

Adviesaanvraag Bewonerscommissie Versiliënbosch

juni 2026



Inhoud

WOORD VOORAF.....	3
1. TOEKOMST VERSILIËNBOSCH	4
2. HAALBAARHEID RENOVATIE.....	6
3. VERSILIËNBOSCH: HET TUINDORP WORDT IN ERE HERSTELD ÉN VERSTERKT ...	10
4. BEHOUD EN VERSTERKING GEMEENSCHAP	20
5. PARTICIPATIE: UITWERKING MASTERPLAN	22
BIJLAGEN	24
Bijlage 1: Tijdlijn	25
Bijlage 2: Bronnenlijst belangrijkste onderzoeken	33

Woord vooraf

Beste bewonerscommissie en bewoners van Versiliënbosch,

De afgelopen periode hebben we veel overleg gehad over de plannen voor de toekomst van Versiliënbosch. De wijk en de woningen zijn dringend aan vernieuwing toe, maar wel met behoud van de karakteristieke sfeer en de gemeenschap. Het doel is dat Versiliënbosch ook de komende 50 jaar een fijne plek blijft om te wonen. Voor de mensen die er nu wonen én voor toekomstige bewoners. Deze adviesaanvraag heeft tot doel om dat waar te maken.

Op basis van de resultaten van de second opinion van de Bouwhulpgroep, de eerdere onderzoeken en de Nota van Uitgangspunten, hebben wij een voorgenomen besluit genomen. In deze adviesaanvraag lichten we dat uitgebreid toe.

We vragen jullie als bewonerscommissie om advies te geven over dit voorgenomen besluit. En de andere bewoners van Versiliënbosch hierbij te betrekken. Zoals eerder afgesproken licht Woonpunt deze adviesaanvraag en onze overwegingen daarbij graag toe aan alle bewoners.

Graag ontvangen wij jullie gezamenlijke schriftelijke advies uiterlijk **7 september 2026**. Dat advies bestuderen we zorgvuldig en we nemen jullie aanbevelingen mee in onze afwegingen om te komen tot onze definitieve besluitvorming. Uiterlijk **21 september 2026** brengen we jullie hiervan op de hoogte.

Tot nu toe is het proces niet altijd soepel verlopen. Dat erkennen we. Het ging gepaard met vallen en opstaan en diverse leermomenten. Het was niet altijd makkelijk voor jullie, want het gaat per slot van rekening over je toekomst. Als bewonerscommissie hebben jullie ontzettend veel tijd en energie gestoken in het proces rondom de second opinion. Dat waarderen we enorm. We danken jullie dan ook hartelijk voor jullie inzet en betrokkenheid. Graag werken we in de toekomst samen verder aan een mooie toekomst voor Versiliënbosch.

Met vriendelijke groeten,

Wim Hazeu
Bestuurder Woonpunt

1. Toekomst Versiliënbosch

Onlangs zijn de laatste onderzoeken afgerond. Daarna hebben we alle resultaten bekeken en verschillende ideeën onderzocht en doorgerekend. Op basis hiervan is het hieronder weergegeven voorgenomen besluit tot stand gekomen. Voordat we een definitief besluit nemen, willen we graag jullie advies als bewonerscommissie meenemen.

Aanloop naar de adviesaanvraag

Het voorgenomen besluit is het resultaat van een zorgvuldig proces dat we de afgelopen jaren met jullie als bewonerscommissie en met de bewoners van Versiliënbosch hebben doorlopen. Dit proces startte in 2020. De vochtproblemen in de woningen waren aanleiding voor diverse onderzoeken. Op basis daarvan ging in 2023 het sociaal plan in, zodat bewoners die dat wilden, met goede voorwaarden konden verhuizen. Een deel van de bewoners heeft hiervan gebruik gemaakt. Een ander deel van de bewoners – waaronder de in 2024 gevormde bewonerscommissie – was voorstander van behoud en renovatie van de woningen. In 2024 stelde het college van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Heerlen de Nota van Uitgangspunten vast voor de toekomst van Versiliënbosch. Daarna onderzochten we zorgvuldig samen met jullie of het toch mogelijk is om de (73 beeldbepalende) woningen te renoveren. Op basis van de resultaten van al deze voorgaande onderzoeken komen we nu tot een voorgenomen besluit. Zie bijlage 1 voor een uitgebreide tijdlijn en bijlage 2 voor een overzicht van de onderzoeken.

