drager vormt van die tuindorpgedachte. Het gaat daarbij niet alleen om:

- straatprofielen;
- gevelbeelden;
- openbare ruimte;

Maar ook om:

- bestaande woningtypes;
- perceel structuren;
- historische bouwmassa's;
- ruimtelijke samenhang.

De bewonerscommissie is daarom van mening dat herstel van het tuindorpkarakter logischerwijs begint met behoud van de historische dragers daarvan.

6.8 Het belang voor Heerlen en Limburg

Versiliënbosch vertegenwoordigt niet alleen een belang voor haar bewoners.

De wijk heeft ook betekenis voor:

- Heerlen;
- Heerlen-Noord;
- de Limburgse mijnstreek;
- toekomstige generaties.

Het ‘Bidbook Elke Mijnkolonie telt’ (april 2026), dat mede door Woonpunt zelf is opgesteld, noemt de mijnkoloniën: *"beeldbepalende identiteitsdragers" van de regio.*

Ook het coalitieakkoord 2026-2030 van de gemeente Heerlen benoemt expliciet:

- behoud van mijnhistorie;
- wijkgeschiedenis;
- erfgoed;
- identiteit;
- een toekomstige mijnkolonievisie gebaseerd op het principe "renovatie, tenzij".

De bewonerscommissie acht het daarom van groot belang dat Versiliënbosch niet uitsluitend wordt beoordeeld vanuit vastgoedexploitatie, maar ook vanuit haar betekenis voor de collectieve identiteit van Heerlen.

6.9 Conclusie

De bewonerscommissie concludeert dat uit vrijwel alle cultuurhistorische onderzoeken en beleidsdocumenten volgt dat Versiliënbosch een uitzonderlijk belangrijke cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt.

Daarbij geldt dat:

- de wijk als geheel waardevol is;
- niet alleen afzonderlijke beeldbepalende woningen waarde bezitten;
- landelijke erfgoedorganisaties bescherming noodzakelijk achten;
- gemeentelijk beleid inzet op behoud van mijnhistorie en identiteit;
- de BouwhulpGroep cultuurhistorie als volwaardig afwegingscriterium beschouwt.

De bewonerscommissie is daarom van mening dat cultuurhistorie niet als randvoorwaarde, maar als kernonderdeel van de besluitvorming moet worden beschouwd. Dit pleit nadrukkelijk voor behoud en renovatie van zoveel mogelijk bestaande woningen en tegen een benadering waarin authentieke bebouwing op grote schaal wordt vervangen door historiserende nieuwbouw.

7. Sociale cohesie, gemeenschap en leefbaarheid

7.1 Inleiding

De bewonerscommissie is van mening dat de sociale dimensie van Versiliënbosch in de adviesaanvraag onvoldoende gewicht krijgt. Hoewel de adviesaanvraag regelmatig spreekt over het belang van gemeenschap, ontmoeting en leefbaarheid, worden de gevolgen van volledige sloop voor de bestaande gemeenschap slechts beperkt onderzocht en onderbouwd.

Dit is opvallend omdat juist verschillende onderzoeken, beleidsdocumenten en maatschappelijke organisaties benadrukken dat de kracht van voormalige mijnkoloniën niet uitsluitend bestaat uit hun bebouwing, maar ook uit de sociale netwerken, gemeenschapszin en onderlinge verbondenheid die zich gedurende generaties hebben ontwikkeld.

De bewonerscommissie beschouwt sociale cohesie daarom niet als een bijkomende factor, maar als een kernonderdeel van de afweging tussen renovatie en sloop.

7.2 Versiliënbosch is meer dan een verzameling woningen

De geschiedenis van Versiliënbosch is nauw verbonden met de geschiedenis van de Limburgse mijnstreek. Volgens het cultuurhistorisch onderzoek van RAAP werden mijnkoloniën ontworpen als complete gemeenschappen waarin wonen, ontmoeting, sociale controle, onderlinge ondersteuning en gemeenschapsvorming een centrale plaats innamen.

Ook het bidbook ‘Elke Mijnkolonie telt’ (april 2026), dat mede is opgesteld door Woonpunt, benadrukt:

"Volkshuisvesting is meer dan huizen."

En:

"Volkshuisvesting is het bouwen van gemeenschappen."

Daarin wordt beschreven dat juist gemeenschapszin één van de bepalende kenmerken van de mijnkoloniën vormde. De mijn, de kerk, het verenigingsleven en de woonomgeving vormden samen een sociaal netwerk waarin bewoners op elkaar waren aangewezen.

De bewonerscommissie constateert dat deze historische sociale structuur nog steeds sporen nalaat in de huidige wijk. Dit ondanks het feit dat Woonpunt, zonder dit afwegingskader te betrekken, in 2023 een sociaal plan heeft opgelegd en de bewoners stimuleert om te verhuizen.

7.3 De bewoners zelf spreken zich duidelijk uit

Bijzonder relevant zijn de resultaten van de bewonersenquête die door de BouwhulpGroep, in samenwerking met de bewonerscommissie én Woonpunt, in 2025 is uitgevoerd. De respons onder de bewoners was met 64% ruim voldoende om representatief te zijn (86 adressen van 135). Uit deze enquête blijkt dat:

- 78% van de bewoners graag in Versiliënbosch wil blijven wonen;
- 66% tevreden is over de woning;
- 73% verwacht dat de woning over tien jaar nog geschikt kan zijn;
- 82% bereid is tijdelijk naar een wisselwoning te verhuizen ten behoeve van renovatie.

Deze percentages zijn opvallend hoog.

Juist omdat de enquête werd gehouden nadat jarenlang was gesproken over problemen in de wijk, laat zij zien dat een groot deel van de bewoners nog steeds sterk verbonden is met Versiliënbosch en bereid is aanzienlijke inspanningen te leveren om in de wijk te kunnen blijven wonen. De gemiddelde woonduur van 31 jaar bevestigt dit eveneens. Deze is opvallend lang.

De bewonerscommissie constateert dat deze uitkomsten slechts beperkt terugkomen in de uiteindelijke adviesaanvraag van Woonpunt. Dit doet naar de mening van de bewonerscommissie onvoldoende recht aan het belang ervan. De mening van de bewoners moet zwaarder wegen.

7.4 Wat de BouwhulpGroep zegt over sociale samenhang

De BouwhulpGroep beschouwt sociale cohesie nadrukkelijk als een zelfstandig afwegingscriterium.

Bij haar eindconclusie (oktober 2025) benoemt zij expliciet:

- cultuurhistorie;
- architectuur;
- sociale samenhang;
- woonkwaliteit;

Als factoren die naast techniek en financiën moeten worden meegewogen.

Volgens de BouwhulpGroep gaat de vraag daarom uiteindelijk niet alleen over gebouwen, maar over de maatschappelijke betekenis van de wijk.

De bewonerscommissie onderschrijft deze conclusie.

7.5 De gevolgen van jarenlange onzekerheid

De bewonerscommissie wil nadrukkelijk aandacht vragen voor de gevolgen van het langdurige proces dat bewoners hebben doorlopen.

Sinds eind 2022 zijn bewoners geconfronteerd met opeenvolgende berichten over:

- mogelijke sloop;
- mogelijke renovatie;
- behoud van beeldbepalende blokken;
- een second opinion;
- opnieuw volledige sloop.

Veel bewoners ervaren hierdoor:

- langdurige onzekerheid;
- gevoelens van machteloosheid;
- verlies van vertrouwen;
- psychische belasting;
- spanningen binnen de buurt.

Deze gevoelens worden versterkt doordat veel bewoners inmiddels vrienden, familieleden en buren hebben zien vertrekken terwijl nog steeds geen definitieve duidelijkheid bestaat over de toekomst van de wijk en daarmee ook niet wat dit op individueel niveau betekent voor, bijvoorbeeld, hun huidige en toekomstige woonsituatie en de betaalbaarheid daarvan.

De gevoelens worden verder versterkt doordat het belang van sociale cohesie en behoud van de gemeenschap door Woonpunt zelf, als eigenaar van de buurt en als verhuurder van de woningen, niet als belangrijke uitgangspunten zijn erkend. Sterker nog: bewoners voelen dat zij een obstakel vormen voor de herstructureringsplannen van Woonpunt, met daarin naast een beperkt aantal nieuwe sociale huurwoningen vooral veel financieel onbereikbare koop- en middenhuurwoningen. Ook over de toekomstige samenstelling van de buurt bestaan zorgen.

7.6 Wat de Nationale Ombudsman hierover zegt

De bevindingen van de bewoners sluiten opvallend nauw aan bij het onderzoek van de Nationale Ombudsman en de Kinderombudsman uit 2024.

Daarin wordt geconcludeerd dat bewoners bij sloop- en renovatieprojecten regelmatig:

"ervaren dat er veel over hen wordt beslist, maar weinig met hen wordt beslist."

Daarnaast constateren de Ombudsmannen dat langdurige onzekerheid leidt tot:

- stress;
- psychische belasting;
- aantasting van welzijn;
- verlies van vertrouwen in instituties.

Ook wordt expliciet benoemd dat het uiteenvallen van buurten kan leiden tot verlies van sociale cohesie en vereenzaming van kwetsbare bewoners.

De bewonerscommissie herkent deze observaties sterk in de situatie van Versiliënbosch.

7.7 De Verenigde Naties waarschuwen voor de gevolgen van sloop

Ook de Speciaal Rapporteur van de Verenigde Naties voor het recht op adequate huisvesting besteedt expliciet aandacht aan de gevolgen van grootschalige sloop van sociale woningbouw.

Tijdens zijn bezoek aan Nederland (in december 2023) constateerde hij dat sloop van complete sociale wooncomplexen kan leiden tot:

- vernietiging van gemeenschappen;
- verlies van sociale netwerken;
- mentale gezondheidsproblemen;
- negatieve gevolgen voor ouderen;
- negatieve gevolgen voor gezinnen met kinderen;
- negatieve gevolgen voor alleenstaande ouders.

Daarnaast uit hij zorgen over situaties waarin bewoners onvoldoende invloed hebben op besluitvorming en alternatieve voorstellen niet serieus worden meegewogen.

De bewonerscommissie acht deze observaties zeer relevant voor Versiliënbosch.

7.8 Sociale cohesie als beleidsdoel van Heerlen-Noord

Het belang van gemeenschappen wordt niet alleen benadrukt door bewoners en deskundigen.

Ook binnen het ‘Samen aan de slag in Heerlen - Jaarschijf 2025’ en de beleidsstukken rond Heerlen-Noord wordt nadrukkelijk ingezet op:

- leefbaarheid;
- sociale veerkracht;
- sociale cohesie;
- gemeenschapsvorming;
- vitale buurten.

In de Wbmgp-onderbouwing (Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek) voor Heerlen-Noord wordt zelfs gesproken van:

"een wankel fundament als het gaat om sociale cohesie."

De bewonerscommissie acht het daarom opmerkelijk dat de gevolgen van de ontmanteling van een bestaande gemeenschap van bijna 300 woningen niet uitgebreider worden onderzocht.

7.9 Terugkeergarantie en de werkelijkheid

Een terugkeergarantie wordt vaak genoemd als middel om gemeenschappen te behouden.

De bewonerscommissie waardeert dat Woonpunt zich inspant om huidige bewoners een terugkeermogelijkheid te bieden.

Tegelijkertijd wijzen zowel de Nationale Ombudsman als diverse onderzoeken erop dat terugkeergarantie in de praktijk lang niet altijd leidt tot daadwerkelijk behoud van de gemeenschap.

Daarvoor bestaan verschillende redenen:

- bewoners raken elders gesetteld;
- sociale netwerken vallen uiteen;
- de wijk verandert tijdens de herontwikkeling;
- bewoners keren niet allemaal tegelijkertijd terug;
- woningtypen en woonlasten veranderen.

De bewonerscommissie is daarom van mening dat behoud van gemeenschap beter wordt gerealiseerd door zoveel mogelijk bewoners tijdens de herontwikkeling in de wijk te laten blijven dan door volledige ontruiming en een beroep op een toekomstige terugkeerregeling.

De bewonerscommissie is daarom bovendien van opvatting dat Woonpunt ook op basis van inkomen en gezinssamenstelling terugkeer van (oud-)bewoners niet onmogelijk moet maken, waarbij het uitgangspunt moet zijn dat buren daadwerkelijk (weer) buren van elkaar moeten kunnen zijn of blijven als zij dit willen.

De bewonerscommissie adviseert Woonpunt derhalve om binnen de bestaande wettelijke mogelijkheden maximaal maatwerk toe te passen, zodat terugkeer van bewoners en behoud van sociale netwerken zo veel mogelijk wordt gefaciliteerd.

7.10 De waarde van bestaande netwerken

Binnen Versiliënbosch bestaan veel informele ondersteuningsstructuren.

Buren:

- houden een oogje in het zeil;
- helpen elkaar bij ziekte;
- ondersteunen ouderen;
- verzorgen activiteiten;
- onderhouden sociale contacten.

Volgens de bewonerscommissie wordt de maatschappelijke waarde van deze bestaande netwerken onderschat.

Juist in een tijd waarin overheid en zorg steeds vaker benadrukken dat bewoners langer zelfstandig moeten wonen en meer voor elkaar moeten zorgen, vormen dergelijke bestaande sociale structuren een belangrijk maatschappelijk kapitaal.

7.11 De stem van kinderen ontbreekt vrijwel volledig

Een aspect dat in de adviesaanvraag vrijwel geheel ontbreekt betreft de belangen van kinderen.

Volgens de Nationale Ombudsman en Kinderombudsman zijn kinderen zelfstandige rechthebbenden die rechtstreeks worden geraakt door:

- verhuizing;
- verlies van sociale contacten;
- verandering van schoolomgeving;
- langdurige onzekerheid.

Het onderzoek constateert expliciet dat kinderen in herstructureringsprocessen vaak geen eigen gesprekspartner zijn en dat hun belangen onvoldoende zichtbaar worden gemaakt.

De bewonerscommissie constateert dat hiervan ook in Versiliënbosch nauwelijks sprake is geweest.

7.12 Conclusie

De bewonerscommissie concludeert dat sociale cohesie en gemeenschapsvorming behoren tot de belangrijkste kwaliteiten van Versiliënbosch.

Deze conclusie wordt o.a. ondersteund door:

- de bewonersenquête van de BouwhulpGroep;
- de Nota van Uitgangspunten;
- het bidbook *Elke Mijnkolonie Telt*;
- het coalitieakkoord 2026-2030 van de gemeente Heerlen;
- de Nationale Ombudsman en Kinderombudsman;

- de VN-Rapporteur voor Huisvesting.

De bewonerscommissie is daarom van mening dat behoud van de gemeenschap niet slechts een sociaal neveneffect is, maar een zelfstandig en zwaarwegend argument vormt bij de beoordeling van de toekomst van Versiliënbosch.

Een renovatiescenario waarbij zoveel mogelijk bewoners in de wijk kunnen blijven wonen sluit aanzienlijk beter aan bij dit doel dan een scenario van volledige sloop en herbouw met daarin bovendien aanzienlijk minder sociale huurwoningen.

8. Duurzaamheid, circulariteit en klimaat

8.1 Inleiding

De bewonerscommissie constateert dat duurzaamheid in de adviesaanvraag vrijwel uitsluitend wordt benaderd vanuit de energetische prestaties van toekomstige nieuwbouwwoningen. Daarbij wordt onder meer gewezen op:

- energielabel A+++;
- een lager energieverbruik;
- lagere onderhoudskosten;
- hogere woonkwaliteit.

Hoewel deze voordelen van nieuwbouw niet worden betwist, is de bewonerscommissie van mening dat duurzaamheid daarmee te beperkt wordt uitgelegd.

