Van: Bestuur Woonpunt <bestuur@woonpunt.nl>
Verzonden: 16-10-2026 14:05
Aan: HLN Gemeente Heerlen <gemeente@heerlen.nl>,
Bureau Griffie <griffie@heerlen.nl>
Onderwerp: Aan het College van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad – reactie op advies BC Versiliënbosch

---

Sommige mensen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van bestuur@woonpunt.nl. Ontdek waarom dit belangrijk is

Geacht College, geachte leden van de raad,

Op 25 juni hebben wij na een lange periode van onderzoek en overleg een adviesaanvraag ingediend bij de bewonerscommissie Versiliënbosch over de toekomst van hun buurt. Daarin stond ons voorgenomen besluit centraal om alle 293 woningen te vervangen door historiserende nieuwbouw. De volledige adviesaanvraag leest u hier: Adviesaanvraag_BC_Versilienbosch_opmaakversie_DEF.pdf

Op 2 oktober hebben wij het advies van de bewonerscommissie ontvangen, waarin zij adviseren zoveel mogelijk woningen te renoveren. We hebben alle argumenten hiervoor zorgvuldig bekeken en serieus meegewogen. Toch hebben we besloten vast te houden aan ons voorgenomen besluit, dat gestoeld is op meer dan voldoende onderbouwde onderzoeken die aantonen dat renovatie helaas geen verantwoorde keuze is voor de toekomst. Dat vinden wij oprecht jammer. In de bijlage vindt u een kopie van onze reactie, waarin we ons standpunt uitgebreid toelichten.

Wij begrijpen dat dit een teleurstellende boodschap is voor de bewonerscommissie, die veel tijd en aandacht heeft gestoken in een second opinion. Wij waarderen hun inzet en betrokkenheid en hopen in de volgende fase samen met de bewoners verder te werken aan het masterplan Versiliënbosch.

Uiteraard zijn we graag bereid een toelichting op het doorlopen proces en ons besluit te geven en vragen daarover te beantwoorden, zoals destijds ook afgesproken en toegezegd in de vergadering van de commissie ROLO in februari 2025. Om hier invulling aan te geven is inmiddels op 11 november 2026 tijdens de bijeenkomst van de commissie ROLO het onderwerp Versilienbosch geagendeerd.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
Bestuurder

Bezoekadres: Leidenlaan 18-20, 6229 EZ Maastricht
Postbus 1112, 6201 BC Maastricht
Telefoon: 088-0506277
www.woonpunt.nl

WOONPUNT

Reactie advies BC Versiliënbosch

16 oktober 2026



WOONPUNT

Inhoud

Voorwoord 3
1. Ontvangen advies 5
1.1. Formeel advies van de bewonerscommissie 5
1.2. Adviezen uit hoofdstuk 16.1 t/m 16.10 6
2. Behandeling van het negatief advies van de BC 7
2.1. Renovatie technisch onverantwoord 7
2.2. Een brede strategische afweging 9
3. Behandeling van het positief advies van de BC 12
4. Het vervolgproces 15
Bijlage 1 Reactie op adviezen uit hoofdstuk 16.1 t/m 16.10 16

Voorwoord

Beste bewonerscommissie,

Op 2 oktober ontvingen we jullie formele advies over de toekomst van Versiliënbosch. We zien hoeveel tijd, aandacht en betrokkenheid jullie hierin hebben gestoken. Dat waarderen we enorm. Jullie zetten je met hart en ziel in voor de buurt en haar bewoners, en daarvoor willen we jullie oprecht bedanken.

Op grond van de Overlegwet hebben jullie een belangrijke adviserende rol. We hebben jullie advies gevraagd over ons voorgenomen besluit om alle 293 woningen te vervangen met historiserende nieuwbouw. Jullie advies weegt mee in de besluitvorming. In lijn met de Overlegwet leggen we uit welke onderdelen van jullie advies we overnemen en welke niet. Ook lichten we toe waarom we die keuzes maken.

Het moeilijkste punt is zonder twijfel ons voorgenomen besluit om alle 293 woningen te slopen en te vervangen door historiserende nieuwbouw. Jullie adviseren om zoveel mogelijk woningen te renoveren, met name de 73 beeldbepalende woningen die we na vaststelling van de nota van uitgangspunten specifiek onderzocht hebben. We hebben alle argumenten daarvoor zorgvuldig bekeken en serieus meegewogen. Toch hebben we besloten vast te houden aan ons voorgenomen besluit.

We begrijpen dat dit voor jullie een teleurstellende boodschap is. Een verschil van inzicht over de gewenste uitkomst betekent echter niet dat jullie inbreng geen betekenis heeft gehad. Juist omdat we jullie zorgen en vragen serieus nemen, hebben we samen een uitgebreid proces doorlopen. Er is een onafhankelijke second opinion uitgevoerd, er zijn aanvullende onderzoeken gedaan en er zijn meerdere momenten geweest om informatie te delen, vragen te stellen en standpunten uit te wisselen.

Het besluit nemen we niet lichtvaardig. Ook wij voelen de cultuurhistorische waarde van de bestaande buurt en de woningen die er nu staan. Ook zien we de waarde van de sociale netwerken. Maar als Woonpunt dragen wij de verantwoordelijkheid om niet alleen naar vandaag te kijken, maar ook naar de toekomst. Naar de huidige bewoners, hun kinderen en kleinkinderen, en naar alle mensen die dringend behoefte hebben aan een dak boven hun hoofd. Nu en in de toekomst.

