Van: Bewoners Commissie Versiliënbosch <bewonerscommissieversilienbosch@hotmail.com>
Verzonden: 04-10-2026 21:27
Aan: [redacted] <[redacted]@heerlen.nl>,
Bureau Griffie <griffie@heerlen.nl>
Onderwerp: Bestuurlijke versie adviesaanvraag BC Versilienbosch 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 de bestuurlijke versie van de adviesaanvraag van de BC.

Met het verzoek deze door te sturen naar heet college en de raadsleden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Voorzitter BC VERSILIENBOSCH

Reactie van Bewonerscommissie Versiliënbosch op de Adviesaanvraag van Woonpunt

BESTUURLIJKE SAMENVATTING



1 oktober 2026

Stichting Het Huurdershuis, in opdracht van Bewonerscommissie Versiliënbosch

1. Aanleiding

In juni 2026 heeft Woonpunt een adviesaanvraag ingediend waarin het voornemen wordt uitgesproken om alle 293 bestaande sociale huurwoningen in Versiliënbosch te slopen en te vervangen door circa 270 woningen in historiserende nieuwbouw. Daarbij wordt uitgegaan van ongeveer:

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

De bewonerscommissie heeft hierover een uitgebreide adviesreactie opgesteld op basis van alle beschikbare onderzoeken, beleidsdocumenten, erfgoedadviezen, financiële analyses, participatieverslagen en bewonerswensen.

De centrale conclusie en advies van de bewonerscommissie luidt:

"Volledige sloop van alle 293 woningen wordt onvoldoende onderbouwd. Renovatie en behoud van zoveel mogelijk woningen vormen een realistischer, duurzamer en maatschappelijk wenselijker alternatief."

2. Waarom adviseren wij negatief over het sloopbesluit?

2.1 Renovatie is technisch mogelijk

Het meest recente en meest uitgebreide onafhankelijke onderzoek is uitgevoerd door de BouwhulpGroep in 2025. Dit onderzoek vond plaats op verzoek van de bewonerscommissie, werd uitgevoerd in opdracht van Woonpunt en kwam tot stand in samenwerking met beide partijen. Het doel was juist om eerdere onderzoeken opnieuw te toetsen en te onderzoeken of renovatie van woningen in Versiliënbosch mogelijk is.

De BouwhulpGroep concludeerde dat renovatie technisch mogelijk is. Daarnaast concludeerden zowel de Woonbond als voegenexpert Vekemans dat niet alle woningen gelijk beoordeeld kunnen worden en dat van een acute technische noodzaak voor volledige sloop geen sprake is.

De bewonerscommissie constateert daarom dat de vraag niet langer is: *"Kan renovatie?"* maar: *"Welke combinatie van renovatie, behoud en eventuele nieuwbouw doet het meeste recht aan de wijk?"*

2.2 Bewoners willen blijven

Uit de enquête van de BouwhulpGroep blijkt 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 te verhuizen voor renovatie.

Daarnaast bedraagt de gemiddelde woonduur van bewoners ruim 31 jaar, wat wijst op een sterke verbondenheid met de wijk.

Bewoners vragen niet om een volledig nieuwe wijk. Zij vragen wel om:

- betere woningen;
- lagere energielasten;
- oplossing van technische problemen;
- behoud van hun gemeenschap;
- behoud van hun buurt.

2.3 De gemeenschap staat onder druk

Versiliënbosch is meer dan een verzameling woningen. Het is een gemeenschap waarin bewoners gedurende tientallen jaren sociale netwerken hebben opgebouwd.

Veel bewoners zijn afhankelijk van:

- burencontacten;
- informele zorg;
- mantelzorgrelaties;
- ontmoeting in de buurt;
- vertrouwde sociale structuren.

De Nationale Ombudsman, de Kinderombudsman en de VN-Speciaal Rapporteur voor het recht op adequate huisvesting waarschuwen expliciet voor de gevolgen van grootschalige sloop voor gemeenschappen en sociale netwerken.

De bewonerscommissie is van mening dat deze gevolgen, van het voorgenomen besluit met de volledige sloop en nieuwbouw, in de adviesaanvraag onvoldoende worden meegewogen.