Duurzaamheid gaat niet alleen over het energieverbruik van een woning na oplevering. Duurzaamheid gaat ook over:

- materiaalgebruik;
- CO_2-uitstoot;
- circulariteit;
- afvalstromen;
- grondstoffengebruik;
- behoud van bestaande waarden;
- zorgvuldig omgaan met wat al aanwezig is.

Juist op deze punten ontstaat een wezenlijk ander beeld van de afweging tussen renovatie en sloop. De bewonerscommissie dringt dan ook aan op het maken van deze brede afweging.

8.2 Het meest duurzame gebouw is het gebouw dat al bestaat

In recente onderzoeken naar duurzaamheid in de gebouwde omgeving komt steeds dezelfde conclusie terug:

“Het meest duurzame gebouw is het gebouw dat al bestaat.”

In het rapport ‘BETER DAN SLOOP’ (2025) - een publicatie van Stichting [redacted] Meijer die mede mogelijk werd gemaakt door Erfgoedvereniging Bond Heemschut, Abe Bonnema Stichting, Nationaal Renovatie Platform en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) - wordt

uitgebreid onderbouwd dat behoud en renovatie van bestaande gebouwen vrijwel altijd leidt tot aanzienlijk minder CO_2-uitstoot dan sloop en vervangende nieuwbouw. Zelfs wanneer gerenoveerde gebouwen niet volledig hetzelfde energieniveau halen als nieuwbouw, blijkt renovatie doorgaans gunstiger voor klimaat en milieu.

Het rapport concludeert:

"Behoud van bestaande gebouwen, gevolgd door renovatie of transformatie, blijkt steevast klimaatvriendelijker én financieel gunstiger te zijn dan sloop en nieuwbouw."

De bewonerscommissie constateert dat dit fundamentele duurzaamheidsvraagstuk nauwelijks terugkomt in de adviesaanvraag van Woonpunt.

8.3 De verborgen klimaatlast van sloop en nieuwbouw

Een belangrijk begrip binnen de duurzaamheidsdiscussie is de zogenoemde *embodied carbon* of *ingesloten CO_2*.

Hiermee wordt bedoeld:

- de energie die nodig was om materialen te winnen;
- de energie die nodig was voor productie;
- transport;
- verwerking;
- bouwactiviteiten.

Zodra een bestaand gebouw wordt gesloopt, gaat een groot deel van deze eerder geïnvesteerde energie verloren. Vervangende nieuwbouw vraagt vervolgens opnieuw:

- grondstoffen;
- energie;
- transport;
- materiaalproductie;
- bouwactiviteiten.

Volgens het rapport ‘BETER DAN SLOOP’ vormt juist deze bouwfase één van de grootste bronnen van CO_2-uitstoot binnen de gebouwde omgeving.

De bewonerscommissie constateert dat deze klimaatlast in de adviesaanvraag nauwelijks wordt betrokken bij de vergelijking tussen renovatie en nieuwbouw.

8.4 Wat landelijke onderzoeken laten zien

De landelijke studie ‘*Rekenen aan de bestaande woningvoorraad’*, waarnaar onder andere Erfgoedvereniging Bond Heemschut verwijst, concludeert dat renovatie van bestaande woningen vaak zowel financieel als qua CO_2-uitstoot gunstiger uitpakt dan sloop en vervangende nieuwbouw.

In de studie werd gebruik gemaakt van de EcoQuaestor-rekenmethode, toegepast op een reeks casussen. De rekenmethode en de daaronder liggende database zijn ontwikkeld door de

coöperatie Bouwprojecteconomie, een samenwerkingsverband van onafhankelijke bouwkostenbureaus en energieadviseurs in Nederland.

Het onderzoek vergelijkt de twee hoofdscenario's, 'behoud-renovatie' en 'sloop-nieuwbouw'. Om een zuivere vergelijking mogelijk te maken, worden de randvoorwaarden voor beide scenario's zo veel mogelijk vergelijkbaar gemaakt. Dat geldt onder meer voor het programma van eisen, de berekening van het energieverbruik in de gebruiksfase en de boekhoudkundige afschrijving. Een en ander wordt zo uitgewerkt, dat een 'eerlijke' vergelijking tussen renovatie een nieuwbouw mogelijk is ten aanzien van zowel CO2-impact als geld.

Ook de vele praktijkvoorbeelden die in 'BETER DAN SLOOP' worden beschreven laten zien dat:

- renovatie vaak goedkoper is;
- renovatie minder materiaal verbruikt;
- renovatie minder afval genereert;
- renovatie aanzienlijk minder klimaatimpact heeft.

De bewonerscommissie constateert dat deze invalshoek vrijwel ontbreekt in de adviesaanvraag van Woonpunt.

8.5 Het Bidbook "Elke Mijnkolonie Telt"

Bijzonder relevant is dat Woonpunt zelf medeopsteller is van het bidbook 'Elke Mijnkolonie Telt' (april 2026), waarin ook Versiliënbosch is genoemd.

In dit document wordt benadrukt dat:

- mijnkoloniën belangrijke dragers van identiteit zijn;
- renovatie en behoud van erfgoed waarde vertegenwoordigen;
- investeringen in bestaande wijken maatschappelijke meerwaarde opleveren;
- identiteit en erfgoed economische en sociale waarde hebben.

Daarnaast wordt in het bidbook expliciet gesteld:

"Renovatie waar het nog kan, sloop/nieuwbouw waar het moet."

Deze formulering wijkt wezenlijk af van het uitgangspunt dat in de adviesaanvraag wordt gehanteerd, waarin volledige sloop van alle woningen als voorkeursoplossing wordt gepresenteerd.

De bewonerscommissie constateert dat de lijn uit het bidbook (van o.a. Woonpunt) dichter aansluit bij de conclusies van de BouwhulpGroep dan bij het voorgenomen besluit en de uiteindelijke adviesaanvraag van Woonpunt zelf.

8.6 De positie van Erfgoedvereniging Bond Heemschut en het Cuypersgenootschap

Ook de landelijke erfgoedorganisaties Erfgoedvereniging Bond Heemschut en het Cuypersgenootschap besteden expliciet aandacht aan duurzaamheid.

In hun brief van 7 september 2026 aan de gemeente Heerlen stellen zij dat:

- renovatie uit duurzaamheidsoogpunt de voorkeur verdient;

- de milieubelasting van sloop en nieuwbouw aanzienlijk hoger ligt;
- bestaande woningen technisch en energetisch kunnen worden verbeterd zonder volledige vervanging.

Zij verwijzen daarbij naar diverse landelijke onderzoeken waarin wordt geconcludeerd dat renovatie doorgaans gunstiger is voor klimaat en circulariteit dan sloop en vervangende nieuwbouw.

Daarnaast stellen zij: *"Objectief pleit alles voor renoveren en verduurzamen."*

De bewonerscommissie acht dit een zwaarwegend oordeel van organisaties die geen direct belang hebben bij de uitkomst van het dossier.

8.7 De Verenigde Naties waarschuwen voor onnodige sloop

Ook de VN-Speciaal Rapporteur voor het recht op adequate huisvesting spreekt zich kritisch uit over de grootschalige sloop van sociale woningbouw.

In zijn eindverklaring over Nederland, in december 2023, stelt hij dat:

- sociale woningbouwcomplexen soms worden gesloopt terwijl zij volgens bewoners en onafhankelijke deskundigen nog lang bruikbaar zijn;
- sloop leidt tot verlies van woningen, gemeenschappen en sociale netwerken;
- renovatie vaak onvoldoende serieus wordt beschouwd als alternatief.

Daarnaast spreekt hij zijn zorg uit over de vernietiging van sociale woningbouw terwijl de druk op betaalbare huisvesting juist groot is.

De bewonerscommissie constateert dat deze observaties opvallend veel gelijkenis vertonen met de situatie in Versiliënbosch.

8.8 Circulariteit en verantwoord materiaalgebruik

De bewonerscommissie wijst erop dat duurzaamheid niet beperkt blijft tot energieprestaties.

Circulariteit betekent ook:

- zorgvuldig omgaan met bestaande materialen;
- voorkomen van onnodige afvalstromen;
- hergebruik van gebouwen;
- verlenging van levensduur.

Vanuit dit perspectief vertegenwoordigen de bestaande woningen, gevels, constructies en materialen van Versiliënbosch een waarde die niet eenvoudig kan worden gereproduceerd.

Volledige sloop van 293 woningen betekent onvermijdelijk:

- aanzienlijke afvalstromen;
- verlies van bestaande materialen;
- verlies van eerder geïnvesteerde energie;
- nieuwe emissies door vervangende bouw.

De bewonerscommissie acht het daarom niet vanzelfsprekend dat volledige sloop als duurzaamste oplossing wordt gepresenteerd.

8.9 Duurzaamheid en cultuurhistorie versterken elkaar

Een belangrijk inzicht uit verschillende documenten is dat duurzaamheid en erfgoed niet tegenover elkaar staan.

Volgens het bidbook ‘Elke Mijnkolonie Telt’ zijn identiteit, erfgoed, duurzaamheid en leefbaarheid juist nauw met elkaar verbonden.

Ook in het rapport ‘BETER DAN SLOOP’ en in de studie ‘Rekenen aan de bestaande woningvoorraad’ wordt benadrukt dat behoud van bestaande gebouwen zowel cultuurhistorische als klimaattechnische voordelen oplevert.

De bewonerscommissie constateert daarom dat behoud van woningen niet alleen een erfgoedbelang dient, maar tevens een betekenisvolle bijdrage kan leveren aan de duurzaamheidsopgaven van deze tijd.

8.10 Conclusie

De bewonerscommissie concludeert dat duurzaamheid, circulariteit en klimaatargumenten aanzienlijk sterker pleiten voor renovatie dan in de adviesaanvraag wordt gesuggereerd.

De beschikbare onderzoeken laten zien dat:

- behoud van bestaande gebouwen leidt tot minder CO_2-uitstoot;
- renovatie financieel vaak gunstiger uitpakt dan nieuwbouw;
- circulair materiaalgebruik wordt bevorderd door behoud van bestaande bebouwing;
- landelijke erfgoedorganisaties renovatie verkiezen boven sloop;
- ook de VN-Speciaal Rapporteur voor Huisvesting waarschuwt voor onnodige sloop van sociale woningbouw.

Daarom is de bewonerscommissie van mening dat vanuit klimaat, duurzaamheid en circulariteit renovatie van zoveel mogelijk woningen het meest logische toekomstscenario vormt.

9. Ecologie, biodiversiteit en de relatie met Natura 2000-gebied Brunssummerheide

9.1 Inleiding

De bewonerscommissie constateert dat ecologie, biodiversiteit en natuurwaarden in de adviesaanvraag slechts een zeer beperkte rol spelen, terwijl de voorgenomen herstructurering ingrijpende gevolgen heeft voor:

- bestaande tuinen;
- volwassen bomen;
- achtererfgebieden;
- hagen;
- erfafscheidingen;

- leefgebieden van dieren;
- de ruimtelijke relatie tussen Versiliënbosch en de Brunssummerheide.

Juist omdat het plan uitgaat van volledige sloop van de wijk, herverkaveling van gronden, wijziging van de kavelstructuur en een andere inrichting van de openbare ruimte, had een integrale ecologische beoordeling voor de hand gelegen. De bewonerscommissie constateert echter dat een dergelijk onderzoek ontbreekt.

9.2 Een opvallende leemte in vrijwel alle onderzoeken

De bewonerscommissie constateert dat in geen van de onderzoeken die ten grondslag liggen aan de adviesaanvraag een volwaardig flora- en faunaonderzoek is opgenomen.

Dat geldt onder meer voor:

- CBH;
- Geonius;
- RAAP;
- BouwhulpGroep.

Hoewel verschillende documenten spreken over:

- vergroening;
- klimaatadaptatie;
- waterberging;
- herstel van de tuindorpstructuur;

Wordt nergens systematisch onderzocht welke natuurwaarden op dit moment daadwerkelijk aanwezig zijn.

Daardoor ontbreekt ook de mogelijkheid voor de bewonerscommissie om objectief vast te stellen of de voorgestelde toekomstige situatie daadwerkelijk een verbetering vormt ten opzichte van de bestaande situatie, zoals Woonpunt in de adviesaanvraag stelt.

9.3 De bestaande wijk vormt een waardevol ecosysteem

Versiliënbosch bestaat inmiddels ruim een eeuw. In die honderd jaar hebben zich binnen de wijk omvangrijke groene structuren ontwikkeld in de vorm van:

- particuliere tuinen;
- grote bomen;
- hagen;
- struikbeplantingen;
- achterpaden;
- binnenterreinen;
- groene erfafscheidingen.

Deze elementen vormen gezamenlijk een leefgebied voor dieren en planten.

De bewonerscommissie benadrukt dat dergelijke structuren niet kunnen worden gelijkgesteld aan nieuw aangelegd openbaar groen. Een volwassen boom vertegenwoordigt ecologische waarden die zich pas na tientallen jaren ontwikkelen. Hetzelfde geldt voor oude tuinen, waarin zich gedurende generaties voedsel-, schuil- en nestgelegenheden hebben ontwikkeld.

9.4 Waargenomen soorten in de wijk

Bewoners melden al jarenlang de aanwezigheid van een groot aantal dierensoorten in de wijk.

Daaronder bevinden zich onder meer:

- egel;
- eekhoorn;
- bunzing;
- steenmarter;
- hermelijn;
- sperwer;
- buizerd;
- reiger;
- grote bonte specht;
- huismus;
- roodborst;
- winterkoning.

Daarnaast is het aannemelijk dat de wijk gebruikt wordt door:

- vleermuizen;
- insecten;
- bestuivers;
- verschillende zangvogelsoorten;
- kleine zoogdieren.

De bewonerscommissie constateert dat niet inzichtelijk is gemaakt:

- welke soorten daadwerkelijk zijn geïnventariseerd;
- welke leefgebieden aanwezig zijn;
- welke effecten het plan op deze soorten heeft;
- welke mitigatie- of compensatiemaatregelen nodig zouden zijn.

9.5 De bijzondere ligging naast Natura 2000-gebied Brunssummerheide

Een bijzonder aspect van Versiliënbosch is haar ligging direct naast Natura 2000-gebied Brunssummerheide. Hoewel de wijk zelf geen Natura 2000-status heeft, is het aannemelijk dat zij functioneert als:

- overgangsgebied;
- foerageergebied;
- rustgebied;
- verbindingszone;
- leefgebied voor soorten die gebruik maken van zowel natuurgebied als woonomgeving.

De bewonerscommissie constateert dat deze mogelijke ecologische relatie nergens expliciet wordt onderzocht. Dat is opmerkelijk omdat:

- natuurverbindingen;
- biodiversiteit;
- klimaatadaptatie;

Juist expliciet onderdeel zijn van het huidige gemeentelijke beleid.

9.6 De cultuurhistorische groenstructuur is zelf erfgoed

Volgens het onderzoek van RAAP maakte groen van oorsprong een wezenlijk onderdeel uit van het tuindorpconcept waarop Versiliënbosch is gebaseerd. De wijk beschikt over:

- grote achtertuinen;
- voortuinen;
- een centraal groen plein;
- hofjes;
- binnenhoven;
- een groenplan van tuinarchitect [redacted]

Ook de stedenbouwkundige analyse van Martens Willems & Humblé Architecten (november 2022) beschrijft de historische relatie tussen bebouwing, groenstructuren en openbare ruimte.

De bewonerscommissie benadrukt dat deze groenstructuren niet uitsluitend een ecologische functie vervullen, maar tevens onderdeel zijn van het cultuurhistorisch karakter van de wijk.

9.7 Tegenstrijdigheid binnen de adviesaanvraag

Een opvallende tegenstrijdigheid is dat de adviesaanvraag enerzijds stelt dat de plannen leiden tot:

- een groenere wijk;
- versterking van het tuindorpkarakter;
- klimaatadaptatie;

- meer kwaliteit van de openbare ruimte.