Voorgenomen besluit

- We vervangen alle 293 woningen in Versiliënbosch door **historiserende nieuwbouw**. De slechte staat van de woningen en gevels en de vochtproblemen zorgen ervoor dat renovatie technisch gezien niet verantwoord is. Dit blijkt uit uitgebreid onderzoek en een second opinion van de Bouwhulpgroep. Er zijn geen garanties dat bij een renovatie de vochtproblemen gedurende de nieuwe levensperiode van de woningen definitief opgelost zijn. Los daarvan zou renovatie ook financieel niet verantwoord zijn – ook niet als alleen het hoognodige gerenoveerd wordt - en is renovatie geen toekomstbestendige keuze voor de verhuur van de woningen en het energieverbruik in de toekomst.
- Zoals vastgelegd in de Nota van Uitgangspunt willen we de **sfeer en uitstraling van de voormalige mijnkolonie en de gemeenschap** behouden en versterken. Dat doen we:
 - Op wijkniveau door volop ruimte te creëren voor ontmoeting en verbinding. Bijvoorbeeld door de herinrichting van het centrale plein, de terugkeer van een buurtkamer en het versterken van de verbinding met de buurttuin.
 - Door vast te houden aan de stedenbouwkundige opzet. Onder meer door behoud van het stratenpatroon, de bebouwingsvlakken en de tuindorp-opzet met aandacht voor groen.
 - Op woningniveau door historiserende nieuwbouw toe te passen. De vervangende nieuwbouw wordt ontworpen in de stijl van de historische architectuur. Karakteristieke details, kleuren en vormen blijven hiermee behouden. We ‘oogsten’ de kenmerkende gevelteksten en brengen deze terug in de nieuwbouw.

Op verschillende plekken brengen we de details in de woningen terug, die door de tijd verloren zijn gegaan. Voor de twee panden aan de Koekoekstraat met de gevelteksten ‘Magazijn’ en ‘Kantoor’ doen we een extra inspanning. Ondanks dat er serieuze twijfels zijn over de kwaliteit van de gevels doen we een ultieme poging om (delen van) deze gevels te behouden, op voorwaarde dat dit op een technisch verantwoorde wijze te doen is. Is dat niet mogelijk, dan bouwen we deze gevels terug precies zoals ze waren.

Wat verstaan we onder historiserende nieuwbouw?

Historiserende nieuwbouw is een vorm van nieuwbouw waarbij elementen uit de traditionele bouwstijl – zoals vormen, materialen, kleuren en karakteristieke details – worden toegepast in een nieuw ontwerp. Het doel is woningen te bouwen die qua uitstraling aansluiten bij het verleden van de buurt of die een herkenbare sfeer oproepen. Tegelijkertijd voldoen de woningen aan de moderne eisen als het gaat om comfort, techniek en energie.

In de volgende hoofdstukken leggen we uit:

- Waarom we de woningen niet kunnen renoveren
- Hoe we de herkenbare uitstraling en de tuindorpgedachte van de voormalige mijnkolonie met historiserende nieuwbouw kunnen behouden en versterken
- Welke garanties we de huidige bewoners geven en hoe we de gemeenschapszin behouden
- Hoe we in overleg met de bewoners het masterplan voor het toekomstige Versiliënbosch uitwerken en wat de rol is van de gemeente Heerlen.

2. Haalbaarheid renovatie

Na een zorgvuldig doorlopen proces met veel onderzoeken zijn we voornemens om de woningen niet te renoveren. De woningen zijn in slechte staat, hebben vochtproblemen en zijn aan het einde van hun levensduur. Renovatie is technisch niet verantwoord en levert geen goede, duurzame oplossing op voor de toekomst. Daarbij komt dat renovatie ook financieel niet verantwoord zou zijn en op de lange termijn zorgt voor problemen voor bewoners en Woonpunt. Denk daarbij dan aan een hoog energieverbruik, oude woningen die niet aansluiten op de toekomstige woonwensen (en daardoor moeilijker te verhuren zijn) en die veel onderhoud vragen. In dit hoofdstuk geven we meer uitleg over hoe we tot dit voorgenomen besluit zijn gekomen.