In jullie advies vragen jullie om definitieve besluitvorming uit te stellen en nog aanvullend onderzoek te doen naar de mogelijkheden van renovatie. Echter, de vele onderzoeken en gesprekken van de afgelopen jaren laten zien dat renovatie geen zekerheid biedt voor de lange termijn. In al die onderzoeken heeft het scenario renovatie altijd een centrale rol gespeeld. Nogmaals aanvullend onderzoek doen om dit scenario verder uit te werken, zal geen nieuwe feiten opleveren. De keuze die nu gemaakt wordt, is dan ook gestoeld op meer dan voldoende onderbouwde onderzoeken.

Het ‘second opinion’-traject met de BouwhulpGroep heeft helaas geen nieuwe inzichten opgeleverd die ons tot een ander besluit brengen. Dat vinden wij oprecht jammer. Ook wij kijken altijd eerst naar de mogelijkheden en hanteren het principe ‘renovatie, tenzij’. Maar in Versiliënbosch komen we tot de conclusie dat nieuwbouw de enige duurzame en verantwoorde oplossing is. En dat de buurt helaas in de categorie ‘tenzij’ valt.

Dat renovatie volgens de BouwhulpGroep technisch mogelijk is, betekent niet dat dit strategisch ook de meest verantwoorde keuze is voor de toekomst. Na een integrale en brede strategische afweging vinden wij dat historiserende nieuwbouw de enige verantwoorde keuze is. Niet omdat het de makkelijkste weg is, maar omdat we geloven dat dit de beste oplossing is voor de toekomst van de buurt en alle huidige en toekomstige bewoners waar Woonpunt verantwoordelijkheid voor draagt.

We weten dat dit besluit grote gevolgen heeft voor bewoners en voor de buurt. Juist daarom vinden we het belangrijk om niet weg te lopen voor deze verantwoordelijkheid. Soms vraagt een toekomstbestendige oplossing om een moeilijke keuze vandaag, zodat bewoners niet over enkele jaren opnieuw met dezelfde problemen worden geconfronteerd.

De komende jaren blijft de stem van bewoners van groot belang. Via het masterplan Versiliënbosch kunnen bewoners meedenken over hoe de nieuwe buurt eruit komt te zien. Zo bouwen we samen aan een wijk die klaar is voor de toekomst. Een toekomst waarin er gegarandeerd een plek is voor alle huidige bewoners van Versiliënbosch. Daarmee behouden we de gemeenschap en leggen de basis voor het versterken ervan.

We hopen daarom dat we de samenwerking met bewoners kunnen voortzetten. Met dezelfde betrokkenheid, dezelfde inzet en hetzelfde doel voor ogen: een sterke, fijne en toekomstbestendige buurt voor huidige én toekomstige bewoners.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
Bestuurder Woonpunt

1. Ontvangen advies

Na ontvangst van het advies heeft Woonpunt het geheel zorgvuldig bestudeerd. We constateren dat het advies naast concrete aanbevelingen ook conclusies en standpunten bevat die voortkomen uit de wijze waarop de bewonerscommissie (BC) de beschikbare onderzoeksresultaten heeft gewogen en geïnterpreteerd, mede vanuit haar rol als belangenbehartiger van de bewoners en haar streven naar renovatie.

Het advies van de BC bestaat uit twee delen. Enerzijds het formele advies zoals opgenomen in hoofdstuk 16.11 en anderzijds 9 adviezen zoals opgenomen in hoofdstuk 16.1 t/m 16.10. We reageren afzonderlijk op deze onderdelen.

1.1. Formeel advies van de bewonerscommissie

De BC adviseert negatief op de volgende punten:

- 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 al reëel alternatief verder uit te werken.

Aansluitend wordt door de BC positief advies gegeven op onderstaande punten:

- 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

Geconstateerd wordt dat niet alle zaken waarover de BC positief advies uitbrengt zijn opgenomen in de adviesaanvraag van Woonpunt. Woonpunt zal alle onderdelen los in behandeling nemen en aangegeven of het advies wel of niet wordt overgenomen en dit tevens onderbouwen. In de hiernavolgende hoofdstukken reageren we op de onderwerpen waar de BC negatief en positief op adviseert.

1.2. Adviezen uit hoofdstuk 16.1 t/m 16.10

In hoofdstuk 16 ontvangt Woonpunt 9 adviezen van de BC. Sommige kunnen gekoppeld worden aan het formele advies van de BC uit hoofdstuk 16.11, sommige niet helemaal.
Daarom worden in bijlage 1 deze losse adviezen ook nog ter volledigheid en ter verdieping behandeld.

2. Behandeling van het negatief advies van de BC

De bewonerscommissie (BC) adviseert 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.

➔ **Woonpunt legt dit advies naast zich neer**

Toelichting: de afgelopen jaren is uitgebreid onderzoek verricht naar de toekomst van Versiliënbosch. Daarbij zijn onder andere de vochtproblematiek, de technische staat van de woningen, de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde van de buurt en de mogelijkheden voor renovatie onderzocht. CBH heeft in 2022 en 2023 de haalbaarheid van renovatie beoordeeld. Vervolgens heeft BouwhulpGroep in een second opinion opnieuw onderzocht of renovatie mogelijk is. Hiermee is meerdere malen en vanuit verschillende invalshoeken gekeken naar de renovatiemogelijkheden. Voor Woonpunt heeft het uitgangspunt renovatie daarbij steeds centraal gestaan en gold het als reëel alternatief.