Anderzijds ontbreekt iedere objectieve analyse van:

- de huidige natuurwaarden;
- de huidige biodiversiteit;
- de huidige groenstructuur;
- de ecologische gevolgen van de ingreep.

De bewonerscommissie constateert daarom dat: *“Niet kan worden vastgesteld dat de voorgenomen situatie ecologisch beter is dan de bestaande situatie.”* Immers: wat niet is onderzocht, kan ook niet worden vergeleken. Woonpunt claimt ten onrechte het tegendeel.

9.8 Relatie met het coalitieakkoord

De bewonerscommissie wijst erop dat het coalitieakkoord 2026-2030 van de gemeente Heerlen expliciet inzet op:

"een stad die groeit zonder haar historische en ecologische karakter te verliezen."

Daarnaast bevat het akkoord uitspraken over:

- bescherming van biodiversiteit;
- verbetering van de leefomgeving;
- groene corridors;
- natuurinclusiviteit;
- een nieuw Groen- en Biodiversiteitsbeleid.

De bewonerscommissie acht het opmerkelijk dat juist bij een project van deze omvang geen afzonderlijke ecologische analyse beschikbaar is.

9.9 Ecologie en duurzaamheid versterken renovatie als voorkeursvariant

Op basis van de beschikbare informatie komt de bewonerscommissie tot de conclusie dat renovatie meer kansen biedt voor:

- behoud van bestaande bomen;
- behoud van groene tuinen;
- behoud van bestaande leefgebieden;
- beperking van materiaalgebruik;
- beperking van grondstofverbruik;
- beperking van sloopafval;
- behoud van bestaande koolstofopslag in groenstructuren.

Daarmee sluiten ecologische en duurzaamheidsargumenten grotendeels op elkaar aan.

9.10 Conclusie

De bewonerscommissie concludeert dat:

- een flora- en faunaonderzoek ontbreekt;
- geen inventarisatie beschikbaar is van beschermde soorten;
- geen analyse bestaat van de gevolgen voor biodiversiteit;
- de relatie met Natura 2000-gebied Brunssummerheide niet is onderzocht;
- huidige natuurwaarden niet zijn gekwantificeerd;
- daardoor niet kan worden vastgesteld dat de toekomstige situatie ecologisch beter zal zijn dan de huidige situatie.

De bewonerscommissie is daarom van mening dat geen definitieve keuzes over sloop, herverkaveling, verkleining van tuinen en wijziging van de groenstructuur zouden mogen worden genomen voordat een onafhankelijk flora- en faunaonderzoek, bomenonderzoek en biodiversiteitsanalyse zijn uitgevoerd en openbaar zijn gemaakt.

10. Woningbouwprogramma, sociale huur en de toekomst van Heerlen-Noord

10.1 Inleiding

De bewonerscommissie constateert dat een belangrijk deel van de onderbouwing van de adviesaanvraag betrekking heeft op de wens om de woningvoorraad van Versiliënbosch ingrijpend te wijzigen. Daarbij wordt niet alleen gekozen voor volledige sloop van de bestaande woningen, maar ook voor een fundamenteel andere samenstelling van de woningvoorraad. Volgens de adviesaanvraag wordt het huidige bestand van 293 sociale huurwoningen vervangen door een combinatie van sociale huur, middenhuur en koopwoningen.

De bewonerscommissie betwist niet dat woningdifferentiatie een legitiem beleidsdoel kan zijn. Wel constateert zij dat de noodzaak, omvang en gevolgen van deze keuze onvoldoende worden onderbouwd. Daarnaast ontbreekt essentiële informatie over de samenhang met het Groevegebied, terwijl uit meerdere bestuurlijke documenten blijkt dat beide ontwikkelingen onderdeel zijn van één gezamenlijke gebiedsontwikkeling.

10.2 De voorgestelde woningdifferentiatie

Volgens de adviesaanvraag wordt uitgegaan van ongeveer:

- 170 sociale huurwoningen;
- 50 middenhuurwoningen;
- 55 koopwoningen.

Daarnaast wordt uitgegaan van:

- circa 70% eengezinswoningen;
- circa 19% levensloopbestendige woningen;
- circa 11% appartementen.

In vergelijking met de huidige situatie betekent dit dat ongeveer 120 sociale huurwoningen uit Versiliënbosch verdwijnen. De bewonerscommissie constateert dat dit een ingrijpende wijziging is, juist omdat Versiliënbosch traditioneel een sociale huurwijk is geweest waarin meerdere generaties bewoners hebben gewoond.

10.3 Is Versiliënbosch werkelijk een eenzijdige wijk?

Een belangrijk argument van Woonpunt is dat de wijk meer gemengd moet worden qua woningtypen en inkomensgroepen. Daarbij wordt gesuggereerd dat Versiliënbosch momenteel onvoldoende gemengd zou zijn. De bewonerscommissie plaatst vraagtekens bij deze redenering.

Versiliënbosch ligt binnen de wijk Vrieheide. Uit actuele wijkgegevens blijkt dat Vrieheide bestaat uit ongeveer:

- 49% koopwoningen;
- 35% sociale huurwoningen;
- 14% overige huurwoningen. (AlleCijfers.nl, geraadpleegd augustus 2026)

Op wijkniveau is daarmee reeds sprake van een relatief evenwichtige mix van koop- en huurwoningen.

De adviesaanvraag maakt niet inzichtelijk:

- welke definitie van een gemengde wijk wordt gehanteerd;
- welke percentages als norm worden gebruikt;
- waarom uitsluitend naar Versiliënbosch wordt gekeken en niet naar Vrieheide als geheel.

De bewonerscommissie is daarom van mening dat onvoldoende wordt onderbouwd waarom juist in Versiliënbosch een substantiële vermindering van sociale huur noodzakelijk zou zijn.

10.4 Heerlen-Noord en het principe “mengen zonder verdringen”

De bewonerscommissie onderschrijft dat Heerlen-Noord behoefte heeft aan sterke, toekomstbestendige wijken.

In de stukken rondom het ‘*Besluit aanwijzing Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) gemeente Heerlen’* wordt echter steeds opnieuw gesproken over:

- versterken van gemeenschappen;
- verbeteren van leefbaarheid;
- gemengde buurten;
- “mengen zonder verdringen”.

Dat laatste uitgangspunt acht de bewonerscommissie van groot belang.

De essentie van het beleid is immers niet dat bestaande bewoners plaats moeten maken voor andere doelgroepen, maar dat nieuwe groepen kunnen worden toegevoegd zonder dat bestaande bewoners worden verdrongen.

Juist daarom is het relevant dat de huidige adviesaanvraag leidt tot een sterke vermindering van sociale huurwoningen binnen Versiliënbosch, terwijl tegelijkertijd nog onduidelijk is waar de verdwenen sociale huurwoningen precies terugkomen.

10.5 De sociale huur verdwijnt niet, maar wordt verplaatst

Een belangrijke ontwikkeling in het dossier is de samenwerkingsovereenkomst voor de transformatie van Heerlen-Noord. Uit deze overeenkomst blijkt dat:

- sociale huurwoningen binnen het totale plangebied in absolute zin behouden blijven;
- woninguitruil tussen gebieden mogelijk is;
- sociale huur beter verspreid moet worden over verschillende deelgebieden;
- de herstructurering van Woonpuntbezit en de ontwikkeling van de groeves als één samenhangende transformatie worden beschouwd.

In de overeenkomst staat expliciet:

"Deze gebieden niet los van elkaar kunnen worden gezien en deze in een grotere en samenhangende context bekeken moeten worden."

De bewonerscommissie constateert dat dit een fundamenteel verschil vormt met de manier waarop de adviesaanvraag is opgebouwd. In de adviesaanvraag worden de gevolgen voor Versiliënbosch gepresenteerd, terwijl informatie over de uitruil met andere gebieden grotendeels ontbreekt. Daardoor kan niet volledig worden beoordeeld welke gevolgen de voorgestelde woningdifferentiatie uiteindelijk heeft.

10.6 De cruciale ontbrekende informatie over het Groevegebied

Uit meerdere documenten blijkt dat Versiliënbosch en Groeve Vrieheide de eerste projecten vormen binnen één gezamenlijke gebiedsontwikkeling.

Daarnaast wordt in de nieuwsbrief over het Groevegebied expliciet gesproken over mogelijke woninguitruil tussen beide locaties:

“sociale huurwoningen die uit Versiliënbosch verdwijnen zouden in de groeve kunnen terugkomen, terwijl in Versiliënbosch juist meer koopwoningen worden gerealiseerd.”

Toch ontbreekt in de adviesaanvraag:

- het woningprogramma van de groeve;
- de verhouding huur/koop in het Groevegebied;
- de precieze uitruil van woningen;
- de effecten op de totale sociale voorraad;
- de gevolgen voor terugkeer van huidige bewoners.

De bewonerscommissie is van mening dat hierdoor een belangrijk deel van de volkshuisvestelijke afweging niet inzichtelijk kan worden gemaakt.

10.7 De Nota van Uitgangspunten sluit beter aan op behoud

Ook op dit punt wijkt de huidige adviesaanvraag af van eerdere beleidsstukken.

De ‘Nota van Uitgangspunten herstructurering Versiliënbosch’ ging uit van:

- maximaal behoud van identiteit;
- gefaseerde uitvoering;

- behoud van gemeenschapszin;
- behoud van een deel van de beeldbepalende woningen.

De bewonerscommissie constateert dat deze koers aanzienlijk beter aansluit bij een scenario waarin woningen worden gerenoveerd en bewoners zoveel mogelijk in de wijk kunnen blijven wonen dan bij een scenario van volledige vervanging van de woningvoorraad.

10.8 Wat zeggen de bewoners?

Ook de uitkomsten van de enquête van de BouwhulpGroep zijn hier relevant.

Wanneer:

- 78% van de bewoners wil blijven wonen;
- 82% bereid is tijdelijk te verhuizen ten behoeve van renovatie;

Dan… ziet de bewonerscommissie daarin een duidelijke aanwijzing dat een aanzienlijk deel van de huidige bewoners niet primair behoefte heeft aan een nieuwe wijk, maar aan een verbeterde versie van de bestaande wijk. Dat verschil is essentieel.

10.9 Conclusie

De bewonerscommissie concludeert dat:

- de vermindering van het aantal sociale huurwoningen onvoldoende wordt onderbouwd;
- niet overtuigend wordt aangetoond waarom Versiliënbosch als wijk onvoldoende gemengd zou zijn;
- essentiële informatie over de woninguitruil met het Groevegebied ontbreekt;
- daardoor niet kan worden vastgesteld of daadwerkelijk sprake is van “mengen zonder verdringen”;
- de huidige bewonerswensen juist wijzen op behoud van de bestaande gemeenschap;
- een renovatiescenario beter aansluit bij de uitgangspunten van de Nota van Uitgangspunten, Heerlen-Noord en de wensen van bewoners.

De bewonerscommissie is daarom van mening dat de volkshuisvestelijke argumenten in de adviesaanvraag onvoldoende zwaar wegen om de volledige sloop van alle 293 woningen te rechtvaardigen. Renovatie van een zo groot mogelijk deel van de bestaande woningvoorraad blijft ook vanuit volkshuisvestelijk perspectief het meest logische vertrekpunt.

11. Het Groevegebied, de integrale gebiedsontwikkeling en de onvolledigheid van de adviesaanvraag

11.1 Inleiding

De bewonerscommissie is van mening dat de adviesaanvraag op een essentieel punt onvolledig is. Gedurende het adviestraject is namelijk steeds duidelijker geworden dat de toekomst van Versiliënbosch niet los wordt ontwikkeld, maar onderdeel vormt van een veel grotere gebiedsontwikkeling in Heerlen-Noord. Toch wordt deze samenhang in de adviesaanvraag slechts beperkt zichtbaar gemaakt. Hierdoor kunnen bewoners de gevolgen van het voorgenomen besluit niet volledig beoordelen. Dit is geen detail, maar raakt direct aan de vraag:

“Welke woningen verdwijnen, welke woningen komen ervoor terug, waar komen die woningen terug en welke gevolgen heeft dit voor de huidige bewoners van Versiliënbosch?”

Juist die vragen zijn voor een zorgvuldige beoordeling van de adviesaanvraag van wezenlijk belang.

11.2 Versiliënbosch is geen zelfstandig project meer

Uit meerdere bestuurlijke documenten blijkt dat de gemeente Heerlen, Woonpunt, Beaujean Onroerend Goed en Prospect Residential Parcs inmiddels gezamenlijk werken aan een grootschalige gebiedstransformatie in Heerlen-Noord. Deze ontwikkeling omvat:

- de herstructurering van woningbezit van Woonpunt;
- de ontwikkeling van de groeves;
- gemeentelijke gronden;
- de herinrichting van openbare ruimte;
- de woningbouwprogrammering voor een groot deel van Heerlen-Noord.

In de samenwerkingsovereenkomst wordt expliciet gesteld dat:

"deze gebieden niet los van elkaar kunnen worden gezien en deze in een grotere en samenhangende context bekeken moeten worden."

De bewonerscommissie constateert dat dit uitgangspunt niet wordt weerspiegeld in de adviesaanvraag.

11.3 Versiliënbosch en Groeve Vrieheide vormen de eerste projecten

De bewonerscommissie wijst erop dat zowel de samenwerkingsovereenkomst als de raadsinformatiebrief van de gemeente expliciet benoemen dat:

"De herstructurering van Versiliënbosch en de ontwikkeling van de Groeve Vrieheide zullen als eerste worden opgepakt."

Daarnaast is in de samenwerkingsovereenkomst opgenomen dat:

"De eerste beoogde Projecten zijn Versiliënbosch en Groeve Vrieheide."

Hieruit volgt dat beide locaties in bestuurlijk en programmatisch opzicht nadrukkelijk met elkaar zijn verbonden.

De bewonerscommissie acht het daarom opmerkelijk dat de adviesaanvraag uitsluitend inzicht geeft in Versiliënbosch en vrijwel geen informatie bevat over Groeve Vrieheide.

11.4 Woninguitruil is expliciet onderdeel van het beleid

De samenhang tussen Versiliënbosch en de groeves is niet alleen bestuurlijk, maar ook volkshuisvestelijk. Uit zowel het collegevoorstel als de samenwerkingsovereenkomst blijkt dat:

- sociale huurwoningen worden herverdeeld;
- woningprogramma's op elkaar worden afgestemd;
- sociale huur op andere locaties terug kan komen;

- woninguitruil tussen gebieden expliciet wordt onderzocht.

De nieuwsbrief over het Groevegebied gaat nog verder en noemt expliciet het voorbeeld dat:

“sociale huurwoningen die verdwijnen uit Versiliënbosch kunnen terugkomen in Groeve Vrieheide, terwijl in Versiliënbosch juist meer koopwoningen worden gerealiseerd.”

Dit betekent dat de woningdifferentiatie van Versiliënbosch niet los kan worden gezien van het woningprogramma van Groeve Vrieheide.

11.5 Cruciale informatie ontbreekt

Ondanks deze bestuurlijke samenhang ontbreekt in de adviesaanvraag onder meer informatie over:

- het woningbouwprogramma van het Groevegebied;
- het aantal sociale huurwoningen binnen het Groevegebied;
- het aantal middenhuurwoningen;
- het aantal koopwoningen;
- de verdeling van woningtypen;
- de beoogde doelgroepen;
- de wijze waarop sociale huur wordt uitgeruild;
- de invloed op de totale woningbalans binnen het plangebied;
- de mogelijkheden voor terugkeer van bewoners van Versiliënbosch.

Daardoor kunnen bewoners niet beoordelen:

- wat de werkelijke gevolgen zijn van het verdwijnen van sociale huurwoningen in Versiliënbosch;
- of sprake is van woninguitruil of daadwerkelijke vermindering;
- welke woonmogelijkheden in de toekomst ontstaan;
- hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot het uitgangspunt "mengen zonder verdringen".