*In **bijlage 1** is een tijdlijn opgenomen met een toelichting op het proces dat we hebben doorlopen. En **bijlage 2** bestaat uit een overzicht van de belangrijkste onderzoeken die uitgevoerd zijn.*

Onderzoek naar technische staat woningen

In 2022 wilde Woonpunt, na meerdere technische onderzoeken en het verkennen van diverse toekomstscenario's, de woningen in Versiliënbosch gaan vervangen door nieuwbouw. Uit deze onderzoeken bleek dat de woningen in slechte staat zijn. En dat ze aan het einde van hun levensduur zijn. Er zijn zeer ingrijpende werkzaamheden nodig om de woningen te renoveren. Daar komt bij dat de woningen na renovatie niet voldoen aan huidige én toekomstige eisen op het gebied van energie, kwaliteit en comfort.

Onderzoek naar vocht in de buurt

Ook bleek uit de onderzoeken dat renovatie het vochtprobleem niet gegarandeerd oplost voor een nieuwe exploitatieperiode. Verspreid door de hele buurt hebben veel woningen last van vocht in de kelders. En bij 31% van de woningen is er zelfs ook sprake van vocht in de leefruimtes. Dit komt door een leemlaag in de grond. Daardoor kan water niet goed wegzakken. Daar komt bij dat de funderingen van de woningen meer dan 100 jaar oud zijn en gemaakt zijn van materialen die snel vocht opnemen.

De woningen zijn 100 jaar oud en de fundering is poreus. Het is niet mogelijk het vochtprobleem op een goede manier op te lossen, zodat de woningen weer 50 jaar zonder vochtproblemen verhuurd kunnen worden.

Onderzoek naar cultuurhistorie

In 2022 en 2023 is er aanvullend onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarde van de buurt en woningen. Hoewel Versiliënbosch geen beschermde status heeft op het gebied van monumentenzorg, is het een voormalige mijnkolonie. Wat bepaalt de identiteit van deze buurt?

- Het **stratenpatroon** in de wijk is waardevol. In de wijk is 'gewone' bebouwing gecombineerd met enkele bijzondere plekken in de openbare ruimte en met bijzondere details in sommige woningen. Door de jaren heen zijn in de buurt veel belangrijke details verloren gegaan.

- Ook de oorspronkelijke **tuindorpgedachte** wordt als waardevol gezien. Door de jaren heen zijn er veel ingrepen gedaan in het openbaar gebied en aan de woningen. De oorspronkelijke kwaliteit en uitstraling is daardoor verloren gegaan.
- Daarnaast zijn er enkele woningen die belangrijk zijn voor het beeld en de identiteit van de buurt. Dit zijn de zogenaamde **beeldbepalende woningen**.

Second opinion

In 2025 heeft de Bouwhulpgroep – een onafhankelijk adviesbureau – extra onderzoek gedaan. Dit op verzoek van de bewonerscommissie. Het onderzoek had twee doelen: controleren of eerdere onderzoeken kloppen en opnieuw technisch onderzoek uitvoeren. De belangrijkste vraag hierbij: is het toch mogelijk om woningen in de buurt te renoveren?

Uit de second opinion blijkt dat de eerder uitgevoerde onderzoeken valide (betrouwbaar) zijn. In het onderzoek zijn diverse renovatievarianten opgesteld, geanalyseerd en vergeleken op onder meer techniek, toekomstbestendigheid en kosten. De conclusie is dat een beperkte dan wel hoogwaardige renovatie geen duurzame oplossing is als het gaat om techniek, het definitief oplossen van vochtproblemen, energiezuinigheid en toekomstbestendigheid. Dat zou renovatie ook financieel niet verantwoord maken. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies.

Techniek: ingrijpende werkzaamheden

- Het vochtprobleem in de fundering moet worden opgelost. Een goede fundering is de basis van elke woning. Het herstellen van gebreken in de fundering is ingewikkeld en ingrijpend. Met deze kostbare ingreep zijn de vochtproblemen bovendien niet definitief van de baan. Daarnaast vereist deze oplossing ook ingrepen in tuinen en in het openbaar gebied om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk vocht bij de woningen kan komen.
- Uit de second opinion blijkt dat de oplossing voor het vochtprobleem slechts 10 jaar gegarandeerd wordt. Terwijl Woonpunt de woningen na renovatie weer 50 jaar klachtenvrij en vochtvrij moet kunnen verhuren. Conclusie is dat renovatie geen duurzame en toekomstbestendige oplossing is voor het vochtprobleem.
- De buitenmuren verkeren in zeer slechte staat. Stenen van 100 jaar oud zijn van slechte kwaliteit (poreus), de voegen hechten onvoldoende en spouwankers zijn gecorrodeerd (verroest). Naar verwachting is de constructie (buitenmuren) van de woningen nog 5 tot maximaal 10 jaar veilig.
- De daken moeten helemaal vervangen worden en er moet asbest verwijderd worden.
- De woningen uit 1930 hebben een onlogische indeling. Die moet aangepast worden aan de eisen van deze tijd.