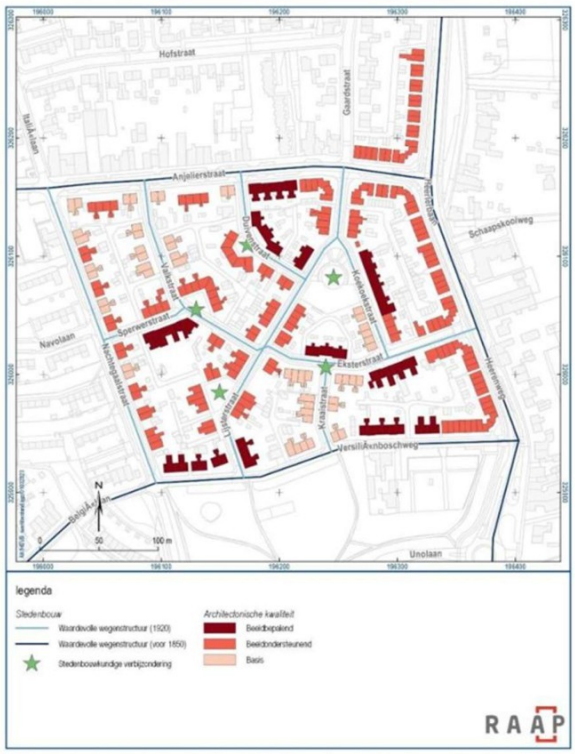
2.4 Erfgoed dreigt definitief verloren te gaan

Versiliënbosch is één van de oudste nog bestaande mijnkoloniën van Nederland. Volgens het onderzoek van RAAP, de BouwhulpGroep, het Cuypersgenootschap en Erfgoedvereniging Bond Heemschut vertegenwoordigt de wijk een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Voor 73 woningen is inmiddels een monumentenaanvraag ingediend.

Wanneer deze woningen worden gesloopt verdwijnen definitief:

- authentieke bebouwing;
- historische bouwmaterialen;
- cultuurhistorische waarden;
- een belangrijk deel van de identiteit van de wijk.



Situatiekaart met daarin de beeldbepalende blokken (donkerrood) (Bron: RAAP)

2.5 Renovatie is de meest duurzame keuze

De bewonerscommissie constateert dat verschillende landelijke onderzoeken, erfgoedorganisaties en deskundigen tot dezelfde conclusie komen:

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

Behoud en renovatie van bestaande woningen leiden doorgaans tot:



- minder CO_2-uitstoot;
- minder sloopafval;
- minder grondstoffengebruik;
- minder verlies van reeds geïnvesteerde energie;
- meer circulair gebruik van bestaande gebouwen.

De studie *Rekenen aan de bestaande woningvoorraad* laat zien dat renovatie van bestaande woningen in veel gevallen zowel financieel als qua CO_2-uitstoot gunstiger uitpakt dan sloop en vervangende nieuwbouw. Daarbij zijn renovatie en nieuwbouw onder vergelijkbare voorwaarden met elkaar vergeleken.

Ook het mede door Woonpunt opgestelde bidbook *Elke Mijnkolonie Telt* kiest als uitgangspunt:

“Renovatie waar het nog kan, sloop/nieuwbouw waar het moet.”

De bewonerscommissie concludeert daarom dat renovatie niet alleen technisch mogelijk is, maar ook beter aansluit bij de duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen van deze tijd.

2.6 De financiële vergelijking is onvoldoende transparant

De bewonerscommissie constateert dat Woonpunt uitgebreide renovatiekosten presenteert, maar geen actuele en vergelijkbare stichtingskosten van het gekozen historiserende nieuwbouwscenario verstrekt.

Daarnaast blijkt uit de onderzoeken dat:

- renovatie niet evident duurder is dan nieuwbouw;
- een deel van de woningen circa op nieuwbouwniveau uitkomt;
- de exploitatiepositie sinds de verhuizingen is veranderd;
- behoud van erfgoed een belangrijk deel van de meerkosten verklaart.

De bewonerscommissie concludeert daarom dat renovatie niet op financiële gronden terzijde kan worden geschoven.