11.6 Tegenstrijdigheid tussen de adviesaanvraag en bestuurlijke documenten

De bewonerscommissie constateert dat hier een opmerkelijke spanning ontstaat.

Enerzijds stelt de adviesaanvraag dat deze uitsluitend betrekking heeft op Versiliënbosch.

Anderzijds blijkt uit:

- de samenwerkingsovereenkomst;
- het collegevoorstel;
- de raadsinformatiebrief;
- de nieuwsbrief Groevegebied;

Dat Versiliënbosch juist onderdeel vormt van een bredere gebiedstransformatie waarin woninguitruil en gezamenlijke woningprogrammering centraal staan.

De bewonerscommissie is daarom van mening dat bewoners feitelijk worden gevraagd advies uit te brengen over één onderdeel van een groter programma, zonder dat alle relevante informatie beschikbaar is gesteld.

11.7 Gevolgen voor de beoordeling van woningdifferentiatie

Deze onvolledigheid heeft ook gevolgen voor de beoordeling van de voorgestelde woningdifferentiatie.

De adviesaanvraag vermeldt wel:

- hoeveel sociale huurwoningen in Versiliënbosch terugkomen;
- hoeveel middenhuur wordt toegevoegd;
- hoeveel koopwoningen worden toegevoegd.

Maar zolang onbekend blijft:

- hoeveel sociale huur in de groeve wordt gerealiseerd;
- hoeveel koop daar wordt toegevoegd;
- hoe beide locaties samen functioneren;

Kan niet worden vastgesteld of de uiteindelijke woonbalans daadwerkelijk aansluit bij de doelstellingen van Heerlen-Noord.

11.8 De gemeente heeft hierin een centrale rol

Op basis van de stukken constateert de bewonerscommissie dat de gemeente Heerlen in dit dossier een veel grotere rol vervult dan alleen die van vergunningverlener.

De gemeente:

- is mede-initiatiefnemer van de gebiedsontwikkeling;
- bepaalt mede het woningprogramma;
- is partij bij de samenwerkingsovereenkomst;
- heeft woonbeleid vastgesteld;
- heeft het coalitieakkoord vastgesteld;
- heeft Heerlen-Noord als beleidskader vastgesteld.

Juist daarom doet de bewonerscommissie een nadrukkelijk beroep op de gemeente om ervoor te zorgen dat de toekomst van Versiliënbosch integraal wordt beoordeeld en niet als een losstaand project.

11.9 Conclusie

De bewonerscommissie concludeert dat:

- Versiliënbosch bestuurlijk onderdeel is van een grotere gebiedsontwikkeling;

- Groeve Vrieheide en Versiliënbosch expliciet als samenhangende projecten worden beschouwd;
- woninguitruil tussen beide gebieden actief wordt onderzocht;
- essentiële informatie hierover ontbreekt in de adviesaanvraag;
- daardoor geen volledig inzicht bestaat in de gevolgen van het voorgenomen besluit;
- de integrale afweging waar de BouwhulpGroep juist om vraagt daardoor niet volledig kan worden gemaakt.

De bewonerscommissie is daarom van mening dat de toekomst van Versiliënbosch niet los kan worden beoordeeld van de ontwikkeling van Groeve Vrieheide en dat hierover aanvullende informatie noodzakelijk is voordat een zorgvuldig oordeel over de adviesaanvraag mogelijk is.

12. Parkeren, tuinen, openbare ruimte en het ontbrekende stedenbouwkundige kader

12.1 Inleiding

De bewonerscommissie constateert dat een belangrijk deel van de ruimtelijke onderbouwing van het voorgenomen besluit ontbreekt. Hoewel in de adviesaanvraag veel wordt gesproken over:

- herstel van het tuindorpkarakter;
- vergroening;
- klimaatadaptatie;
- een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte;
- minder auto's in het straatbeeld;

Wordt nergens inzichtelijk gemaakt hoe deze doelstellingen concreet worden gerealiseerd en welke ruimtelijke consequenties dat heeft voor de huidige bewoners, tuinen, bomen en eigendommen.

De bewonerscommissie is van mening dat juist deze aspecten cruciaal zijn voor de beoordeling van de kwaliteit van het voorgestelde toekomstbeeld.

12.2 De volledige stedenbouwkundige visie ontbreekt

In de adviesaanvraag verwijst Woonpunt naar een eerste stedenbouwkundige verkenning van MartensWillems. Daarbij wordt gesteld:

"Parkeren wordt achter de woningen opgelost waardoor er ruimte voor kwaliteit in de openbare ruimte ontstaat met minder auto's in het straatbeeld."

Tegelijkertijd beschikt de bewonerscommissie niet over een uitgewerkte stedenbouwkundige visie waarin zichtbaar wordt:

- hoe dit parkeren exact wordt opgelost;
- hoeveel ruimte daarvoor nodig is;
- hoeveel parkeerplaatsen worden gerealiseerd;

- hoe het parkeren zich verhoudt tot bestaande achterpaden en tuinen;
- welke gevolgen dit heeft voor groen en biodiversiteit;
- welke parkeernormen worden gehanteerd.

De bewonerscommissie acht dit een significante leemte in de adviesaanvraag.

12.3 Wat de stedenbouwkundige verkenning wél laat zien

Uit de verkenning van Martens Willems & Humblé Architecten (november 2022) blijkt dat de kwaliteit van Versiliënbosch juist in belangrijke mate wordt ontleend aan:

- het bestaande stratenpatroon;
- de korte zichtlijnen;
- de geknikte straten;
- de openheid tussen bouwblokken;
- de hofjes;
- de relatie tussen woning, tuin en openbare ruimte.

Bovendien wordt vastgesteld dat:

- veel van de oorspronkelijke hoofdstructuur nog herkenbaar aanwezig is;
- de wijk stedenbouwkundig nog steeds sterk leesbaar is;
- herwaardering van de bestaande structuur mogelijk is zonder volledige vervanging van de wijk.

De bewonerscommissie constateert dat deze bevindingen eerder aansluiten bij een renovatie- en herstelstrategie dan bij volledige vervanging van de bestaande wijk.

12.4 Het bestaande tuindorpkarakter is niet verdwenen

Een terugkerend argument van Woonpunt is dat het oorspronkelijke tuindorpkarakter grotendeels verloren zou zijn gegaan.

De bewonerscommissie constateert echter dat uit de historische onderzoeken een genuanceerder beeld naar voren komt.

Zowel RAAP als Martens Willems & Humblé Architecten stellen dat:

- het oorspronkelijke stratenpatroon nog aanwezig is;
- de ruimtelijke hoofdstructuur nog herkenbaar is;
- de relatie tussen wegen, bouwblokken en open ruimtes grotendeels behouden is gebleven.

Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat:

- groenstructuren zijn verzwakt;
- erfafscheidingen zijn veranderd;
- schoorstenen verdwenen zijn;

- bepaalde architectonische accenten verloren zijn gegaan.

Volgens de bewonerscommissie volgt hieruit logischerwijs een strategie van herstel en versterking van bestaande kwaliteiten, niet noodzakelijk een strategie van volledige vervanging.

12.5 Het oorspronkelijke groenplan van [redacted]

Een onderbelicht aspect betreft het historische groenplan van tuinarchitect [redacted]

Uit zowel het RAAP-rapport als de stedenbouwkundige verkenning blijkt dat de wijk oorspronkelijk beschikte over:

- een uitgewerkt groenplan;
- hofjes;
- binnenhoven;
- centrale groenstructuren;
- bomenlanen;
- ruime tuinen.

De bewonerscommissie constateert dat de historische groenstructuur weliswaar is verzwakt, maar niet verdwenen. Juist daardoor lijkt herstel van deze oorspronkelijke kwaliteiten een logisch alternatief voor volledige herontwikkeling.

12.6 Het parkeerprobleem wordt onvoldoende onderbouwd

De bewonerscommissie constateert dat de adviesaanvraag uitgaat van een fundamentele herinrichting van parkeren, terwijl niet duidelijk wordt gemaakt:

- welk parkeerprobleem momenteel precies bestaat;
- hoeveel parkeerplaatsen ontbreken;
- hoeveel parkeerplaatsen in de toekomst nodig zijn;
- welke parkeernorm wordt gehanteerd;
- op welke berekeningen dit gebaseerd is.

Dit is opmerkelijk omdat juist parkeren een van de grootste ruimtelijke gevolgen heeft voor:

- tuinoppervlak;
- groenstructuren;
- achtererfgebieden;
- leefkwaliteit.

12.7 Bestaande parkeervoorzieningen worden nauwelijks meegewogen

Uit de wijkanalyse blijkt dat veel woningen reeds beschikken over:

- garages;
- carports;

- eigen parkeervoorzieningen;
- brede achterpaden die toegankelijk zijn voor auto's.

Daarnaast is tijdens de renovatie van de jaren tachtig op verschillende plaatsen reeds parkeervoorzieningen gerealiseerd door Woonpunt en zijn rechtsvoorgangers.

De bewonerscommissie constateert dat niet inzichtelijk wordt gemaakt:

- hoeveel van deze voorzieningen behouden blijven;
- hoeveel daarvan verdwijnen;
- hoeveel nieuwe parkeerplaatsen werkelijk nodig zijn.

Daardoor ontbreekt een essentiële onderbouwing van het voorgestelde parkeerconcept.

12.8 Relatie met verkleining van tuinen

Een belangrijke zorg van bewoners betreft de gevolgen van de plannen voor de bestaande tuinen.

Op basis van de eerste verkenningen ontstaat de indruk dat:

- parkeervoorzieningen meer ruimte gaan innemen;
- delen van de huidige tuinen worden verkleind;
- achtererfgebieden een andere functie krijgen.

De bewonerscommissie constateert dat hierover geen objectieve vergelijking beschikbaar is tussen:

- de huidige situatie;
- de toekomstige situatie.

Daardoor kunnen bewoners niet beoordelen:

- hoeveel tuin verloren gaat;
- hoeveel groen behouden blijft;
- wat de gevolgen zijn voor leefkwaliteit.

12.9 Relatie met biodiversiteit en klimaatadaptatie

De bewonerscommissie acht het opmerkelijk dat de voorgestelde parkeerstrategie wordt gepresenteerd als onderdeel van:

- klimaatadaptatie;
- vergroening;
- biodiversiteit;
- herstel van het tuindorpkarakter;

Terwijl tegelijkertijd niet inzichtelijk wordt gemaakt:

- hoeveel bomen verdwijnen;

- hoeveel groen verdwijnt;
- hoeveel verhard oppervlak wordt toegevoegd;
- hoe biodiversiteit concreet wordt versterkt.

Daarmee ontbreekt de mogelijkheid om te beoordelen of de stedenbouwkundige visie daadwerkelijk leidt tot verbetering van de leefomgeving.

12.10 De Nota van Uitgangspunten kiest voor versterking van bestaande kwaliteiten

De bewonerscommissie merkt op dat de ‘Nota van Uitgangspunten herstructurering Versiliënbosch’ uitgaat van:

- behoud van identiteit;
- behoud van gemeenschapszin;
- vergroening;
- herstel van tuindorpkwaliteiten;
- gefaseerde ontwikkeling.

Deze uitgangspunten sluiten goed aan bij een strategie waarbij bestaande structuren worden versterkt in plaats van volledig vervangen.

12.11 Conclusie

De bewonerscommissie concludeert dat:

- een uitgewerkt stedenbouwkundig plan ontbreekt;
- parkeernormen niet inzichtelijk zijn gemaakt;
- een parkeerbalans ontbreekt;
- gevolgen voor tuinen onvoldoende inzichtelijk zijn;
- gevolgen voor bestaande garages en carports niet zijn onderzocht;
- gevolgen voor biodiversiteit en groenstructuren onvoldoende zijn uitgewerkt;
- uit historische en stedenbouwkundige onderzoeken juist blijkt dat veel van de oorspronkelijke structuur nog aanwezig is.

De bewonerscommissie is daarom van mening dat de stedenbouwkundige argumentatie in de adviesaanvraag eerder pleit voor herstel en versterking van bestaande kwaliteiten dan voor volledige vervanging van de huidige wijk.

13. Het Coalitieakkoord 2026-2030, gemeentelijk beleid en de regierol van de gemeente Heerlen

13.1 Inleiding

De bewonerscommissie constateert dat sinds het verschijnen van de adviesaanvraag een belangrijke beleidsmatige ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Met het vaststellen van het

coalitieakkoord '*Voor een Heerlen in balans en bloei 2026-2030*' (juni 2026) heeft de gemeente Heerlen nieuwe uitgangspunten geformuleerd voor volkshuisvesting, stedelijke vernieuwing, erfgoed, biodiversiteit, bewonersparticipatie en de toekomst van de voormalige mijnkoloniën. Deze uitgangspunten vormen een relevante nieuwe beleidscontext die niet los kan worden gezien van de besluitvorming over Versiliënbosch.

De bewonerscommissie concludeert dat het coalitieakkoord op meerdere belangrijke onderdelen dichter aansluit bij de conclusies van de BouwhulpGroep, de Nota van Uitgangspunten, het bidbook *Elke Mijnkolonie Telt* en de monumentenaanvraag van Erfgoedvereniging Bond Heemschut en het Cuypersgenootschap dan bij het voornemen van Woonpunt om alle 293 woningen te slopen.

13.2 Van "stenen stapelen" naar sterke gemeenschappen

Het coalitieakkoord bevat een fundamentele uitspraak over stedelijke vernieuwing:

"Stedelijke vernieuwing gaat daarbij niet alleen over stenen stapelen, maar vooral over het bouwen van sterke gemeenschappen die verbonden zijn met elkaar én met hun leefomgeving."

Daarnaast stelt het college:

"Vooruitgang ontstaat wanneer groei ook leidt tot sterkere gemeenschappen."

De bewonerscommissie constateert dat deze uitgangspunten rechtstreeks aansluiten bij:

- de conclusies van de BouwhulpGroep;
- de bevindingen van de Nationale Ombudsman en Kinderombudsman;
- de waarschuwingen van de VN-Rapporteur voor Huisvesting.

Daartegenover richt de adviesaanvraag zich voornamelijk op gebouwen, aantallen woningen, parkeeroplossingen en technische prestaties, terwijl de gevolgen voor de bestaande gemeenschap relatief beperkt zijn uitgewerkt.

13.3 Renovatie tenzij

Een van de meest relevante passages uit het coalitieakkoord betreft het aangekondigde beleid voor mijnkoloniën. Het nieuwe college schrijft:

"We stellen een Mijnkolonie-visie op basis van het principe 'renovatie, tenzij' en met historiserende terugbouw als harde voorwaarde voor sloop-nieuwbouw."

Deze passage is voor de bewonerscommissie van groot belang. Immers:

- de BouwhulpGroep concludeert dat renovatie technisch haalbaar is;
- de Woonbond concludeert dat niet alle woningen over één kam mogen worden geschoren;
- het gevelonderzoek van Vekemans ziet geen directe constructieve noodzaak voor volledige vervanging;
- de 'Nota van Uitgangspunten herstructurering Versiliënbosch' gaat uit van gedeeltelijk behoud.

De bewonerscommissie constateert daarom dat het voorgenomen besluit van Woonpunt feitelijk uitgaat van het omgekeerde principe:

“Sloop tenzij renovatie volledig gelijkwaardig is aan nieuwbouw.”

Dat uitgangspunt sluit volgens de bewonerscommissie niet aan bij het coalitieakkoord.

13.4 Beschermen wat waardevol is

In het coalitieakkoord staat verder: *"Wij kiezen voor een stad die groeit zonder haar historische en ecologische karakter te verliezen."* En: *"Beschermen wat waardevol is."*

Volgens de bewonerscommissie hebben deze uitganspunten directe betekenis voor Versiliënbosch. Immers:

- het RAAP-onderzoek kwalificeert de wijk als cultuurhistorisch waardevol ensemble;
- de BouwhulpGroep kent cultuurhistorische waarde toe aan het ensemble van woningen uit 1920;
- het Cuypersgenootschap en Erfgoedvereniging Bond Heemschut hebben monumentenbescherming aangevraagd voor 73 woningen;
- het bidbook ‘*Elke Mijnkolonie Telt’* noemt mijnkoloniën identiteitsdragers van de regio.