Energiezuinigheid

De ingrijpende werkzaamheden zijn belangrijk, maar in de afweging telt ook energiezuinigheid mee. Energielabel B of A is het hoogst haalbare met renovatie. Dat is niet optimaal als het gaat om energiezuinigheid, want met nieuwbouw is een energielabel A+++ haalbaar. Maar het is ook niet optimaal als het gaat om de toekomstbestendigheid richting een aardgasvrije woonomgeving en een betaalbare energierekening voor toekomstige bewoners.

Toekomstbestendigheid

Zoals eerder genoemd moeten de woningen na renovatie weer 50 jaar mee kunnen en ook in de toekomst verhuurd kunnen worden. Bij een beperkte renovatie zijn de woningen in de toekomst niet meer goed te verhuren. Niet alle onderdelen van de woning worden vervangen, waardoor bewoners worden geconfronteerd met een gedeeltelijk verouderde woning. Ook is bij een beperkte renovatie nog geen rekening gehouden met het wijzigen van de indeling van de woningen of met het levensloopbestendig maken ervan. Onderzoek van de Bouwhulpgroep laat zien dat de extra kosten hiervoor bijzonder hoog zijn.

Een beperkte renovatie leidt bovendien tot hogere onderhoudskosten in de toekomst. Doordat we nu niet alles vervangen zullen we tijdens de nieuwe periode waarin de woningen verhuurd worden meer onderhoud moeten uitvoeren. Dat brengt extra onderhoudskosten met zich mee, naast de kosten voor de renovatie zelf.

Renovatiekosten

Er zijn voor de verschillende woningtypen in Versliënbosch twee mogelijkheden voor renovatie doorgerekend:

- Beperkte renovatie volgens het principe 'behouden wat kan, vervangen wat moet'.
- Hoogwaardige renovatie van de beeldbepalende woningen. Bij zo'n hoogwaardige renovatie is het doel om de woning bijna zo goed te maken als nieuwbouw.

De kosten van een beperkte renovatie zijn veel hoger dan het bedrag dat Woonpunt normaal gesproken uitgeeft om woningen te renoveren. Een hoogwaardige renovatie is nog veel duurder. In de tabel is te zien hoe groot het verschil is.

	Totale renovatiekosten per woning	Dit kost een renovatie van een woning normaal gesproken
'Behouden wat kan, vervangen wat moet' 200 woningen uit 1920	€247.400	€115.000
'Behouden wat kan, vervangen wat moet' 82 woningen uit 1930 (incl. nodige verbetering van de indeling)	€249.400	
'Behouden wat kan, vervangen wat moet' 11 woningen uit 1940	€199.400	
'Hoogwaardige renovatie' 73 beeldbepalende woningen (1920)	€405.000	

Dat de kosten van renovatie zijn zo hoog zijn, komt omdat er heel veel moet gebeuren om de woningen weer toekomstbestendig te maken.

Bij een normale renovatie worden deze werkzaamheden uitgevoerd:

- Isoleren spouwmuren en daken geïsoleerd
- Vernieuwen kozijnen
- Aanbrengen ventilatie
- Vernieuwen badkamer, keuken en toilet (als dat nodig is).

Aanvullend op deze werkzaamheden moet er in de woningen in Versliënbosch nog veel extra werk gebeuren. Dit zijn technisch ingrijpende werkzaamheden die slechts voor een tijdelijke oplossing zorgen en waarmee het vochtprobleem nog niet is opgelost.

3. Versiliënbosch: het tuindorp wordt in ere hersteld én versterkt

Versiliënbosch is een stoere en karakteristieke mijnkolonie, die inmiddels getekend is door de tijd. Veel is verloren gegaan. Waar ooit een groen tuindorp stond, zien we nu versteende straten en parkeerplekken. De woningen hebben tekortkomingen, zijn verbouwd en passen niet meer bij de eisen en wensen van deze tijd. De vraag is dan ook: hoe redden we deze mijnkolonie én hoe herstellen we de oorspronkelijke glorie van het tuindorp? Zodat er straks een plan ligt dat recht doet aan de geschiedenis van de buurt, de identiteit en een fijn thuis biedt aan alle huidige en nieuwe bewoners. Daarvoor maken we het masterplan Versiliënbosch.