2.1. Renovatie technisch onverantwoord

In het advies van de BC lezen we met regelmaat dat de BouwhulpGroep stelt dat renovatie technisch mogelijk is. Maar als iets technisch mogelijk is, wil dat niet zeggen dat dit een verantwoorde oplossing is voor de lange termijn. Woonpunt heeft de verantwoordelijkheid om het besluit voor de lange termijn te nemen (nieuwe exploitatieperiode tussen de 40 en 50 jaar). Dat besluit kunnen we maar één keer nemen en dat moet goed zijn. Woonpunt is immers volgens de wet verantwoordelijk voor het aanbieden van kwalitatief goede woningen aan al haar huurders. Nu en in de toekomst.

Renovatie biedt geen blijvende, gegarandeerde oplossing voor het vochtprobleem
Na renovatie blijft de funderingsconstructie kwetsbaar, met een blijvend onaanvaardbaar risico op vochtdoorslag. De BouwhulpGroep stelt in de second opinion dat het vochtprobleem eerst op buurtniveau moet worden aangepakt. Daarna kan met een technische ingreep optrekkend vocht worden tegengegaan op woningniveau. Er geldt een systeemgarantie van slechts 10 jaar op deze oplossing. Dat staat in schril contrast met de beoogde levensduur van de woningen van 40 tot 50 jaar. Voor het overgrote deel van de exploitatieperiode ontbreekt daarmee een gegarandeerde werking van de voorgestelde oplossing.

De kans op optrekkend vocht in de leefruimtes in de toekomst is hiermee aanzienlijk. Dat is vanuit het oogpunt van gezond en veilig wonen een onacceptabel risico voor huidige én toekomstige bewoners en brengt Woonpunt én de bewoners in de toekomst in dezelfde situatie als waarin we nu zitten. Daarnaast zorgt dit tijdens de exploitatieperiode voor extra onderhouds- en herstelkosten voor Woonpunt, want vocht leidt tot klachten die opgelost moeten worden.

➔ Op basis hiervan concluderen wij dat renovatie niet verantwoord is.

De gevels van de woningen in Versiliënbosch zijn in slechte staat
Onderzoeken van het bureau Totall Wall tonen aan dat bij de gevels van de woningen die in 1920 zijn gebouwd (200 woningen, hier vallen alle 73 beeldbepalende woningen onder) de voegen weinig tot geen hechtsterkte hebben. Eerste proeven met het extra verankeren van de buitengevel aan de binnenwanden leidde niet tot het behalen van de minimaal vereiste waarden. Adviesbureau Vekemans stelt in haar notitie als second opinion op de onderzoeken naar de gevels:
"Op basis van de uitgevoerde visuele inspectie en de overige ontvangen informatie en gegevens, komen wij tot de conclusie dat het bakstenen gevelwerk van de woningen in de wijk Versiliënbosch te Heerlen constructief veilig is voor de gevraagde periode van 5 tot 10 jaar vanaf nu (voorjaar 2025)."

Veel woningen in de buurt hebben al een lange periode last van optrekkend vocht uit de fundering. Vekemans stelt in de second opinion naar de kwaliteit van de gevels:
"Het langdurig nat blijven van metselwerk en de vorming van mosgroei tasten op langere termijn de kwaliteit van de mortel aan. De vochtproblematiek is bekend en heeft te maken met optrekkend vocht in het bakstenen metselwerk".

Ook geeft Vekemans in het onderzoek van de BouwhulpGroep aan dat voor een levensduurverlenging van circa 50 jaar een afzonderlijk herstelplan per bouwblok voor de gevels moet worden opgesteld, daarbij is het een randvoorwaarde dat de waterbelasting vanuit de ondergrond wordt weggenomen. Aan die randvoorwaarde kan niet worden voldaan, zoals blijkt uit voorgaande conclusies. Dat maakt dat een duurzaam herstelplan voor de gevels niet haalbaar is.

➔ Op basis hiervan concluderen wij dat renovatie niet verantwoord is.

2.2. Een brede strategische afweging

De BouwhulpGroep geeft aan dat de uiteindelijke keuze primair een strategische afweging betreft, waarin technische (a), financiële (b), sociale (c), volkshuisvestelijke (d), cultuurhistorische (e) en kwalitatieve (f) aspecten samenkomen. Woonpunt deelt die constatering en heeft de adviesaanvraag en haar afweging om te komen tot een voorgenomen besluit ook als dusdanig opgebouwd. Naast de technische afweging komt Woonpunt bij deze integrale afweging ook tot de conclusie dat vervangende nieuwbouw de enige toekomstbestendige en verantwoorde richting is. We lichten dit graag nogmaals toe.

a. Technische afwegingen

Renovatie biedt geen garantie dat de bestaande vochtproblemen structureel worden opgelost. Hetzelfde geldt voor de gevels, ook daar is een structurele oplossing en gegarandeerde nieuwe levensfase in een renovatiescenario niet aangetoond.
Daarnaast is de technische staat van verschillende onderdelen van de woningen zodanig dat op termijn opnieuw investeringen nodig kunnen zijn, zeker bij het scenario 'behouden wat kan, vervangen wat moet'.
De woningen zijn immers conform de onderzoeken van CBH 'op het einde van de technische levensduur'. Bij de second opinion stelt de Bouwhulpgroep dat de woningen uit 1920 '*een aantal kritische gebreken vertonen, met name de gemetselde fundering en kelder en delen van de metselwerk gevels'* alsook '*voor alle woningen geldt echter dat er op korte termijn ingrepen nodig zijn om de veiligheid, gezondheid en duurzaamheid van de woningen te waarborgen'.*