De bewonerscommissie is daarom van mening dat behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet als een randvoorwaarde maar als een kernopgave moet worden beschouwd.

13.5 Versiliënbosch als prioritaire gebiedsontwikkeling

Het coalitieakkoord noemt expliciet:

"Ook geven we deze periode prioriteit aan de volgende lopende integrale gebiedsontwikkelingen: ... Groevegebied & Versiliënbosch."

De bewonerscommissie constateert dat hiermee het gemeentebestuur zelf erkent dat Versiliënbosch onderdeel vormt van een bredere gebiedsontwikkeling. Dit sluit aan op:

- de samenwerkingsovereenkomst Heerlen-Noord;
- het collegevoorstel;
- de raadsinformatiebrief Heerlen-Noord;
- de nieuwsbrief over Groeve Vrieheide.

Daarom acht de bewonerscommissie het des te problematischer dat in de adviesaanvraag van Woonpunt essentiële informatie over het Groevegebied ontbreekt.

13.6 Erfgoed, mijnhistorie en identiteit

Volgens het coalitieakkoord:

"We integreren wijkgeschiedenis in de inmiddels herkenbare erfgoedlijn waarin Romeins verleden, middeleeuwen, mijnverleden en immaterieel erfgoed samenkomen."

Daarnaast stelt de gemeente:

"Cultuur geeft betekenis aan een stad, verbindt mensen en vormt een bron van identiteit, trots en verbeelding."

De bewonerscommissie is van mening dat Versiliënbosch precies de soort plek is die in deze passages wordt bedoeld. De buurt vertegenwoordigt:

- het mijnverleden;
- de geschiedenis van de volkshuisvesting;
- de tuindorpgedachte;
- het werk van architect Jos Cuypers;
- de sociale geschiedenis van Heerlen.

13.7 Biodiversiteit en ecologie

Het coalitieakkoord kent ook aan biodiversiteit een belangrijke plaats toe. De gemeente spreekt over:

- bescherming van biodiversiteit;
- ontwikkeling van groen- en biodiversiteitsbeleid;
- versterking van ecologische waarden.

De bewonerscommissie constateert dat juist tegen deze achtergrond het ontbreken van een flora- en faunaonderzoek in Versiliënbosch moeilijk te begrijpen is.

Dit geldt temeer omdat:

- de wijk grenst aan Natura 2000-gebied Brunssummerheide;
- bewoners al jarenlang beschermde soorten waarnemen;
- volwassen bomen en historische tuinen een wezenlijk onderdeel vormen van de wijkstructuur.

13.8 Participatie volgens het coalitieakkoord

Misschien wel de meest directe verbinding tussen het coalitieakkoord en deze adviesreactie bevindt zich in het hoofdstuk participatie.

Het college schrijft:
"Participatie is geen formaliteit achteraf, maar onderdeel van hoe besluiten tot stand komen."

Daarnaast:
"We waken voor schijnparticipatie."

En:
"Inwoners moeten weten waar zij invloed op hebben, wat al vaststaat en hoe hun inbreng wordt gewogen."

Deze uitgangspunten sluiten opvallend nauw aan bij de conclusies van:

- de Nationale Ombudsman;
- de Kinderombudsman;
- de VN-Rapporteur voor Huisvesting.

De bewonerscommissie constateert dat de ervaringen van bewoners binnen het traject Versiliënbosch juist hebben geleid tot gevoelens van:

- onvoldoende invloed;

- onvoldoende transparantie;
- besluitvorming die al grotendeels vast leek te staan.

13.9 De gemeente heeft een grotere verantwoordelijkheid dan alleen vergunningverlening

Uit de verzamelde stukken blijkt duidelijk dat de gemeente Heerlen geen neutrale buitenstaander is. De gemeente is:

- mede-opdrachtgever van de Nota van Uitgangspunten;
- partij bij de samenwerkingsovereenkomst Heerlen-Noord;
- medeverantwoordelijk voor woningbouwprogrammering;
- verantwoordelijk voor erfgoedbeleid;
- verantwoordelijk voor biodiversiteitsbeleid;
- verantwoordelijk voor leefbaarheid en participatie;
- eigenaar van een groot deel van alle voortuinen en het openbaar groen in Versiliënbosch.

Daarom doet de bewonerscommissie expliciet een beroep op de gemeente om haar regierol actief te vervullen.

13.10 Oproep aan de gemeente

De bewonerscommissie vraagt de gemeente Heerlen om:

- de uitgangspunten uit het coalitieakkoord actief toe te passen op Versiliënbosch;
- het principe "renovatie, tenzij" serieus als vertrekpunt te hanteren;
- erfgoed, gemeenschap en biodiversiteit volwaardig mee te wegen;
- aanvullende onderzoeken te verlangen waar informatie ontbreekt;
- actief te sturen op behoud van bestaande kwaliteiten;
- samen met bewoners, onafhankelijke deskundigen, erfgoedverenigingen en Woonpunt te zoeken naar een toekomstscenario waarin zoveel mogelijk woningen behouden en gerenoveerd worden.

13.11 Conclusie

De bewonerscommissie concludeert dat het coalitieakkoord 2026-2030 op meerdere belangrijke onderdelen dichter aansluit bij:

- de conclusies van de BouwhulpGroep;
- de Nota van Uitgangspunten herstructurering Versiliënbosch;
- het bidbook *Elke Mijnkolonie Telt*;
- de monumentenaanvraag van Erfgoedvereniging Bond Heemschut en het Cuypersgenootschap;

Dan bij het voornemen van Woonpunt om alle 293 woningen te slopen.

De bewonerscommissie is daarom van mening dat de gemeente een actieve en richtinggevende rol dient te vervullen om te komen tot een toekomstscenario dat recht doet aan:

- de bewoners;
- de gemeenschap;
- het erfgoed;
- de mijnhistorie;
- het DNA van Heerlen;
- en de toekomstige generaties die na ons van Versiliënbosch gebruik zullen maken.

14. Tegenstrijdigheden, weggelaten informatie en de wijze waarop de adviesaanvraag de beschikbare onderzoeken interpreteert

14.1 Inleiding

De bewonerscommissie constateert dat de adviesaanvraag niet uitsluitend bestaat uit een afweging van feiten, maar tevens een interpretatie geeft van de resultaten van onderzoeken, beleidsdocumenten en participatietrajecten die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd. Naar het oordeel van de bewonerscommissie ontstaat daarbij een eenzijdig beeld waarin voornamelijk argumenten vóór volledige sloop worden benadrukt, terwijl verschillende conclusies, nuances en aanbevelingen die juist ruimte bieden voor behoud en renovatie beperkt of niet worden benoemd.

De bewonerscommissie acht het van belang deze verschillen expliciet zichtbaar te maken, omdat zij rechtstreeks raken aan de vraag of het voorgenomen besluit volledig en evenwichtig is onderbouwd.

14.2 Van "alle woningen moeten weg" naar "renovatie is technisch mogelijk"

De eerste grote tegenstrijdigheid betreft het technische vertrekpunt.

2023
In 2023 communiceerde Woonpunt richting gemeente en politiek dat:
"de wijk niet meer te renoveren is en dat de 293 woningen gesloopt moeten worden."

Ook in de presentatie aan de commissie ROLO in april werd sloop/nieuwbouw als aanbevolen scenario gepresenteerd.

2025
De gezamenlijk uitgevoerde second opinion van de BouwhulpGroep concludeert echter:
"In dit onderzoek van BouwhulpGroep is aangetoond dat het renoveren van woningen in Versiliënbosch technisch mogelijk is."

En: *"Renovatie technisch haalbaar is en een wezenlijke bijdrage kan leveren aan een toekomstbestendig Versiliënbosch."*

De bewonerscommissie constateert dat de technische uitgangspositie daarmee fundamenteel verandert. Immers:

- Renovatie wordt niet afgewezen.
- Renovatie wordt bevestigd.

14.3 De adviesaanvraag presenteert een maatschappelijke keuze als een technische noodzaak

De BouwhulpGroep stelt in zijn eindrapport (oktober 2025) nadrukkelijk:

"De vraag is niet zo zeer of de woningen in Versiliënbosch gerenoveerd kunnen worden, maar meer of de financiële inspanning opweegt tegen het behoud of versterken van de aanwezige waarden in de buurt."

Hieruit volgt dat volgens de BouwhulpGroep de uiteindelijke afweging bestaat uit:

- cultuurhistorie;
- architectuur;
- sociale cohesie;
- identiteit;
- financiën;
- woonkwaliteit;
- technische haalbaarheid.

De bewonerscommissie constateert dat de adviesaanvraag deze afweging grotendeels terugbrengt tot een technisch-financieel vraagstuk.

Daardoor ontstaat de indruk dat volledige sloop technisch onvermijdelijk is, terwijl de BouwhulpGroep juist aangeeft dat het om een bredere maatschappelijke keuze gaat.

14.4 De Nota van Uitgangspunten leidt niet naar volledige sloop

Een tweede belangrijke tegenstrijdigheid betreft de rol van de Nota van Uitgangspunten herstructurering Versiliënbosch. De adviesaanvraag stelt dat het voorgenomen besluit past binnen de Nota van Uitgangspunten. De bewonerscommissie constateert echter dat de Nota van Uitgangspunten uitkomt op:

“behoud van (een deel van) de beeldbepalende bouwblokken en/of behoud van de voorgevels van beeldbepalende bouwblokken.”

Daarnaast werd specifiek afgesproken dat:

- renovatie zou worden onderzocht;
- behoud zou worden onderzocht;
- verschillende scenario's verder zouden worden uitgewerkt.

De bewonerscommissie acht het daarom niet vanzelfsprekend dat een nota die uitgaat van scenario 3 uiteindelijk zou leiden tot volledige sloop van alle woningen.

14.5 De cultuurhistorische waarde wordt smaller uitgelegd dan in de onderzoeken

De adviesaanvraag van Woonpunt richt zich sterk op:

- 73 beeldbepalende woningen;

- enkele gevelteksten;
- een aantal zogenoemde hotspots.

Het onderliggende cultuurhistorisch onderzoek van RAAP beschrijft echter een veel bredere waardering van:

- het stratenpatroon;
- de bouwblokken;
- de zichtlijnen;
- de hofjes;
- de ruimtelijke samenhang;
- de wijk als ensemble.

Ook de BouwhulpGroep stelt expliciet:

"Het ensemble van woningen uit 1920 heeft cultuurhistorische waarde."

De bewonerscommissie constateert daarom dat de adviesaanvraag de cultuurhistorische waarde smaller interpreteert dan de beschikbare onderzoeken doen.

14.6 De bewonersenquête wordt selectief gebruikt

De enquête van de BouwhulpGroep laat zien dat:

- 78% van de bewoners in de wijk wil blijven wonen;
- 66% tevreden is met de woning;
- 73% de woning over tien jaar nog geschikt acht;
- 82% bereid is tijdelijk te verhuizen voor renovatie.

De bewonerscommissie constateert dat deze cijfers juist sterk wijzen op draagvlak voor behoud en renovatie. Dat blijkt ook uit de gemiddelde woonduur van 31 jaar, wat opvallend lang is volgens de BouwhulpGroep.

Toch spelen deze uitkomsten slechts een beperkte rol in de uiteindelijke onderbouwing van en keuze voor het sloopscenario.

14.7 Het Groevegebied wordt tegelijk wel en niet meegewogen

Een van de opvallendste tegenstrijdigheden in het dossier betreft de relatie met het Groevegebied.

Bestuurlijke documenten

Uit de volgende bestuurlijke documenten:

- Samenwerkingsovereenkomst (her)ontwikkeling en herstructurering in plangebied Heerlen Noord;
- Raadsinformatiebrief transformatie in plangebied Heerlen-Noord;
- Nieuwsbrief Groevegebied september DEF.

Blijkt dat (bevindingen):

- Groeve Vrieheide en Versiliënbosch gezamenlijk worden ontwikkeld;
- woninguitruil expliciet wordt onderzocht;
- sociale huur wordt herverdeeld binnen het plangebied;
- beide locaties als eerste projecten van één transformatie worden beschouwd.

Adviesaanvraag

In de adviesaanvraag ontbreekt echter vrijwel alle inhoudelijke informatie over:

- het woningprogramma van de groeve;
- de omvang van de sociale huur;
- de verhouding koop/middenhuur;
- de invloed op de woningbalans.

De bewonerscommissie constateert dat het Groevegebied daardoor tegelijkertijd wel én niet onderdeel lijkt te zijn van de besluitvorming.

14.8 Het coalitieakkoord wijst in een andere richting

Het coalitieakkoord 2026-2030 bevat verschillende passages die beter aansluiten bij een renovatie- en behoudscenario dan bij volledige sloop.

Belangrijk is vooral:

"renovatie, tenzij" voor mijnkoloniën.

Daarnaast noemt het akkoord:

- behoud van identiteit;
- bescherming van erfgoed;
- versterking van gemeenschappen;
- bescherming van biodiversiteit.

De bewonerscommissie constateert dat deze uitgangspunten nauwelijks worden betrokken bij de argumentatie voor volledige sloop.

14.9 Ecologie ontbreekt vrijwel volledig

In de adviesaanvraag wordt gesproken over:

- vergroening;
- klimaatadaptatie;
- een groenere wijk;
- herstel van het tuindorpkarakter.

Tegelijkertijd ontbreekt:

- een flora- en faunaonderzoek;

- een bomeninventarisatie;
- een biodiversiteitsanalyse;
- een beoordeling van de relatie met Natura 2000-gebied Brunssummerheide.

De bewonerscommissie constateert dat hierdoor niet kan worden vastgesteld of de toekomstige situatie daadwerkelijk ecologisch beter wordt dan de bestaande situatie.

14.10 De gemeente wordt genoemd, maar haar rol blijft onderbelicht

Een laatste opvallende tegenstrijdigheid betreft de rol van de gemeente. Uit:

- het coalitieakkoord;
- de samenwerkingsovereenkomst;
- de omgevingsvisie;
- de prestatieafspraken;
- de raadsinformatiebrieven;

Blijkt dat de gemeente een actieve regierol heeft binnen:

- Heerlen-Noord;
- woningbouwprogrammering;
- mijnkoloniebeleid;
- participatie;
- leefbaarheid.

Toch wordt het voorgenomen besluit grotendeels gepresenteerd als een technische en volkshuisvestelijke afweging van Woonpunt.

De bewonerscommissie is van mening dat de rol van de gemeente veel groter is dan uit de adviesaanvraag blijkt.

14.11 Conclusie

De bewonerscommissie concludeert dat de adviesaanvraag op meerdere punten verder gaat dan de conclusies uit de onderliggende onderzoeken rechtvaardigen.

Daarbij valt met name op dat:

- de technische haalbaarheid van renovatie wordt gebagatelliseerd;
- de Nota van Uitgangspunten selectief wordt geïnterpreteerd;
- cultuurhistorische waarden beperkter worden uitgelegd dan in de onderzoeken;
- bewonerswensen onvoldoende worden meegewogen;
- informatie over het Groevegebied grotendeels ontbreekt;
- ecologische gevolgen nauwelijks worden onderzocht;
- het coalitieakkoord en ander gemeentelijk beleid beperkt worden betrokken.

De bewonerscommissie is daarom van mening dat de adviesaanvraag geen evenwichtige weergave vormt van alle beschikbare informatie en dat de aanwezige onderzoeken juist een substantieel sterkere onderbouwing bieden voor behoud en renovatie van een zo groot mogelijk deel van de bestaande wijk.