3. Wat vragen wij van de gemeenteraad?

Vraag 1: ondersteun het uitgangspunt “renovatie, tenzij”

De bewonerscommissie vraagt de gemeenteraad om bij de beoordeling van Versiliënbosch uit te gaan van hetzelfde uitgangspunt dat in het coalitieakkoord is vastgelegd: *“Renovatie, tenzij.”*



Vraag 2: voorkom onomkeerbare besluiten

De bewonerscommissie vraagt de gemeenteraad om terughoudendheid te betrachten zolang:

- alternatieve renovatiescenario’s niet volledig zijn onderzocht;
- monumentenprocedures nog lopen;
- de Mijnkolonievisie nog niet gereed is;
- het Mijnkoloniefonds nog niet is uitgewerkt.

Renovatie laat toekomstige keuzes open. Sloop niet.

Vraag 3: geef nu al uitvoering aan het uitgangspunt “renovatie, tenzij”

De bewonerscommissie verzoekt de gemeenteraad om vooruitlopend op de aangekondigde Mijnkolonievisie en het beoogde Mijnkoloniefonds reeds nu actief te onderzoeken hoe behoud van de monumentwaardige woningen in Versiliënbosch financieel ondersteund kan worden.



Deze oproep komt niet alleen voort uit de wensen van bewoners, maar sluit rechtstreeks aan bij bestaand beleid en eerder ingenomen bestuurlijke standpunten:

Het coalitieakkoord *Voor een Heerlen in balans en bloei 2026-2030* kiest expliciet voor een Mijnkolonievisie op basis van het principe “renovatie, tenzij”.

Hetzelfde coalitieakkoord stelt dat Heerlen wil groeien zonder haar historische en ecologische karakter te verliezen en spreekt over het beschermen van waardevolle cultuurhistorische elementen.

Binnen het Nationaal Programma Heerlen-Noord staan versterking van gemeenschappen, leefbaarheid en het principe “mengen zonder verdringen” centraal.

De door gemeente en Woonpunt vastgestelde Nota van Uitgangspunten herstructurering Versiliënbosch ging uit van behoud van beeldbepalende bouwblokken en versterking van identiteit en gemeenschap.

Het mede door Woonpunt opgestelde bidbook *Elke Mijnkolonie Telt* stelt dat behoud van identiteit en erfgoed gemiddeld circa €40.000 per woning extra vraagt en dat deze opgave niet uitsluitend door woningcorporaties kan worden gedragen.

Erfgoedvereniging Bond Heemschut en het Cuypersgenootschap hebben inmiddels een monumentenaanvraag ingediend voor 73 woningen in Versiliënbosch.

De bewonerscommissie constateert dat de raad de komende jaren een Mijnkolonievisie en bijbehorende financieringsinstrumenten wil ontwikkelen, maar dat voor Versiliënbosch juist nu besluiten worden voorbereid die mogelijk leiden tot onomkeerbaar verlies van erfgoed.

Wanneer de woningen eenmaal zijn gesloopt, zijn cultuurhistorische waarden, authentieke bebouwing en een belangrijk deel van de identiteit van de wijk definitief verdwenen.

Daarom verzoekt de bewonerscommissie de raad om te onderzoeken of voor de 73 woningen waarvoor monumentenbescherming is aangevraagd een bijdrage beschikbaar kan worden gesteld ter grootte van de in het bidbook genoemde erfgoedcomponent van circa €40.000 per woning. Dat komt neer op een investering van ongeveer: *73 × €40.000 = €2,92 miljoen.*

4. Onze conclusie



De bewonerscommissie adviseert negatief ten aanzien van het voorgenomen besluit om alle 293 woningen te slopen en positief ten aanzien van behoud en renovatie als voorkeursstrategie.

Wij zijn niet tegen vernieuwing.

Wij zijn voor een toekomstbestendig Versiliënbosch.

Maar wij geloven dat die toekomst begint met het behouden van wat deze wijk al meer dan honderd jaar bijzonder maakt:

Haar bewoners, haar gemeenschap, haar geschiedenis, haar karakter én de bestaande woningen die volgens meerdere onderzoeken, erfgoedorganisaties en deskundigen juist vanuit duurzaamheid en circulariteit een waarde vertegenwoordigen die niet eenvoudig vervangen kan worden.



Situatiekaart met bouwfasen in Versiliënbosch (bron: RAAP)

De 2 woningen gebouwd in 1925 en 1926 zijn in particulier bezit

ONS HUIS ONS PALEIS



ONS HUIS ONS PALEIS