Nieuwbouw biedt de zekerheid dat de woningen op alle onderdelen technisch op orde zijn en er geen vochtproblemen in de toekomst ontstaan. Door toepassing van kwalitatief hoogwaardige materialen en goede detaillering van de fundering wordt vochtdoorslag in een toekomstige situatie bij nieuwbouw uitgesloten. Dit zorgt voor een woningvoorraad die weer tientallen jaren mee kan. Een woningvoorraad die gegarandeerd veilig, gezond en duurzaam is.

b. Financiële afwegingen

De kosten van renovatie zijn zeer hoog en benaderen het niveau van vervangende nieuwbouw. Voor de beeldbepalende woningen bedragen de geraamde renovatiekosten €247.400 euro per woning. Dat is meer dan het dubbele van het budget dat Woonpunt voor een reguliere renovatie hanteert: €115.000 per woning. De kosten voor renovatie in Versiliënbosch zijn hoger, omdat er veel meer moet gebeuren dan bij een reguliere renovatie én omdat het oplossen van de vochtproblemen en bewerkelijk en kostbaar is.

Daar komt bij dat na renovatie nog steeds sprake is van op onderdelen oudere woningen met hogere onderhoudsrisico's en onderhoudskosten tot gevolg.

De ontwikkeling van een reguliere nieuwbouwwoning kost Woonpunt normaliter ongeveer €270.000 tot €280.000, afhankelijk van type en locatie. De nieuwbouw in Slakhorst kost Woonpunt ongeveer €326.000 per woning. Vanwege het bijzondere karakter van Slakhorst investeert Woonpunt hier meer per nieuwbouwwoning dan normaal.

Op basis van de eerste doorrekeningen zullen de stichtingskosten voor nieuwbouw in Versiliënbosch naar verwachting uitkomen tussen die van reguliere nieuwbouw en de kosten in Slakhorst. Dat is logisch en verklaarbaar. Versiliënbosch en Slakhorst zijn qua opgave vergelijkbaar, maar Versiliënbosch is op gebieds- en gebouwniveau eenvoudiger opgebouwd en dat leidt tot lagere kosten voor de vervangende historiserende nieuwbouw dan bij Slakhorst.

Op basis van een subsidie uit de Regio Deal voor het behoud van de identiteit van de mijnkoloniën bestaat de mogelijkheid voor cofinanciering. Daardoor is er meer budget beschikbaar voor behoud van de identiteit. De stichtingskosten blijven voor Woonpunt hetzelfde.

Door historiserende nieuwbouw wordt een volledig nieuwe woningvoorraad gerealiseerd, die voldoet aan de kwaliteit- en comforteisen van deze en de toekomstige tijd. Maar ook woningen met lagere onderhoudskosten en een langere levensduur. Dat maakt nieuwbouw op de lange termijn een te verantwoorden besteding van maatschappelijk vermogen. Renovatie is dat niet.

c. Volkshuisvestelijke afwegin**gen**

Woonpunt heeft de verantwoordelijkheid om ook toekomstige generaties goede en betaalbare woningen te bieden. Nieuwbouw maakt het mogelijk woningen te realiseren die voldoen aan de eisen van deze tijd op het gebied van ruimte, comfort, duurzaamheid en toegankelijkheid. De kwaliteit van de woningen blijft bij renovatie op verschillende onderdelen achter bij nieuwbouw. De garantie op een goede en gezonde woning ook.

Daarnaast biedt nieuwbouw de mogelijkheid om te differentiëren in woningtypes, zodat iedereen van wieg tot graf in de buurt kan (blijven) wonen. Daardoor kunnen inwoners van Versiliënbosch in de toekomst wooncarrière maken in hun eigen buurt.

In totaal komen er in Versiliënbosch 270 woningen. In aansluiting op de doelstellingen van de gemeente Heerlen en het Nationaal Programma Heerlen-Noord willen we differentiëren, dus verscheidende woningtypes realiseren (eengezinswoningen, levensloopbestendige woningen en appartementen) en ook alle prijsklassen aanbieden (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop).

Om ervoor te zorgen dat er ook betaalbare koop kan worden aangeboden, wordt een ruil met het Groeveplan onderzocht. Woonpunt realiseert mogelijk 55 huurwoningen in het Groevegebied en de ontwikkelaar van dat gebied realiseert dan 55 betaalbare koopwoningen in Versiliënbosch. Onderzoek naar de mogelijkheden maakt onderdeel uit van het nog op te stellen masterplan Versiliënbosch.