15. Financiële afweging: renovatie als uitgangspunt, niet als uitzondering

15.1 Inleiding

Volgens de adviesaanvraag is renovatie technisch én financieel niet verantwoord en vormt vervangende nieuwbouw daarom de meest logische oplossing voor Versiliënbosch. De bewonerscommissie constateert echter dat de financiële onderbouwing van dit standpunt verre van eenduidig is. De verschillende onderzoeken maken gebruik van uiteenlopende uitgangspunten, ambitieniveaus en kwaliteitsdoelen. Daardoor ontstaat een financieel beeld dat veel genuanceerder is dan de conclusie dat renovatie financieel onverantwoord zou zijn.

De bewonerscommissie is van mening dat een financiële beoordeling niet uitsluitend moet kijken naar investeringskosten op woningniveau, maar ook naar:

- de exploitatie van de woningen op lange termijn;
- de gewijzigde verhuursituatie in de wijk;
- de maatschappelijke waarde van erfgoed;
- de kosten van verlies van cultuurhistorische waarden;
- de mogelijkheden voor publieke ondersteuning van erfgoedbehoud.

Daarbij sluit de bewonerscommissie nadrukkelijk aan bij het uitgangspunt uit het coalitieakkoord van de gemeente Heerlen: *"Renovatie, tenzij."*

15.2 De oorspronkelijke financiële vergelijking van CBH

In de oorspronkelijke analyse van CBH Engineering werden drie hoofdscenario's onderzocht. Deze cijfers vormen nog steeds de basis van veel uitspraken van Woonpunt over de financiële haalbaarheid van renovatie.

Tabel 15.1 – CBH-scenariovergelijking (prijspeil 2022)

Scenario	Omschrijving	Gemiddelde stichtingskosten per woning
Scenario 1	Renovatie 293 woningen	€181.122
Scenario 2	Renovatie 90 woningen + 180 nieuwbouwwoningen	€192.711
Scenario 3	Nieuwbouw 270 woningen	€199.607

Analyse

De bewonerscommissie constateert dat volledige renovatie volgens het oorspronkelijke onderzoek €18.485 per woning, oftewel circa: 9,3%, goedkoper is dan volledige nieuwbouw.

15.3 Het financiële uitgangspunt van Woonpunt

In de adviesaanvraag vergelijkt Woonpunt renovatie niet met nieuwbouw, maar met een interne renovatienorm.

Tabel 15.2 – Renovatienorm Woonpunt

Omschrijving	Bedrag
Reguliere renovatie (2026)	€115.000

De bewonerscommissie merkt op dat deze norm betrekking heeft op reguliere renovaties en niet op een honderd jaar oude voormalige mijnkolonie met:

- erfgoedwaarden;
- vochtproblematiek;
- cultuurhistorische kwaliteiten;
- specifieke stedenbouwkundige kenmerken.

15.4 De BouwhulpGroep: behouden wat kan, vervangen wat moet

De BouwhulpGroep kiest een fundamenteel ander uitgangspunt dan de eerdere onderzoeken:

"Behouden wat kan, vervangen wat moet."

Hiermee neemt BouwhulpGroep afstand van meerdere kostprijsverhogende aannames uit eerdere onderzoeken. Daardoor ontstaan lagere renovatiekosten dan bij een benadering die uitgaat van vrijwel volledige reconstructie van de bestaande woningen.

15.5 De bedragen uit de adviesaanvraag

De adviesaanvraag presenteert de BouwhulpGroep-variant als volgt.

Tabel 15.3 – BouwhulpGroep "Behouden wat kan, vervangen wat moet" (prijspeil 2025)

Bouwjaar	Renovatie	Plattegrondoptimalisatie	Levensloopbestendig	Buitenruimte / parkeren / infiltratie	Totale stichtingskosten volgens adviesaanvraag
1920	€240.000	€17.000*	€124.000 / €110.000*	€7.400	€247.400
1930	€161.000	€81.000	€121.000*	€7.400	€249.400
1940	€192.000	€35.000 / €90.000*	n.v.t.	€7.400	€199.400

* volgens de voetnoot niet meegeteld in de stichtingskosten.

15.6 Een belangrijke inconsistentie in de adviesaanvraag

De bewonerscommissie constateert dat de tabel in de adviesaanvraag intern niet consistent is.

1920: €240.000 + €7.400 = €247.400. Dit is correct.

1940: €192.000 + €7.400 = €199.400. Ook dit is correct.

1930: Voor de woningen uit 1930 geldt: €161.000 + €7.400 = €168.400

Toch presenteert de adviesaanvraag voor de 1930-woningen: €249.400 stichtingskosten.

Dat bedrag kan uitsluitend worden verklaard wanneer de post: €81.000 plattegrondoptimalisatie wel degelijk wordt opgeteld: €161.000 + €81.000 + €7.400 = €249.400. Dit is exact het bedrag uit de tabel. Tegelijkertijd vermeldt dezelfde tabel onderaan:

"De cursieve bedragen zijn niet meegeteld in de bepaling van de stichtingskosten."

De bewonerscommissie constateert daarom dat de financiële tabel niet intern consistent is en dat hierdoor onduidelijk wordt welke kosten door Woonpunt wél en niet zijn meegenomen.

15.7 Het bedrag van €405.000

Woonpunt presenteert daarnaast een afzonderlijk scenario voor de beeldbepalende woningen.

Tabel 15.4 – Hoogwaardige renovatie beeldbepalende woningen

Scenario	Kosten
Hoogwaardige renovatie	€391.473
Inclusief erfafscheidingen, parkeren, infiltratie en buitenruimte	circa €405.000

Dit betreft echter géén BouwhulpGroep-scenario.

Het betreft een zeer zwaar renovatiescenario waarbij woningen vrijwel volledig worden aangepast aan hedendaagse nieuwbouweisen. Daardoor is dit bedrag niet representatief voor reguliere renovatie van de wijk als geheel.

Hierdoor ontstaat naar het oordeel van de bewonerscommissie een financieel vergelijkingsbeeld waarin de renovatiekosten relatief hoog worden gepresenteerd, terwijl een actuele en rechtstreeks vergelijkbare raming van het volledige nieuwbouwscenario ontbreekt.

Woonpunt presenteert hiermee een onrealistisch financieel toekomstscenario, zodat de kosten van renovatie ten onrechte buitensporig hoog lijken als ze worden afgezet tegen de kosten van nieuwbouw. Een lezer die niet beter weet concludeert hieruit: renovatie is onbetaalbaar, terwijl de eerdere onderzoeken juist laten zien dat renovatie waarschijnlijk net zoveel kost of zelfs goedkoper is dan sloop-nieuwbouw.

15.8 Waar zijn de nieuwbouwkosten op prijspeil 2026?

Opvallend genoeg noemt de adviesaanvraag:

- €247.400;
- €249.400;
- €199.400;
- €405.000;

Voor renovatie. Maar nergens worden actuele stichtingskosten gepresenteerd voor:

- de 270 nieuwbouwwoningen;
- inclusief historiserende architectuur;
- inclusief parkeren;

- inclusief infiltratievoorzieningen;
- inclusief openbare ruimte.

De bewonerscommissie acht dit een wezenlijke omissie in de financiële vergelijking.

15.9 Vergelijking met actuele corporatienieuwbouw

Actuele corporatienormen* liggen tegenwoordig ongeveer op:

Woningtype	Indicatieve stichtingskosten
Grondgebonden woning	ca. €250.000
Nultredenwoning	ca. €267.000
Gestapelde woning	ca. €272.000

*Bron: kadernotitie bestuursverslag woningcorporatie Accolade 2026-2040

Hierbij moet gesteld worden dat dit standaardnieuwbouw betreft en deze indicatieve stichtingskosten niet de historiserende nieuwbouw weergeven.

Uit actuele informatie over historiserende nieuwbouw in Slakhorst en uit het gezamenlijke bezoek van de bewonerscommissie en Woonpunt aan de historiserend gebouwde nieuwbouwwijk De Oude Egge in Brunssum (Weller Wonen), ontstaat het beeld dat historiserende nieuwbouw aanzienlijk hogere stichtingskosten kent dan reguliere corporatienieuwbouw. Deze hogere kosten hebben vooral betrekking op het terugbrengen van karakteristieke (bouw)elementen, zoals bogen, tegelplateaus, raampartijen en gedetailleerd metselwerk.

Tijdens het proces zijn investeringsbedragen genoemd die aanzienlijk hoger liggen dan reguliere corporatienieuwbouw. Wat betreft Slakhorst liggen deze kosten gemiddeld zelfs op €330.000 per woning. De bewonerscommissie heeft deze bedragen echter nog niet zelfstandig kunnen verifiëren. Daarmee blijft onduidelijk hoe de kosten van het door Woonpunt voorgestelde historiserende nieuwbouwscenario zich daadwerkelijk verhouden tot de renovatie- en behoudsscenario's die in deze adviesaanvraag zijn doorgerekend.

Wanneer deze bedragen worden vergeleken met de BouwhulpGroep-scenario's ontstaat het volgende beeld.

Tabel 15.5 – Renovatie versus actuele corporatienieuwbouw

Scenario	Kosten
1920 woningen	€247.400
1930 woningen	€249.400
1940 woningen	€199.400
Actuele corporatienieuwbouw	€250.000 – €270.000

Daaruit volgt dat:

- renovatie van de woningen uit 1920 op ongeveer hetzelfde niveau ligt als actuele nieuwbouw;

- renovatie van de woningen uit 1930 eveneens op ongeveer hetzelfde niveau ligt;
- renovatie van de woningen uit 1940 aanzienlijk goedkoper is dan nieuwbouw.

15.10 Een veranderde financiële werkelijkheid

Sinds de eerste berekeningen is de situatie in de buurt fundamenteel veranderd.

Volgens de presentatie van Woonpunt waren eind 2024 al ongeveer 160 huishoudens verhuisd. In de adviesaanvraag wordt vervolgens gesproken over nog ongeveer 100 vaste huurders van Woonpunt die in de wijk wonen. Deze ontwikkeling heeft financiële gevolgen.

Meer mutaties betekent meer exploitatiemogelijkheden

Normaal gesproken zijn de investeringsmogelijkheden bij renovatie beperkt doordat huurverhogingen voor zittende huurders beperkt zijn. Die situatie bestaat in Versiliënbosch steeds minder.

Een groot deel van de woningen kan bij renovatie opnieuw worden verhuurd tegen actuele huurprijzen. Hierdoor ontstaat een exploitatiepositie die gunstiger is dan tijdens de oorspronkelijke berekeningen in 2022 en 2023.

Niet alleen nieuwbouw profiteert hiervan

In de adviesaanvraag wordt sterk de nadruk gelegd op de toekomstige verhuurbaarheid van nieuwbouwwoningen. De bewonerscommissie constateert echter dat dezelfde redenering geldt voor gerenoveerde woningen die na mutatie opnieuw worden verhuurd.

Het financiële voordeel van nieuwe verhuur komt daardoor niet uitsluitend terecht bij nieuwbouw, maar ook bij renovatie.

Een belangrijke vraag blijft onbeantwoord

Nergens wordt inzichtelijk gemaakt:

- welke huuropbrengsten worden verwacht bij renovatie;
- welke huuropbrengsten worden verwacht bij nieuwbouw;
- hoe de vele mutaties zijn verwerkt in de businesscase;
- welke invloed deze gewijzigde werkelijkheid heeft op de financiële vergelijking.

De bewonerscommissie acht ook dit een wezenlijke omissie in de financiële vergelijking.

15.11 Het werkelijke financiële vraagstuk: erfgoed

De bewonerscommissie constateert dat het echte financiële vraagstuk niet zozeer de renovatie zelf betreft, maar de meerkosten van erfgoedbehoud. Dat blijkt ook uit het mede door Woonpunt opgestelde bidbook ‘Elke Mijnkolonie Telt’. Daarin wordt gesteld: *“de gemiddelde meerkosten voor behoud van identiteit en erfgoed bedraagt circa €40.000 per woning.”*

Tegelijkertijd stellen de woningcorporaties dat zij deze opgave niet alleen kunnen dragen.

De bewonerscommissie merkt daarnaast op dat de conclusies uit de studie *Rekenen aan de bestaande woningvoorraad* aansluiten bij de financiële bevindingen uit hoofdstuk 15. Deze studie laat zien dat renovatie in veel gevallen zowel financieel als qua CO_2-uitstoot gunstiger uitpakt dan sloop en vervangende nieuwbouw. Daarmee wordt bevestigd dat de vraag niet uitsluitend is

hoeveel renovatie kost, maar vooral welke waarde wordt toegekend aan behoud van bestaande woningen, erfgoed, identiteit, gemeenschap en duurzaamheid.

15.12 Oproep aan de gemeente Heerlen

Het coalitieakkoord 2026-2030 kondigt aan:

- een Mijnkolonievisie;
- een Mijnkoloniefonds.

De bewonerscommissie doet daarom een dringend beroep op de gemeente om vooruitlopend op dit beleid al nu te handelen. Voor de 73 woningen waarvoor inmiddels een monumentenaanvraag loopt, zou toepassing van de in het bidbook genoemde erfgoedbijdrage leiden tot:

Tabel 15.6 – Erfgoedcomponent

Omschrijving	Bedrag
73 woningen × €40.000 =	€2.920.000

De bewonerscommissie acht een dergelijke investering gerechtvaardigd om:

- onomkeerbare sloop te voorkomen;
- uitvoering te geven aan het coalitieakkoord;
- een toekomstig Mijnkoloniefonds concreet vorm te geven;
- een uniek onderdeel van het erfgoed van Heerlen te behouden.

15.13 Conclusie

De bewonerscommissie concludeert dat:

- de financiële onderbouwing van de adviesaanvraag onvolledig is;
- actuele nieuwbouwkosten ontbreken;
- de tabel met BouwhulpGroep-bedragen intern niet consistent gepresenteerd is;
- de veelgenoemde €405.000 geen representatieve renovatievariant vormt;
- woningen uit 1920 en 1930 qua investeringsniveau ongeveer op het niveau van reguliere corporatienieuwbouw liggen, terwijl voor de woningen uit 1930 het investeringsbedrag zelfs uitkomt op circa €168.400 per woning wanneer geen plattegrondoptimalisatie wordt uitgevoerd; daarbij ontbreken actuele stichtingskosten van het door Woonpunt beoogde historiserende nieuwbouwscenario.
- woningen uit 1940 goedkoper lijken te renoveren dan nieuw te bouwen;
- de gewijzigde verhuursituatie renovatie voor Woonpunt financieel aantrekkelijker maakt dan eerdere onderzoeken aannamen;
- het werkelijke financiële vraagstuk het behoud van erfgoed, identiteit en gemeenschap betreft;
- juist daarvoor publieke ondersteuning beschikbaar zou moeten komen.

De bewonerscommissie ziet daarom geen overtuigende financiële grondslag voor volledige sloop van alle 293 woningen. Woonpunt heeft in de adviesaanvraag geen actuele, transparante en onderling vergelijkbare financiële uitwerking van renovatie versus volledige nieuwbouw verstrekt, waarmee de bewonerscommissie de financiële conclusies zelfstandig kan toetsen. Naar het oordeel van de bewonerscommissie biedt de beschikbare financiële informatie daarom onvoldoende basis om renovatie reeds op voorhand als financieel niet verantwoord of als niet-realistisch alternatief terzijde te schuiven. De beschikbare cijfers wijzen er juist op dat behoud en renovatie van een zo groot mogelijk deel van de wijk als volwaardig en realistisch toekomstscenario nader uitgewerkt en objectief vergeleken moeten worden met volledige sloop en vervangende nieuwbouw.