Na het doorlopen van deze adviesaanvraag gaan we dit masterplan maken. Dat doen we samen met bewoners, de bewonerscommissie Versiliënbosch en met ondersteuning van goede en onafhankelijke adviseurs. In dat masterplan:

- Werken we de toekomst van de buurt samen verder uit
- Sluiten we aan bij de vastgestelde Nota van Uitgangspunten
- Sluiten we aan bij de doelstellingen van de gemeente Heerlen en het Nationaal Programma Heerlen-Noord.

Uitgangspunten masterplan Versiliënbosch

Het masterplan moet ervoor zorgen dat Versiliënbosch weer de buurt wordt waar iedereen in Heerlen trots op is. Daarom hanteren we onderstaande uitgangspunten bij de ontwikkeling van dit masterplan. Verderop in deze adviesaanvraag leggen we uit hoe we invulling geven aan deze uitgangspunten.

- Versiliënbosch moet een buurt zijn die klaar is voor de toekomst. Een sterke wijk, waar mensen zich verbonden voelen met elkaar. De gemeenschapszin en sociale cohesie blijven behouden.
- De buurt behoudt maximaal haar identiteit. Daarbij kijken we goed naar wat nodig is om de wijk op een goede manier te vernieuwen.
- We versterken het idee van een tuindorp. De buurt wordt weer veilig, groen en er is aandacht voor een goede vocht- en waterhuishouding.
- We zorgen voor genoeg goede en gezonde woningen. Het aanbod van woningen is divers en past bij de wensen van mensen nu en in de toekomst.
- We bouwen energiezuinige woningen, zodat bewoners minder hoeven te betalen voor energie.
- De vernieuwing van de wijk gebeurt in stappen. Zo kunnen er altijd mensen in de wijk blijven wonen en blijft de gemeenschap van Versiliënbosch zoveel mogelijk bij elkaar. Huidige bewoners hebben een terugkeergarantie.

Rol gemeente Heerlen

De gemeente Heerlen is nauw betrokken bij de uitvoering van het masterplan Versiliënbosch. Zo is de gemeente verantwoordelijk voor de kwaliteit en uitstraling van de openbare ruimte. Denk daarbij aan meer groen, minder parkeerdruk en voorzieningen voor de infiltratie van hemelwater.

Maximaal behoud van identiteit

Versiliënbosch is van oorsprong een wijk die is opgezet als een tuindorp. Kenmerken zijn onder andere geknikte straten en veel groen rondom woningen. Ook is er aandacht voor de gemeenschap met ruimte voor ontmoeting op bijvoorbeeld pleintjes. Naast de reguliere woningen zijn op een aantal plekken woningen met een afwijkend ontwerp en opvallende details gebouwd. Deze identiteit van de oude mijnkolonie herstellen we in ere. Op deze manieren garanderen we het behoud van de uitstraling van Versiliënbosch:

Behoud stratenpatroon en terug naar een tuindorp

In het masterplan zetten we in op behoud van het herkenbare stratenpatroon en de bebouwingsvlakken. Versiliënbosch is ooit ontworpen als tuindorp, maar dat is in de loop van de jaren verloren gegaan. Het masterplan is erop gericht om van Versiliënbosch weer een tuindorp te maken, waarbij de identiteit zoals die er oorspronkelijk was weer terugkomt. Met veel groen en een goede overgang tussen privé en openbare ruimtes. Auto's verdwijnen uit het straatbeeld door parkeerplekken aan de achterkant van de woningen. Dat zorgt voor meer ruimte en veiligheid in de buurt.