Differentiëren is bij een renovatiescenario op zowel woning- als op buurtniveau onverantwoord. Indien een woning met bouwjaar 1920 (dit zijn de beeldbepalende woningen) die gerenoveerd wordt ook nog levensloopbestendig gemaakt moet worden geldt dat er een extra investering nodig is van €124.000 boven op de benodigde renovatie-investering. Dat leidt tot een totaalkostenpost van € 371.400. Dit is voor een individuele woning en op buurtniveau een onverantwoorde investering.

d. **Cultuurhistorische afwegingen**

Woonpunt erkent de cultuurhistorische waarde van Versiliënbosch als voormalige mijnwerkerskolonie. Zowel op buurt- als op woningniveau zijn er elementen die bijdragen aan die identiteit. Op buurtniveau bijvoorbeeld het stratenpatroon en de verloren gegane tuindorpgedachte. Op woningniveau diverse metselwerkonderdelen en de gebouw/kapvormen. Daarom is behoud en versterking van de identiteit van de buurt een belangrijk uitgangspunt in de op te stellen plannen.

De buurt wordt weer het tuindorp dat het in het verleden was: met veel groen en een kwalitatieve openbare ruimte. Met vervangende historiserende nieuwbouw blijven de karakteristieke bouw van de buurt, het stratenpatroon en de tuindorpgedachte niet alleen behouden, maar worden versterkt. Veel is immers door de tand des tijds verloren gegaan. Ook wordt in de architectuur nadrukkelijk aangesloten bij het historische karakter van de buurt. Bij diverse hotspots besteden we extra zorg aan het behoud van de identiteit. Zowel in de woningen als in de openbare ruimte.

e. Sociale afwegingen

Woonpunt begrijpt dat bewoners waarde hechten aan de bestaande gemeenschap. Daarom is het versterken van de sociale samenhang een belangrijk onderdeel van de plannen. Een nieuwe ontwikkeling biedt kans om een nieuwe impuls te genereren en bewoners te activeren, te betrekken en verantwoordelijk te maken voor hun eigen leefomgeving. Denk daarbij onder meer aan het mogelijke behoud van de Koekoek, ontmoeten in de openbare ruimte of een koppeling met de buurttuin.

Bewoners die dat willen, krijgen de mogelijkheid om in de buurt te blijven wonen, ook tijdens de uitvoering van de plannen. En als het nodig is, passen we hier het woningbouwprogramma voor aan. Daarnaast wordt in de planvorming ingezet op ontmoetingsplekken en voorzieningen die bijdragen aan een sterke en hechte gemeenschap.

f. **Kwalitatieve afwegingen**

Nieuwbouw biedt bewoners een gegarandeerde gezonde, comfortabele en energiezuinigere woning. De vervangende nieuwbouwwoningen voldoen aan de modernste kwaliteitseisen en zorgen voor lagere energielasten en minder onderhoud. Daarmee ontstaat een woonomgeving die niet alleen recht doet aan het verleden van Versiliënbosch, maar ook aan de woonbehoeften van huidige en toekomstige bewoners.

3. Behandeling van het positief advies van de BC

De BC adviseert positief ten aanzien van een aantal punten, die we hieronder stuk voor stuk behandelen.

Renovatie als voorkeursstrategie

➔ Woonpunt legt dit advies naast zich neer.

Toelichting: de afgelopen jaren is uitvoerig onderzocht of het verantwoord is om bestaande woningen in Versiliënbosch te renoveren. Uit deze onderzoeken is gebleken dat renovatie enerzijds technisch, maar anderzijds ook strategisch niet verantwoord is. Renovatie is voor de toekomst van Versiliënbosch de verkeerde keuze.

Behoud van zoveel mogelijk bestaande woningen

➔ Woonpunt legt dit advies naast zich neer.

Toelichting: de afgelopen jaren is uitvoerig onderzocht of het verantwoord is om (een deel van de) bestaande woningen in Versiliënbosch te renoveren. Uit deze onderzoeken is gebleken dat renovatie enerzijds technisch, maar anderzijds ook strategisch niet verantwoord is. Behoud van (een deel van de) bestaande woningen is voor de toekomst van Versiliënbosch de verkeerde keuze.

Behoud van alle monumentwaardige woningen

➔ Woonpunt legt dit advies naast zich neer.

Toelichting: de woningen in Versiliënbosch hebben geen enkele formele status. Uit een door Woonpunt uitgevoerde inventarisatie van de cultuurhistorische waarde zijn beeldbepalende woningen geduid als woningen die in een bepaalde mate bijdrage aan de identiteit van de buurt.

In de vervangende nieuwbouw wordt identiteit van de woningen behouden middels historiserende nieuwbouw. Daarnaast doet Woonpunt een uiterste inspanning om de gevels met de teksten ‘magazijn’ en ‘kantoor’ te behouden. Als dat uiteindelijk niet haalbaar blijkt, dan bouwt Woonpunt deze gevels op dezelfde manier terug. Ook oogsten we de teksten die in de gevels zijn opgenomen en brengen we deze terug in de nieuwbouw. Als dat uiteindelijk niet haalbaar blijkt brengen we de teksten terug zoals ze waren.

Behoud van de bestaande gemeenschap

➔ Woonpunt neemt dit advies over.

Toelichting: Het versterken van de huidige gemeenschap is een van de pijlers in de verdere planontwikkeling. Daarbij geldt dat iedereen die nu in de buurt woont er in de toekomst moet kunnen blijven wonen. Om dat te stimuleren, kunnen alle huidige bewoners van Versiliënbosch meedoen in het aanstaande participatieproces en kunnen ze gedurende de uitvoering in de buurt blijven wonen. En met een gevarieerd woningaanbod kan iedereen van wieg tot graf in Versiliënbosch blijven wonen.

Behoud van bestaande burennetwerken

➔ Woonpunt neemt dit advies deels over.