16. Advies van de bewonerscommissie: behoud en renovatie als voorkeursstrategie

16.1 Integrale afweging

De bewonerscommissie heeft de adviesaanvraag beoordeeld op basis van alle beschikbare onderzoeken, second opinions, beleidsstukken, participatieverslagen, erfgoedadviezen, financiële analyses, bewonerswensen en bestuurlijke documenten die in de afgelopen jaren zijn opgesteld. Op basis daarvan komt zij tot een fundamenteel andere conclusie dan het voorgenomen besluit van Woonpunt. De bewonerscommissie constateert dat:

- de BouwhulpGroep expliciet concludeert dat renovatie technisch mogelijk is;
- de Woonbond niet onderschrijft dat alle woningen te slecht zijn voor renovatie;
- de ‘Nota van Uitgangspunten herstructurering Versiliënbosch’ uitgaat van gedeeltelijk behoud en niet van volledige sloop;
- het coalitieakkoord van de gemeente Heerlen uitgaat van het principe *“renovatie, tenzij”* voor voormalige mijnkoloniën;
- Erfgoedvereniging Bond Heemschut en het Cuypersgenootschap zich actief uitspreken voor bescherming van een substantieel deel van de wijk;
- bewoners in meerderheid kiezen voor behoud, renovatie en verbetering van de bestaande wijk;
- renovatie beter aansluit bij duurzaamheid, circulariteit, behoud van gemeenschap en behoud van cultuurhistorische waarden.
- het rapport van de Nationale Ombudsman en Kinderombudsman en de bevindingen van de VN-Speciaal Rapporteur voor het recht op adequate huisvesting, beter aansluiten bij renovatie en behoud en bescherming van sociale cohesie en gemeenschappen.

De bewonerscommissie constateert dat vrijwel alle onafhankelijke onderzoeken en beleidsdocumenten ruimte laten voor behoud en renovatie van woningen in Versiliënbosch.

De bewonerscommissie stelt daarmee vast dat volledige sloop niet de logische eindconclusie vormt van de beschikbare onderzoeken en beleidskaders, maar één van meerdere mogelijke keuzes is. Die keuze wordt naar het oordeel van de bewonerscommissie door Woonpunt in het voorgenomen besluit in de adviesaanvraag bovendien onvoldoende onderbouwd.

De bewonerscommissie concludeert voorts dat alleen de adviesaanvraag van Woonpunt uitkomt op volledige sloop van alle 293 woningen. De bewonerscommissie acht dat een belangrijke constatering bij de beoordeling van het voorgenomen besluit.

16.2 De rode draad in alle onderzoeken

Wanneer de bewonerscommissie de verschillende onderzoeken naast elkaar legt, ontstaat een opvallend consistent beeld.

2023: CBH

CBH Engineering concludeert dat renovatie zeer ingrijpend en kostbaar is, maar rekent tegelijkertijd een volledig renovatiescenario door voor alle woningen. Daarmee wordt impliciet erkend dat renovatie technisch uitvoerbaar is.

2024: Nota van Uitgangspunten

De door gemeente en Woonpunt vastgestelde Nota van Uitgangspunten herstructurering Versiliënbosch kiest niet voor volledige sloop, maar voor een scenario waarin behoud van beeldbepalende bouwblokken en/of gevels nadrukkelijk onderdeel uitmaakt van de voorkeursrichting.

2024: Woonbond

De Woonbond concludeert expliciet dat de stelling dat alle woningen te slecht zijn voor renovatie niet wordt gedeeld en dat een uniforme conclusie voor alle woningen onjuist is.

2025: BouwhulpGroep

De BouwhulpGroep concludeert dat renovatie technisch mogelijk is en dat de uiteindelijke afweging niet primair technisch is, maar een maatschappelijke keuze betreft waarin cultuurhistorie, identiteit, sociale cohesie, woonkwaliteit en financiële afwegingen gezamenlijk moeten worden meegewogen.

2026: Gemeentelijk beleid

Het coalitieakkoord van de gemeente Heerlen kiest voor het uitgangspunt: *“Renovatie, tenzij.”*

De bewonerscommissie constateert dat vrijwel alle belangrijke documenten ruimte laten voor behoud en renovatie en dat geen enkel onafhankelijk onderzoek concludeert dat volledige sloop van alle 293 woningen onvermijdelijk is.

Advies 1:

De bewonerscommissie adviseert Woonpunt om:

- de conclusies van alle onderzoeken integraal en evenwichtig te beoordelen, zoals in deze reactie is aangegeven, en daarbij expliciet te motiveren waarom van bepaalde onderzoeksconclusies wordt afgeweken;
- de renovatieconclusies van de BouwhulpGroep volledig te betrekken bij de besluitvorming;
- de verschillen tussen de conclusies van CBH Engineering, de Woonbond, Vekemans en de BouwhulpGroep expliciet inzichtelijk te maken;
- pas een definitieve keuze te maken nadat renovatie-, behoud- en nieuwbouwscenario’s op objectieve wijze naast elkaar zijn gezet.

16.3 Waarom renovatie beter aansluit bij de belangen van bewoners

De bewonerscommissie constateert dat bewoners niet hebben gevraagd om een volledig nieuwe wijk. Bewoners hebben gevraagd om:

- betere woningen;
- lagere energielasten;
- oplossing van vochtproblemen;
- behoud van gemeenschap;
- behoud van identiteit;
- behoud van cultuurhistorische kwaliteit;
- verbetering van de bestaande wijk.

Uit de enquête van de BouwhulpGroep in 2025 blijkt bovendien dat:

- 78% van de bewoners in de wijk wil blijven wonen;
- 66% tevreden is over de woning;
- 73% verwacht dat de woning over tien jaar nog geschikt kan zijn;
- 82% bereid is tijdelijk naar een wisselwoning te verhuizen ten behoeve van renovatie;
- ondanks mogelijke ongemakken of onvolkomenheden, er een gemiddelde woonduur onder de huidige bewoners is van 31 jaar en dit opvallend lang is.

De bewonerscommissie ziet hierin een krachtige bevestiging dat bewoners geen volledige vervanging van hun buurt wensen, maar verbetering van hun bestaande buurt.

Advies 2

De bewonerscommissie adviseert:

- behoud van bewoners in de wijk als expliciet projectdoel op te nemen;
- de uitkomsten van de bewonersenquête als zwaarwegende factor te beschouwen;
- bewonerswensen niet uitsluitend te gebruiken als input voor een masterplan, maar als uitgangspunt voor de keuze tussen renovatie en sloop.

16.4 Het toekomstbeeld van bewoners

De bewonerscommissie neemt de resultaten van de werksessies met de BouwhulpGroep en de bewonersavond van 4 juni 2025 over als richtinggevend toekomstbeeld voor Versiliënbosch.

Doelgroep

Versiliënbosch moet volgens de bewonerscommissie primair een wijk blijven voor:

- huidige bewoners;
- kinderen van huidige bewoners;
- kleinkinderen van huidige bewoners;
- bewoners uit Heerlerheide en directe omgeving;

- mensen met een aantoonbare binding met Heerlen.

Daarnaast moet ruimte blijven bestaan voor:

- sociale huur;
- betaalbare middenhuur;
- levensloopbestendige woningen;
- woningen voor bewoners met een beperking;
- woningen die betaalbaar blijven voor huidige bewoners en hun familieleden.

De bewonerscommissie vraagt daarnaast expliciet aandacht voor bewoners die afhankelijk zijn van voorzieningen vanuit o.a. de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Het toekomstige woningprogramma moet voldoende ruimte bieden voor levensloopbestendige, toegankelijke en zorggeschikte woningen zodat bewoners ook op hogere leeftijd in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

Gemeenschap

De bewonerscommissie adviseert dat bewoners die dat wensen zoveel mogelijk:

- op hun huidige plek kunnen terugkeren;
- in dezelfde straat kunnen blijven wonen;
- hun bestaande sociale netwerken behouden;
- en zoveel mogelijk naast, tegenover of nabij hun huidige buren kunnen blijven wonen.

Het uitgangspunt:

“Buren moeten buren van elkaar kunnen blijven.”

Vormt voor de bewonerscommissie een essentieel onderdeel van het behoud van sociale cohesie.

Voor veel bewoners vertegenwoordigen deze relaties tientallen jaren van onderlinge betrokkenheid, informele zorg, vriendschap en wederzijdse ondersteuning. Juist deze netwerken zijn na sloop vrijwel onmogelijk opnieuw te reconstrueren.

Advies 3

De bewonerscommissie adviseert daarom:

- bestaande burenrelaties actief mee te wegen bij woningtoewijzing;
- bewoners die dat wensen prioriteit te geven bij terugkeer naar hun eigen straat;
- het uitgangspunt “buren moeten buren kunnen blijven” expliciet op te nemen in de verdere planvorming en het toekomstige sociaal plan.

Buurtkwaliteit

Bewoners vragen om:

- behoud van het huidige stratenpatroon;
- behoud van de bestaande bouwkavels;

- behoud van cultuurhistorisch erfgoed;
- behoud van bestaande tuinpercelen;
- meer groen;
- behoud van volwassen bomen;
- klimaatadaptatie;
- een verkeersveilige woonomgeving;
- behoud van carports en garages;
- behoud van het centrale plein;
- versterking van De Koekoek;
- ruimte voor nieuwe buurtvoorzieningen en horeca.

16.5 Advies over buurtkwaliteit

De bewonerscommissie adviseert om de bestaande kwaliteiten van de wijk als uitgangspunt te nemen.

Behoud van de historische structuur

De bewonerscommissie adviseert:

- behoud van het huidige stratenpatroon;
- behoud van de bestaande bouwkavels;
- behoud van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- behoud van de schaal en uitstraling van de bestaande wijk.

Erfgoed en identiteit

De bewonerscommissie adviseert:

- behoud van zoveel mogelijk bestaande woningen;
- minimaal behoud van de 73 woningen waarvoor monumentenbescherming is aangevraagd;
- behoud van karakteristieke gevels;
- behoud van historische details;
- behoud van het gevoel van een voormalige mijnkolonie.

Groen en klimaatadaptatie

De bewonerscommissie adviseert:

- meer groen in de openbare ruimte;
- herstel van de historische tuindorpgedachte;
- behoud van bestaande volwassen bomen;
- behoud van de bomen aan de Anjelierstraat;

- gebruik van bomen voor klimaatadaptatie;
- versterking van biodiversiteit;
- onderzoek naar de ecologische relatie met de Brunssummerheide.

Openbare ruimte

De bewonerscommissie adviseert:

- behoud van het centrale plein;
- behoud van bestaande speelvoorzieningen;
- bankjes en ontmoetingsplekken voor ouderen;
- laagdrempelige sportvoorzieningen;
- herstel van historische elementen;
- nieuwe verlichting in historische stijl.

Verkeer

De bewonerscommissie adviseert:

- een woonerfregime voor de gehele wijk;
- maximale snelheid van 15 km/u;
- verkeersremmende maatregelen;
- parkeren zoveel mogelijk uit het straatbeeld;
- benutten van bestaande garages, carports en eigen terrein;
- geen parkeeroplossingen die leiden tot onevenredige aantasting van tuinen.

Voorzieningen en ontmoeting

De bewonerscommissie vraagt nadrukkelijk aandacht voor het verlies van laagdrempelige voorzieningen.

Het verdwijnen van *Cafetaria De Valk* wordt door veel bewoners ervaren als verlies van een belangrijke sociale ontmoetingsplek. Naast een commerciële functie vervulde De Valk jarenlang een rol als laagdrempelige buurtvoorziening waar bewoners spontaan samenkwamen.

Advies 4

De bewonerscommissie adviseert daarom om binnen de toekomstige wijkontwikkeling expliciet ruimte te reserveren voor:

- kleinschalige horeca;
- een buurtcafé;
- ontmoetingsfuncties;
- laagdrempelige gemeenschapsvoorzieningen.

Een sterke gemeenschap vraagt niet alleen om woningen, maar ook om plekken waar mensen elkaar dagelijks kunnen ontmoeten.

Woonkwaliteit

Bewoners vragen niet om volledige vervanging van de wijk, maar om verbetering van hun woningen. De bewonerscommissie is van mening dat renovatie moet worden benut om woningen kwalitatief te verbeteren. Daarbij wordt geadviseerd om per woningtype te onderzoeken welke verbeteringen mogelijk zijn.

Onder andere:

- bredere deuren waar mogelijk;
- grotere toiletten;
- verbeterde keukenindelingen;
- open keukens waar mogelijk;
- extra bergruimte;
- beter toegankelijke zolders;
- een extra toilet waar technisch haalbaar;
- vervanging van kozijnen;
- nieuwe ramen;
- nieuwe voor- en achterdeuren;
- dakvernieuwing;
- modernere ventilatie;
- lagere energielasten;
- minder tocht;
- comfortabelere woningen.

16.6 De menselijke gevolgen van volledige sloop

De bewonerscommissie acht het noodzakelijk expliciet aandacht te besteden aan de menselijke gevolgen van de afgelopen jaren. Bewoners zijn geconfronteerd met:

1. een uitgesproken slooprichting;
2. een Nota van Uitgangspunten waarin behoud onderdeel uitmaakte van het voorkeursscenario;
3. een second opinion waarin renovatie technisch mogelijk wordt geacht;
4. een nieuwe adviesaanvraag die opnieuw uitkomt op volledige sloop.

Deze voortdurende koerswijzigingen hebben geleid tot:

- onzekerheid;
- stress;
- gevoelens van machteloosheid;
- verlies van vertrouwen;

- mentale belasting.

De bewonerscommissie constateert dat veel bewoners inmiddels het gevoel hebben dat zij zich al jarenlang moeten verdedigen tegen plannen die hun gemeenschap bedreigen.

Veel bewoners ervaren het proces als een jarenlang gevecht waarin zij voortdurend het gevoel hebben het onderspit te delven. De bewonerscommissie vindt dat deze menselijke gevolgen nadrukkelijk onderdeel behoren te zijn van de uiteindelijke afweging.

Advies 5

De bewonerscommissie adviseert om voorafgaand aan een definitief besluit inzichtelijk te maken wat de sociale gevolgen zijn van volledige sloop en renovatie voor:

- ouderen;
- bewoners met een beperking;
- bewoners die afhankelijk zijn van informele zorgnetwerken;
- kinderen en jongeren;
- de sociale cohesie binnen de wijk.

16.7 Het onomkeerbaarheidsprincipe

Renovatie laat toekomstige keuzes open. Sloop niet.

Wanneer woningen eenmaal zijn gesloopt verdwijnen definitief:

- authentieke woningen;
- historische bouwmaterialen;
- cultuurhistorische gelaagdheid;
- karakteristieke perceelstructuren;
- volwassen bomen;
- bestaande tuinen;
- sociale netwerken;
- gemeenschapsvorming.

Advies 6

Omdat sloop onomkeerbare gevolgen heeft, adviseert de bewonerscommissie om geen definitieve sloopbesluiten te nemen zolang:

- renovatie technisch mogelijk blijkt;
- monumentenprocedures nog lopen;
- de aangekondigde Mijnkolonievisie nog niet is vastgesteld;
- het Mijnkoloniefonds nog niet is ingericht;
- alternatieve renovatie- en behoudsscenario's nog niet volledig zijn onderzocht.

16.8 Waarom behoud en renovatie de voorkeur verdienen

De bewonerscommissie concludeert dat renovatie van zoveel mogelijk woningen:

- technisch mogelijk is;
- financieel verdedigbaar is;
- beter aansluit bij de wensen van bewoners;
- beter aansluit bij behoud van gemeenschap;
- beter aansluit bij de Nota van Uitgangspunten;
- beter aansluit bij het coalitieakkoord van de gemeente Heerlen;
- beter aansluit bij de doelstellingen van Heerlen-Noord;
- beter aansluit bij duurzaamheid en circulariteit;
- beter aansluit bij behoud van erfgoed, identiteit en geschiedenis;
- beter aansluit bij het behoud van informele zorgstructuren;
- beter aansluit bij de wens van bewoners om ook op latere leeftijd in de wijk te blijven wonen.

Advies 7

De bewonerscommissie adviseert daarom om renovatie niet langer als uitzonderingsscenario te beschouwen, maar als het uitgangspunt van de verdere planvorming.