Historiserende nieuwbouw

- De vervangende nieuwbouw wordt met zorg ontworpen in de stijl van de historische architectuur. Vormen, materialen, kleuren en karakteristieke details komen in de vervangende nieuwbouw zoveel mogelijk terug. Waar mogelijk herstellen we bijzondere details die verloren zijn gegaan.
- We omarmen het oorspronkelijke ontwerp waarbij op een aantal zichtbare plekken in de wijk extra aandacht is voor bijzondere kenmerken in de bebouwing. Op die 'hotspots' brengen we in de woningblokken specifieke kenmerken terug. Zo 'oogsten' we de oorspronkelijke gevelelementen met de teksten en brengen deze terug in de nieuwbouw.
- Voor de twee panden aan de Koekoekstraat met de gevelteksten 'Magazijn' en 'Kantoor' doen we een extra inspanning. Ondanks dat er serieuze twijfels zijn over de kwaliteit van de gevels doen we een ultieme poging om (delen van) deze gevels te behouden, op voorwaarde dat dit op een technisch verantwoorde wijze te doen is.

Sfeerimpressies toekomstig Versiliënbosch

Voor een aantal plekken in Versiliënbosch hebben we sfeerbeelden gemaakt die het toekomstbeeld van de buurt schetsen. Deze geven een impressie van de historiserende nieuwbouw ter vervanging van de huidige woningen. Het betreft een eerste impressie voor de beeldvorming waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Sfeerimpressie historiserende nieuwbouw 'gewone' woningblokken



Nachtegaalstraat nu en in de toekomst



Heerenweg nu en in de toekomst

Sfeerimpressie historiserende nieuwbouw bijzondere 'hotspots'

In het oorspronkelijke, goed doordachte, ontwerp voor Versiliënbosch zijn er plekken in de buurt die extra aandacht krijgen. Deze 'hotspots' geven we extra aandacht bij de herinrichting van de openbare ruimte en de historiserende nieuwbouw. Zo wordt in de openbare ruimte de tuindorpgedachte versterkt en brengen we een heldere afcheiding van de tuinen aan door tuinmuren volgens de oorspronkelijke tuindorpgedachte. We 'oogsten' de kenmerkende gevelteksten en brengen deze terug in de gevels van de historiserende nieuwbouw.



Plattegrond hotspots van Versiliënbosch



Hotspots: Duivenstraat nu en in de toekomst



Hotspots: Koekoekstraat nu en in de toekomst

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte moet ontmoeting en verbinding faciliteren. Specifieke plekken in het vernieuwde Versiliënbosch maken dit mogelijk, waaronder het centrale plein. Dat krijgt de oorspronkelijke functie terug. Daarnaast draagt een goede parkeeroplossing sterk bij aan de uitstraling van Versiliënbosch. In het toekomstige plan parkeren de bewoners hun auto achter de woningen. De parkeerdruk op straat neemt daarmee drastisch af. Er ontstaat daardoor ruimte voor ontmoeten en voor groen. Dat geeft een sterke impuls aan de kwaliteit en uitstraling van de openbare ruimte. Meer groen betekent ook minder hittestress, minder wateroverlast en prettig wonen.

Het kaartje geeft aan waar in de toekomst mogelijk ruimte is voor openbaar groen:



Klaar voor de toekomst

Uit het onderzoek van de Bouwhulpgroep kwam de wens naar voren dat de huidige bewoners van Versiliënbosch in de buurt kunnen blijven wonen. Daarom is er behoefte aan verschillende soorten woningen. Niet alleen eengezinswoningen, maar bijvoorbeeld ook levensloopbestendige woningen voor ouderen. Nieuwbouw biedt de kans om aan een breder scala aan bewoners woonruimte te bieden. Zo kan bij de planuitwerking bijvoorbeeld onderzocht worden of de bouw van seniorenappartementen op een geschikte plek (bijvoorbeeld aan de rand van de buurt) wenselijk is.

Een andere kans die nieuwbouw biedt, is om naast sociale huurwoningen, ook woningen in een andere huurprijsklasse én koopwoningen te bouwen. Dat maakt de buurt als geheel beter gebalanceerd en sterker. Uiteraard moeten de huidige bewoners terug kunnen komen. We streven daarom naar een gezonde mix van woningen volgens het principe ‘mengen zonder verdringen’.