Toelichting: Woonpunt erkent het belang van een goede buur. Het behouden van burennetwerken krijgt daarom een centrale plaats in het participatieproces en de verdere uitwerking naar het masterplan. Daarbij geldt wel dat het versterken van deze netwerken ook bepaald wordt door de persoonlijke wens van bewoners over waar ze willen gaan wonen en het toekomstige woningbouwprogramma en stedenbouwkundige plan (waar komen welke woningen).

Behoud van ontmoeting en gemeenschapsvorming als projectdoel

➔ Woonpunt neemt dit advies over.

Toelichting: Woonpunt maakt zich sterk voor ontmoeting in de openbare ruimte en neemt dit mee in de verdere planuitwerking. Daarnaast maakt Woonpunt zich sterk voor het behoud van de huidige aanwezige gemeenschappelijke ruimte. Haalbaarheidsonderzoek moet aantonen of dit mogelijk is.

Voldoende levensloopbestendige en toegankelijke woningen

➔ Woonpunt neemt dit advies over.

Toelichting: Wonen van wieg tot graf in de buurt staat centraal in de toekomstige ontwikkeling. In de adviesaanvraag is een breed woningbouwprogramma opgenomen, waardoor de mensen die nu in de buurt wonen in de buurt kunnen blijven wonen. Door toevoeging van diverse woningtypes zoals eengezinswoningen, levensloopbestendige woningen en een klein aantal appartementen en verschillende prijsklassen (van sociale huur tot betaalbare koop) wordt Versiliënbosch een buurt waar iedereen in iedere levensfase kan wonen en wooncarrière kan maken.

Ruimte voor laagdrempelige buurtvoorzieningen en horeca

➔ Woonpunt neemt dit advies deels over.

Toelichting: In de toekomstige ontwikkeling maakt Woonpunt zich sterk voor behoud van buurthuis de Koekoek. Haalbaarheidsonderzoek moet aantonen of dit mogelijk is. Over horeca kan Woonpunt geen uitspraken doen. Beleid waar horeca in de gemeente landt, is aan de gemeente Heerlen. De primaire taak van Woonpunt is het aanbieden van goede, betaalbare huurwoningen.

Herstel en versterking van de tuindorpstructuur

➔ Woonpunt neemt dit advies over.

Toelichting: Herstel en versterking van de tuindorpstructuur is een basisuitgangspunt in de verdere ontwikkeling. Hierdoor wordt Versiliënbosch weer het tuindorp van weleer. Er is een kwalitatieve overgang tussen privé en openbaar gebied. De openbare ruimte is groen en toegankelijk ingericht en nodigt uit tot ontmoeten. Door de vele bomen is hittestress in Versiliënbosch geen zorg van de toekomst.

Behoud van de historische identiteit van de wijk

➔ Woonpunt neemt dit advies over.

Toelichting: Versterking van de historische identiteit wordt breed meegenomen in de toekomstige historiserende vervangende nieuwbouw en verdere planvorming.

Uitwerking van een integraal renovatie- en behoudscenario

➔ Woonpunt neemt dit advies niet over.

Toelichting: De afgelopen jaren is uitvoerig onderzocht of het verantwoord is om bestaande woningen in Versiliënbosch te renoveren. Uit deze onderzoeken is gebleken dat renovatie enerzijds technisch, maar anderzijds ook strategisch niet verantwoord is. Renovatie is voor de toekomst van Versiliënbosch de verkeerde keuze.

Aanvullend ecologisch onderzoek

➔ Woonpunt acht dit verzoek in de huidige fase, waarin de keus gemaakt moet worden hoe er met de woningen in de buurt wordt omgegaan, niet relevant. Ecologisch onderzoek in het kader van de flora- en faunawetgeving heeft een plek in de reguliere werkprocessen en is op inhoud onderdeel van de komende fase.

Actieve gemeentelijke regie

➔ Dit advies is niet aan Woonpunt gericht, maar aan de gemeente Heerlen.

Een toekomstscenario waarin bewoners daadwerkelijk centraal staan

➔ Dit advies is niet aan Woonpunt gericht, maar aan de gemeente Heerlen.

4. Het vervolgproces

Op basis van de adviesaanvraag, het advies van de BC en deze beantwoording, start Woonpunt op korte termijn het vervolgproces voor de ontwikkeling van Versiliënbosch. Het plan wordt opgewerkt tot een masterplan en dat doen we samen met alle bewoners en de benodigde experts. Daarmee verschuift het project van de fase van onderzoeken, scenarioafwegingen en besluitvorming naar de fase van planvorming en uitwerking.

Participatietraject
In dit vervolgproces zal de BouwhulpGroep, conform de eerdere afspraken tussen de BC en Woonpunt, als onafhankelijke procesbegeleider een participatietraject organiseren voor alle bewoners van Versiliënbosch. Doel van dit participatietraject is om gezamenlijk te komen tot een breed gedragen masterplan voor de toekomstig van Versiliënbosch.

Woonpunt hecht grote waarde aan de kennis, ervaring en betrokkenheid van bewoners en het behoud van de gemeenschap. Daarom worden in deze fase alle Woonpunt-bewoners van Versiliënbosch nadrukkelijk in de gelegenheid gesteld om mee te denken over de inrichting en ontwikkeling van de toekomstige buurt. Daarbij gaat het onder meer om thema's als leefbaarheid, sociale samenhang, openbare ruimte, identiteit van de buurt, erfgoed, voorzieningen en de wijze waarop bewoners ook in de toekomst onderdeel kunnen blijven uitmaken van de gemeenschap van Versiliënbosch.