Dat betekent concreet:

1. Eerst onderzoeken wat behouden kan blijven.
2. Vervolgens bepalen wat gerenoveerd kan worden.
3. Daarna beoordelen welke delen eventueel vervangen moeten worden.
4. Pas als laatste stap beoordelen welke delen aantoonbaar niet behouden kunnen blijven.

Deze benadering sluit rechtstreeks aan bij het uitgangspunt van de BouwhulpGroep:

“Behouden wat kan, vervangen wat moet.”

De bewonerscommissie adviseert daarnaast om openstaande vragen over de vochtproblematiek, waterhuishouding en infiltratie alsnog expliciet te beantwoorden en deze informatie te betrekken bij de verdere afweging tussen renovatie en nieuwbouw. Daaronder valt ook de door bewoners gestelde vraag naar de mogelijke invloed van het in het verleden afkoppelen van hemelwaterafvoer van het rioolstelsel op de huidige situatie.

16.9 Oproep aan Woonpunt

De bewonerscommissie roept Woonpunt op en adviseert Woonpunt om:

1. Af te zien van het voorgenomen besluit tot volledige sloop.
2. Renovatie als voorkeursstrategie te hanteren.
3. Per bouwblok objectief te beoordelen wat behouden kan worden.

4. De conclusies van de BouwhulpGroep volledig te onderschrijven en deze volledig en evenwichtig te verwerken.
5. De bewonerswensen serieus als uitgangspunt te nemen.
6. Gemeenschap, erfgoed, ecologie en leefbaarheid gelijkwaardig te wegen naast techniek en financiën.
7. Het vertrouwen van bewoners actief te herstellen door transparantie, openheid en daadwerkelijk overleg.
8. Een volwaardig renovatie- en behoudsscenario uit te werken voordat een definitief sloopbesluit wordt genomen.

16.10 Oproep aan de gemeente Heerlen

De bewonerscommissie doet daarnaast een nadrukkelijk beroep op de gemeente Heerlen.

Versiliënbosch is niet alleen een woonwijk. Versiliënbosch is:

- een voormalige mijnkolonie;
- een cultuurhistorisch waardevol ensemble;
- een onderdeel van de geschiedenis van Heerlen;
- een onderdeel van het stedelijk DNA van Heerlen;
- een nalatenschap voor toekomstige generaties.

Advies 8

De bewonerscommissie verzoekt de gemeente daarom om:

1. Actief regie te voeren in dit dossier.
2. Het coalitieakkoord daadwerkelijk toe te passen.
3. Het principe “renovatie, tenzij” als uitgangspunt te hanteren.
4. Vooruitlopend op de Mijnkolonievisie een uitzondering voor Versiliënbosch mogelijk te maken.
5. Voor de 73 woningen waarvoor monumentenbescherming is aangevraagd een erfgoedbijdrage te onderzoeken.
6. Onomkeerbare sloop te voorkomen zolang alternatieven niet volledig zijn uitgewerkt.
7. Het behoud van erfgoed, gemeenschap en biodiversiteit expliciet als gemeentelijk belang te erkennen.

Advies 9

De bewonerscommissie adviseert de gemeente Heerlen bovendien om er met een actieve regierol voor te zorgen dat de ontwikkeling van Versiliënbosch wordt beoordeeld als maatschappelijke gebiedsontwikkeling en niet uitsluitend als vastgoedontwikkeling van Woonpunt.

16.11 Formeel advies van de bewonerscommissie

De bewonerscommissie brengt op grond van artikel 5 van de Wet op het overleg huurders verhuurder formeel advies uit over het voorgenomen besluit van Woonpunt.

Negatief advies

De bewonerscommissie adviseert, gelet op het in deze reactie gestelde, **negatief** ten aanzien van:

- het voorgenomen besluit om alle 293 woningen te slopen;
- het vervangen van de volledige wijk door historiserende nieuwbouw;
- het beëindigen van de mogelijkheid om renovatie als reëel alternatief verder uit te werken.

Positief advies

De bewonerscommissie adviseert, gelet op het in deze reactie gestelde, **positief** ten aanzien van:

- renovatie als voorkeursstrategie;
- behoud van zoveel mogelijk bestaande woningen;
- behoud van alle monumentwaardige woningen;
- behoud van de bestaande gemeenschap;
- behoud van bestaande burennetwerken;
- behoud van ontmoeting en gemeenschapsvorming als projectdoel;
- voldoende levensloopbestendige en toegankelijke woningen;
- ruimte voor laagdrempelige buurtvoorzieningen en horeca;
- herstel en versterking van de tuindorpstructuur;
- behoud van de historische identiteit van de wijk;
- uitwerking van een integraal renovatie- en behoudscenario;
- aanvullend ecologisch onderzoek;
- actieve gemeentelijke regie;
- een toekomstscenario waarin bewoners daadwerkelijk centraal staan.

De bewonerscommissie adviseert Woonpunt daarom om voorafgaand aan enig definitief besluit eerst een onafhankelijk uitgewerkt renovatie- en behoudsscenario op hetzelfde uitwerkingsniveau op te stellen als het voorgenomen sloop-nieuwbouwscenario, zodat een objectieve vergelijking mogelijk wordt. Woonpunt dient eerst een integraal renovatie- en behoudsscenario uit te werken alvorens een definitieve keuze te maken over eventuele sloop van delen van de wijk.

16.12 Slotconclusie

De bewonerscommissie concludeert dat renovatie van een zo groot mogelijk deel van Versiliënbosch:

- technisch mogelijk is;
- financieel verdedigbaar is;
- duurzamer is dan volledige sloop;
- beter aansluit bij de wensen van bewoners;
- beter aansluit bij de Nota van Uitgangspunten;
- beter aansluit bij het coalitieakkoord van de gemeente Heerlen;
- beter aansluit bij behoud van gemeenschap, identiteit en erfgoed.

De bewonerscommissie concludeert hiermee dat renovatie van een zo groot mogelijk deel van Versiliënbosch technisch mogelijk, financieel verdedigbaar, maatschappelijk wenselijk, cultuurhistorisch verantwoord en beleidsmatig het meest logisch is.

Op basis van alle beschikbare onderzoeken ziet de bewonerscommissie geen overtuigende grondslag voor volledige sloop van alle 293 woningen. De commissie concludeert juist dat **behoud en renovatie het meest logische, evenwichtige en toekomstbestendige scenario vormen voor Versiliënbosch.**

De commissie adviseert Woonpunt en de gemeente daarom om behoud en renovatie als uitgangspunt vast te stellen en sloop uitsluitend toe te passen waar objectief, onafhankelijk en controleerbaar is vastgesteld dat behoud niet mogelijk is.

Daarnaast wijst de bewonerscommissie erop dat volledige sloop de enige onderzochte oplossingsrichting is die leidt tot onomkeerbaar verlies van authentieke bebouwing, cultuurhistorische waarden, historische structuren, bestaande groenstructuren, volwassen bomen, sociale netwerken en gemeenschapsvorming. Renovatie laat toekomstige keuzes open; sloop niet.

Volledige sloop is niet de enige oplossing. Op basis van de beschikbare informatie is zij naar het oordeel van de bewonerscommissie juist niet de meest voor de hand liggende oplossing.

Met behoud en renovatie wordt recht gedaan aan de bewoners, de gemeenschap, het erfgoed, de geschiedenis van de mijnstreek, de duurzaamheidsopgaven van deze tijd en de belangen van toekomstige generaties Heerlenaren.

Bijlage A. Literatuurlijst

Gemeente Heerlen

Gemeente Heerlen. (2024). *Herstructurering Versiliënbosch: Een woonwijk die haar historie weerspiegelt én naar de toekomst kijkt. Nota van Uitgangspunten*.

Gemeente Heerlen. (2026). *Voor een Heerlen in balans en bloei: Coalitieakkoord 2026-2030*.

Gemeente Heerlen. (2025). *Samen aan de slag in Heerlen: Jaarschijf prestatieafspraken 2025*.

Gemeente Heerlen. (2025). *Raadsinformatiebrief proces Versiliënbosch*.

Gemeente Heerlen. (2026). *Raadsinformatiebrief transformatie in plangebied Heerlen-Noord*.

Onderzoeken techniek, bouwkunde en waterhuishouding

CBH Engineering. (2023). *Versiliënbosch te Heerlen: Beoordeling technische staat en kostenanalyse*.

CBH Engineering. (2025). *Beeldbepalende blokken Versiliënbosch te Heerlen: Beoordeling technische staat en kostenanalyse*.

BouwhulpGroep. (2025). *Eindrapportage onderzoek Versiliënbosch Heerlen*.

BouwhulpGroep. (2025). *Scenario-onderzoek Versiliënbosch*.

BouwhulpGroep. (2026). *Aanvullend onderzoek buitenruimte Versiliënbosch*.

Geonius. (2023). *Oriënterend infiltratieonderzoek Versiliënbosch*.

Geonius. (2023). *Memo beantwoording vragen klankbordgroep*.

Vekemans Metselwerk Specialisten. (2025). *Inspectie bakstenen gevelmetselwerk Versiliënbosch*.

Total Wall. (2025). *Rapportage hefboomproeven Versiliënbosch Heerlen*.

Total Wall. (2025). *Aanvullende rapportage hefboomproeven Versiliënbosch Heerlen*.

Woonbond. (2024). *Bouwkundig onderzoek Versiliënbosch Heerlen*.

Cultuurhistorie en erfgoed

RAAP. (2023). *Versiliënbosch te Heerlen: Cultuurhistorisch onderzoek*.

Erfgoedvereniging Bond Heemschut & Cuypersgenootschap. (2026). *Aanvraag aanwijzing gemeentelijk monument Versiliënbosch*.

Erfgoedvereniging Bond Heemschut. (2026). *Brief aan gemeente Heerlen en Woonpunt inzake Versiliënbosch*.

Erfgoedvereniging Bond Heemschut. (2026). *Persbericht Versiliënbosch*.

Stedenbouw, gebiedsontwikkeling en Heerlen-Noord

MartensWillems & Humblé Architecten. (2022). *Stedenbouwkundige analyse Versiliënbosch*.

MartensWillems & Humblé Architecten. (2025). *Verkenning toekomst Versiliënbosch*.

Gemeente Heerlen, Woonpunt, Beaujean & PRP. (2026). *Samenwerkingsovereenkomst (her)ontwikkeling en herstructurering in plangebied Heerlen-Noord*.

Mijnkolonië n, duurzaamheid en renovatie

Weller, Vincio Wonen, Woonpunt, Vanhier Wonen en Wonen Zuid (2026). *Elke Mijnkolonie Telt*.

Feddes, F. (2025). *Beter dan sloop*.

Bouwprojecteconomie. (2024). *Rekenen aan de bestaande woningvoorraad: Vergelijking van behoud-renovatie en sloop-nieuwbouw met behulp van de EcoQuaestor-methodiek*.

Participatie, bewonersrechten en mensenrechten

Nationale Ombudsman & Kinderombudsman. (2024). *Als je je huis moet verlaten*.

Rajagopal, B. (2023). *End of Mission Statement. Netherlands. Special Rapporteur on the Right to Adequate Housing*. Verenigde Naties.

Bijlage B. Overzicht geraadpleegde documenten

B.1 Adviesaanvraag en correspondentie

- Adviesaanvraag Bewonerscommissie Versiliënbosch (2026)
- Toelichting adviesaanvraag aan bewonerscommissie
- Verzoek bewonerscommissie om aanvullende informatie
- Reacties van Woonpunt op informatieverzoeken
- Aanvullende correspondentie bewonerscommissie - Woonpunt
- Raadsbrief adviesaanvraag Versiliënbosch

B.2 Technische onderzoeken

- CBH Engineering (2023)
- CBH Engineering beeldbepalende woningen (2025)
- Geonius infiltratieonderzoek
- Geonius memo vragen klankbordgroep
- BouwhulpGroep eindrapportage
- BouwhulpGroep scenarioonderzoek
- BouwhulpGroep aanvullend onderzoek buitenruimte
- Woonbondonderzoek
- Vekemans metselwerkonderzoek
- Total Wall hefboomproeven
- Vochtmetingen Versiliënbosch

B.3 Cultuurhistorie en erfgoed

- RAAP cultuurhistorisch onderzoek
- Monumentenaanvraag Heemschut
- Monumentenaanvraag Cuypersgenootschap
- Brief Heemschut aan gemeente en Woonpunt
- Persbericht Heemschut
- Bidbook Elke Mijnkolonie Telt

B.4 Stedenbouw en gebiedsontwikkeling

- Stedenbouwkundige analyse MartensWillems
- Verkenning Versiliënbosch
- Nota van Uitgangspunten
- Gebiedsontwikkeling Heerlen-Noord
- Samenwerkingsovereenkomst Heerlen-Noord
- Collegevoorstel Heerlen-Noord
- Raadsinformatiebrieven Heerlen-Noord
- Nieuwsbrief Groevegebied

B.5 Beleidsdocumenten

- Coalitieakkoord Heerlen 2026-2030
- Prestatieafspraken Heerlen 2025
- Nationaal Programma Heerlen-Noord
- Wbmgp-documenten Heerlen-Noord
  (Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek)

B.6 Externe referenties

- Rekenen aan de bestaande woningvoorraad (Bouwprojecteconomie / EcoQuaestor-methodiek)
- Als je je huis moet verlaten (Nationale Ombudsman)
- End of Mission Statement Netherlands (VN)
- Beter dan Sloop
- Elke Mijnkolonie Telt

Bijlage C. Chronologie 2022-2026

2022

- Uitvoering vochtmetingen in Versiliënbosch.
- Onderzoeken door Geonius naar oorzaak van de vochtproblematiek.
- Stedenbouwkundige analyse door MartensWillems & Humblé.
- Onderzoek technische staat en scenario's door CBH Engineering.

2023

- Cultuurhistorisch onderzoek door RAAP.
- Presentatie onderzoeksresultaten aan bewoners, politiek en gemeente.

- Woonpunt concludeert dat sloop en nieuwbouw de voorkeursrichting vormt.
- Inwerkingtreding sociaal plan.
- Start verhuizingen van bewoners uit de wijk.

2024

- 6 april 2024: bewonersactie tegen volledige sloop.
- Oprichting actiecomité *Versiliënbosch - Volksbuurt met Karakter*.
- Handtekeningenactie voor formele bewonersvertegenwoordiging.
- Vaststelling Nota van Uitgangspunten door gemeente Heerlen.
- Onderzoek naar behoud van beeldbepalende woningen.
- Oprichting bewonerscommissie Versiliënbosch.
- Professionele ondersteuning en advisering van de bewonerscommissie door de Woonbond.

2025

- Start second opinion door BouwhulpGroep.
- Aanvullende onderzoeken naar gevels, metselwerk en spouwankers.
- Bewonersenquête BouwhulpGroep.
- Werksessies over toekomstscenario's.
- Presentatie woningbouwprogramma.
- Publicatie eindrapport BouwhulpGroep.
- Presentatie BouwhulpGroep aan bewonerscommissie en gemeenteraad.

2026

- Professionele ondersteuning en advisering van de bewonerscommissie door Stichting Het Huurdershuis.
- Vaststelling coalitieakkoord Heerlen 2026-2030.
- Publicatie adviesaanvraag Woonpunt (25 juni 2026).
- Informatieverzoeken bewonerscommissie aan Woonpunt.
- Verdere uitwerking gebiedsontwikkeling Heerlen-Noord.
- Monumentenaanvraag door Erfgoedvereniging Bond Heemschut en Cuypersgenootschap (augustus 2026).
- Brief Erfgoedvereniging Bond Heemschut aan gemeente Heerlen en Woonpunt (september 2026).
- Advies van de bewonerscommissie op de adviesaanvraag van Woonpunt (oktober 2026).



ONS HUIS ONS PALEIS