Goed om te weten

- Bij nieuwbouw moeten we volgens het Bouwbesluit voldoen aan strengere eisen dan vroeger als het gaat om de afmetingen van de woningen. Onder meer daardoor komen er minder huizen terug: van 293 naar 270 woningen.
- De nieuwe woningen kunnen niet precies teruggebouwd worden op de plek van de huidige woningen. Dat komt door de andere afmetingen, maar ook door het terugbouwen van verschillende soorten woningen.
- Projectontwikkelaar PRP heeft plannen om koopwoningen te bouwen in het naastgelegen Groevegebied. We onderzoeken of het mogelijk is woningen uit te ruilen, zodat Woonpunt in het Groevegebied sociale huurwoningen kan bouwen. En PRP in Versiliënbosch koopwoningen kan bouwen. Zo ontstaan er twee sterke buurten. Als dit doorgaat, is het streven om in totaal ongeveer 55 koopwoningen op één of twee bebouwingsvlakken in Versiliënbosch te bouwen. Voor de bouw van deze woningen gelden dan wel dezelfde uitgangspunten op stedenbouwkundig als architectonisch vlak als voor de rest van de buurt.

Toekomstbestendig woningprogramma

Een goed woningbouwprogramma is toekomstbestendig: het zorgt ervoor dat iedereen ‘van wieg tot graf’ in de buurt kan blijven wonen. Daarin zijn dan voldoende goede en betaalbare woningen voor de huidige bewoners, voor nieuwe bewoners en voor toekomstige generaties die de komende decennia in Versiliënbosch komen te wonen. Daarvoor zijn verschillende huurprijsklassen en woningtypes nodig.

Hieronder staat het woningbouwprogramma dat wij vinden passen voor Versiliënbosch:

- Betaalbare (sociale) huurwoningen (in totaal 62% - circa 170 woningen):
 - Circa 70 woningen met een maximale huurprijs van € 713,02 (prijspeil 2026)
 - Circa 40 woningen met een maximale huurprijs van € 764,14 (prijspeil 2026)
 - Circa 60 woningen met een maximale huurprijs van € 932,93 (prijspeil 2026)
- Middenhuurwoningen (18% - circa 50 woningen):
 - Met een maximale huur tot € 1.228,07 (prijspeil 2026)
- Koop (20% - circa 55 stuks).

Woningtypen:

- 70% (circa 190) eengezinswoningen
- 19% (circa 50) levensloopbestendige woningen
- 11% (circa 30) appartementen

4. Behoud en versterking gemeenschap

We maken ons sterk om van Versiliënbosch weer een fijne buurt met een hechte gemeenschap te maken. Samen met de bewoners die terug willen keren, gaan we het masterplan verder vormgeven. Daarna volgt nog de uitvoeringsfase waarin de bouw plaatsvindt. Al met al neemt dit nog jaren in beslag, dus het vraagt nog wat geduld. Om de hechte gemeenschap van Versiliënbosch te behouden en te versterken, zetten we extra in op ontmoeting en verbinding.

Ontmoeting en verbinding stimuleren

We willen op verschillende manieren ontmoeting en verbinding stimuleren:

- Door in te zetten op aantrekkelijke, toegankelijke openbare ruimtes, die ontmoeting stimuleren, zoals jeu-de-boulesbanen, een barbecueplek, een hondenuitlaatveldje, speeltuintje, bankjes, etc. En ook door het centrale plein van Versiliënbosch in ere te herstellen.
- Door het organiseren van laagdrempelige buurtactiviteiten. Om dat mogelijk te maken, vinden we het belangrijk dat het toekomstige Versiliënbosch weer een buurthuis (à la de Koekoek) krijgt. Bij het uitwerken van de plannen krijgt dit een bredere invulling. Dat doen we samen met bewoners, de gemeente, welzijnswerk en het Nationaal Programma Heerlen-Noord.
- Door initiatieven te stimuleren die uitnodigen tot ontmoeting en gezamenlijke zingeving. Denk daarbij aan het versterken van de verbinding met de Buurttuin.

Terugkeer huidige bewoners

Er wonen nog circa 100 vaste huurders van Woonpunt in Versiliënbosch. Voor hen gelden de volgende zekerheden:

- Wie dat wil, kan in de buurt blijven wonen. Maar de meeste bewoners moeten tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning. Woonpunt verzorgt deze wisselwoningen in Versiliënbosch.
- Willen er zoveel mensen in de buurt blijven wonen dat het woningbouwprogramma aangepast moet worden? Dan doen we dat.
- Wie er het langste woont (op basis van datum in het huurcontract) mag als eerst een nieuwe woning kiezen in het toekomstige plan.
- Wil je naast je huidige burens blijven wonen óf weer op dezelfde plek? We doen ons uiterste best om dat mogelijk te maken. Maar het moet uiteraard wel passen in de planvorming. Zo moeten we nog de keuze maken waar we welke woningen bouwen. We kunnen bijvoorbeeld niet zomaar een levensloopbestendige woning naast een eengezinswoning bouwen.
- Bewoners die willen verhuizen uit Versiliënbosch, kunnen gebruik maken van het sociaal plan. Daarin staat dat ze voorrang krijgen bij het zoeken naar een nieuwe woning. Daarnaast hebben ze recht op vergoedingen: onder meer een wettelijke verhuiskostenvergoeding (in 2026 is deze maximaal € 7.926,-), vergoedingen voor rolluiken en gordijnen en eventueel huurgewenning. Naast deze vergoedingen