Op korte termijn bespreekt Woonpunt met de BC en de BouwhulpGroep het plan van aanpak voor deze participatiefase, zodat duidelijk is hoe bewoners op een gelijkwaardige en zorgvuldige wijze worden betrokken.

Rol van de BC
Met het afronden van de adviesfase verandert de rol van de BC. Waar de BC in de afgelopen periode een belangrijke rol heeft vervuld als vertegenwoordiger van bewonersbelangen en gesprekspartner bij de afweging van scenario's, staat in de komende fase de directe participatie van alle bewoners centraal. De rol van de BC verschuift daarmee naar bewaker van de procesgang.

Woonpunt vindt het daarbij belangrijk dat iedere bewoner, ongeacht betrokkenheid bij een organisatie of vertegenwoordiging, op gelijke wijze zijn of haar stem kan laten horen. Participatie in de komende fase door leden van de BC geschiedt daarmee op persoonlijke titel. Maar als we zien dat de participatie niet zo loopt als verwacht, dan zoeken we samen met de BC naar een oplossing. Woonpunt continueert gedurende de komende projectfase het maandelijkse bestuurlijk overleg met de BC. Doel van dat overleg is het bespreken van de procesvoortgang, de proactieve input van de bewoners in het participatietraject, bewaken van de constructieve samenwerking en voorbereiding op het aanstaande advies van de BC op het masterplan.

Ondersteuning
Woonpunt biedt de BC de mogelijkheid tot ondersteuning bij de reguliere maandelijkse overleggen en tijdens de adviesfase van het masterplan, zodat het proces en de adviesaanvraag voor het masterplan op een professionele wijze doorlopen worden. Het participatieproces staat onder de neutrale begeleiding van de BHG en heeft daarom geen andere begeleiding of bewaking nodig.

Bijlage 1
Reactie op adviezen uit hoofdstuk 16.1 t/m 16.10

In voorliggend document heeft Woonpunt het formele advies van de BC in behandeling genomen, zoals uitgebracht in hoofdstuk 16.11. Ter verdere onderbouwing van de besluitvorming en met het oog op een volledige en zorgvuldige beoordeling worden in deze bijlage daarnaast de negen afzonderlijke adviezen behandeld die door de BC in aanloop naar het formele advies zijn ingebracht. Waar de inhoudelijke samenhang daartoe aanleiding geeft, zijn deze adviezen gezamenlijk behandeld.

Advies 1
De BC 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.



Advies 7
De BC adviseert daarom om renovatie niet langer als uitzonderingsscenario te beschouwen, maar als het uitgangspunt van de verdere planvorming. Dat betekent concreet:

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

Reactie Woonpunt: Woonpunt heeft de afgelopen jaren veel onderzoeken uitgevoerd naar Versiliënbosch. Die onderzoeken richtten zich enerzijds op de cultuurhistorische waarde, de stedenbouwkundige kwaliteiten, de vochtproblemen en de opbouw van de ondergrond en diverse onderzoeken naar de kwaliteit van de woningen.

Ook zijn er veel technische onderzoeken uitgevoerd. Daarbij heeft renovatie altijd een centrale rol gespeeld. Zo worden in de eerste technische onderzoeken van CBH (2022/ 2023) diverse scenario's onderzocht; één van die scenario's is renovatie van alle aanwezige woningen.

Op basis van de eerste onderzoeken uit 2022/2023 wordt in de nota van uitgangspunten die is vastgesteld door het college van B&W herstructureringsscenario 3 geadviseerd:

Het behouden van (een deel van) de beeldbepalende bouwblokken en/of behoud van de voorgevels van (een deel van) de beeldbepalende bouwblokken. Voor de overige woningen geldt sloop en nieuwbouw.

Dit scenario wordt geadviseerd met de nadere toelichting dat:
"Er dient derhalve nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de mogelijkheden voor renovatie van (een deel van) de beeldbepalende bouwblokken en/of het behoud van de voorgevels van (een deel van) de beeldbepalende bouwblokken. Een bouwblok is een aantal tegen elkaar gebouwde woningen.

En dat:
"Bij een mogelijke renovatie van een (deel van de) beeldbepalende bouwblokken is het een voorwaarde dat het vochtprobleem gegarandeerd opgelost moet zijn en de woning een toekomstbestendig woonproduct is voor de komende 50 jaar. Kan dat niet, dan wordt geadviseerd de voorgevels van (een deel van) beeldbepalende bouwblokken zo goed mogelijk te behouden. Hierbij geldt bovendien de kanttekening dat het technisch en financieel niet mogelijk is, om als er bijvoorbeeld in een rijtje woningen een paar woningen een vochtprobleem hebben en een paar woningen niet, de woningen met vochtprobleem er tussenuit te slopen."

De afgelopen jaren is uitgebreid onderzoek gedaan naar de kwaliteit en de problematiek van Versiliënbosch. Helaas moeten we constateren dat deze onderzoeken uitwijzen dat renovatie technisch gezien geen duurzame verantwoorde oplossing biedt voor de geconstateerde problematiek. De grootste risico's (vocht en gevels) in relatie tot de nieuwe beoogde levensduur kunnen niet gegarandeerd worden weggenomen. Daarmee is scenario 3 uit de nota van uitgangspunten helaas niet haalbaar gebleken. Verder onderzoek zal geen toegevoegde waarde hebben. Een bredere strategische afweging, waarin onder meer financiële, sociale, volkshuisvestelijke, cultuurhistorische en kwalitatieve aspecten worden afgewogen leidt tot dezelfde conclusie dat renovatie geen verantwoorde keuze is voor de toekomst van Versiliënbosch.

Advies 2

De BC 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.



Advies 3

De BC 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.



Advies 5

De BC 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.

Reactie Woonpunt: De uitgevoerde enquête ziet Woonpunt als waardevolle informatie voor de toekomst van Versiliënbosch. De enquête bevestigt dat er een groep bewoners is die graag in de buurt wil blijven wonen. Het is Woonpunt er alles aan gelegen om dat te faciliteren. Daarmee behouden we de gemeenschap in de buurt.

Dat doen we door de Woonpuntbewoners mee te laten denken in het participatieproces over belangrijke onderwerpen voor de toekomst van Versiliënbosch. Bijvoorbeeld: hoe komt de buurt eruit te zien, waar komen welke woningen, hoe ziet de fasering van de werkzaamheden eruit.

De enquête die is uitgezet bij de groep bewoners die al vertrokken zijn uit de buurt bleek helaas niet representatief, er waren te weinig reacties. Dat betreuren we, want ook de mening van die bewoners over de buurt vinden we belangrijk.
De doelgroep die in de enquête niet aan bod komt, zijn de toekomstige bewoners in de buurt. Omdat deze bewoners in het proces nog niet vertegenwoordigd zijn, is het aan Woonpunt om ervoor te zorgen dat ook voor deze doelgroep een goede en toekomstbestendige keuze wordt gemaakt.

We hopen dat de huidige Woonpuntbewoners ervoor kiezen om in Versiliënbosch te blijven wonen. Dat blijft altijd een persoonlijke afweging die iedereen zelf maakt en die is onder andere afhankelijk van gezinssituatie, leeftijd, doorlooptijd van het proces van de herstructurering. Daarom spreken we hier altijd over maatwerk. Daarbij geldt dat het mogelijk is dat:

- Bewoners van hun huidige woning in Versiliënbosch direct naar een nieuwe woning in Versiliënbosch kunnen doorstromen.
- Bewoners via een wisselwoning naar een nieuwe woning in Versiliënbosch doorstromen.
- Woonpunt bereid is het woningbouwprogramma aan te passen mits er onvoldoende woningen van een bepaalde categorie zijn.
- Woonpunt zich sterk maakt voor behoud van het buurthuis de Koekoek.
- Woonpunt graag wil onderzoeken of het mogelijk is om buren wederom naast elkaar te huisvesten. Afhankelijk van de inrichting van de buurt (waar komen welke woningen) is het aan bewoners om daar zelf een keuze in te maken.
- Bewoners kunnen er echter ook altijd zelf voor kiezen om op een andere plek te gaan wonen.

Voor ieder huishouden is de situatie in de buurt anders. Ook de impact en gevolgen zijn voor ieder huishouden anders. Daarom biedt Woonpunt per situatie en naar gelang de behoefte maatwerk aan. Daar waar nodig worden maatwerkafspraken vastgelegd en worden er samenwerkingen met andere partners (bijvoorbeeld bij zorg) opgestart om te zorgen dat de effecten en gevolgen voor iedereen tot een minimum beperkt blijven.

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.

Reactie Woonpunt: Versiliënbosch kenmerkt zich door een hechte gemeenschap. Hoe hecht een gemeenschap is, wordt voornamelijk door de bewoners zelf bepaald. In Versiliënbosch heeft die gemeenschap vanuit de geschiedenis gezien altijd veel georganiseerd. Buurthuis de Koekoek vertegenwoordigde hierin een belangrijke plek. Een plek om samen te komen, elkaar beter te leren kennen, elkaar te helpen en van elkaar te leren.
Woonpunt juicht dit toe en wil zich daarom sterk maken voor een nieuw buurthuis. Hoe en in welke vorm dient in de komende projectfase onderzocht te worden, net als de verantwoordelijkheden achter het nieuwe buurthuis. Daarmee maakt Woonpunt zich sterk voor een laagdrempelige gemeenschapsvoorziening in de buurt waar mensen elkaar dagelijks ontmoeten. Vereiste is wel dat een dergelijk buurthuis voor en door de bewoners is.

Over horeca kan Woonpunt geen uitspraken doen. Beleid waar horeca in de gemeente landt, is aan de gemeente Heerlen. De primaire taak van Woonpunt is het aanbieden van goede, betaalbare huurwoningen.

Advies 8

De bewonerscommissie verzoekt de gemeente daarom om:

- Actief regie te voeren in dit dossier.
- Het coalitieakkoord daadwerkelijk toe te passen.
- Het principe “renovatie, tenzij” als uitgangspunt te hanteren.
- Vooruitlopend op de Mijnkolonievisie een uitzondering voor Versiliënbosch mogelijk te maken.
- Voor de 73 woningen waarvoor monumentenbescherming is aangevraagd een erfgoedbijdrage te onderzoeken.
- Onomkeerbare sloop te voorkomen zolang alternatieven niet volledig zijn uitgewerkt.
- 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.

Deze adviezen zijn gericht aan de gemeente, Woonpunt is niet in de positie om erop te reageren.