ondersteunt Woonpunt waar nodig bij de verhuizing of bij aanpassingen in de nieuwe woning. Daarover maken we per situatie afspraken op maat.

- Bewoners die dat willen, kunnen eventueel verhuizen naar een nieuwe sociale huurwoning in het Groeveplan, op voorwaarde dat de plannen hiervoor doorgaan en de planning aansluit. Dat onderzoeken we nu.
- De samenstelling van de woonlasten verandert voor iedereen op een andere manier. De huur wordt misschien hoger, maar het energieverbruik een stuk lager. Nieuwbouwwoningen zijn namelijk heel goed geïsoleerd en zeer energiezuinig. Dat zorgt bij een gelijk energieverbruik en onveranderde prijzen voor een lagere energierekening. Ook is het zo dat de huurtoeslag stijgt als je meer huur betaalt. Zorgen de nieuwe woonlasten voor financiële problemen? Dan zoeken we samen met huurders naar een oplossing.
- Bewoners gaan een nieuwe huurovereenkomst met Woonpunt aan. Valt het inkomen niet meer in de sociale huur? Dan zoeken we naar een passende oplossing in Versliënbosch.

5. Participatie: uitwerking masterplan

Samen met de bewoners en de bewonerscommissie werken we aan het masterplan Versiliënbosch. De Bouwhulpgroep begeleidt dit participatieproces. Een stedenbouwkundige van MartensWillems adviseert hierbij. Waarover kunnen bewoners meedenken bij het vormgeven van dit masterplan?

Mogelijkheden om mee te denken

- Het stedenbouwkundige plan
 - Hoe gaan we de openbare ruimte inrichten?
 - Hoe richten we het parkeren achter de woningen in?
 - Waar en hoe gaan we elkaar ontmoeten?
- Het woningbouwprogramma
 - Waar komen welke woningen?
 - Kan iedereen die wil met het woningbouwprogramma in de buurt blijven wonen of zijn er aanpassingen nodig?
- Identiteit
 - Hoe behouden we de identiteit van de buurt én hoe kunnen bewoners hier zelf een bijdrage aanleveren?
 - Welke zaken zijn hierbij voor de bewoners van belang?
- Behoud van de gemeenschap
 - We zien een buurthuis als de Koekoek als belangrijke ontmoetingsplek van en voor de bewoners en willen deze behouden. We onderzoeken met bewoners of dit mogelijk is.
- Fasering en uitvoering
 - Waar moeten we starten met de werkzaamheden?
 - Kunnen we dit samen op een slimme manier inrichten zodat iedereen die in de buurt wil blijven zo min mogelijk hoeft te verhuizen?

Vervolg proces

Nadat er een definitief besluit is naar aanleiding van deze adviesaanvraag starten we het participatieproces op om te komen tot het masterplan Versiliënbosch. In dit participatieproces vragen we de bewoners om mee te denken op de bovenstaande onderdelen. De input van de bewoners wordt door adviseurs meegenomen als advies in het verdere ontwerpproces.

Aansluitend daaraan werken we samen met de gemeente de verdere plannen uit in een definitief ontwerp en een beeldkwaliteitsplan. In die fase wordt ook de haalbaarheid van het plan getoetst op onder andere juridische en financiële aspecten. We verwachten hier ongeveer één jaar voor nodig te hebben. Aan het einde van deze fase kunnen we ook de meerjarenplanning voor de gehele uitvoeringsfase opstellen.

Tot slot

De mijnkoloniën van Heerlen herinneren aan een groots verleden. Versiliënbosch is een van die mijnkoloniën: ruim honderd jaar oud, stoer en karakteristiek, maar inmiddels getekend door de tijd. Waar ooit een groen tuindorp stond, zien we nu versteende straten en parkeerplekken.

Waar ooit woningen stonden die mensen een veilig en comfortabel onderdak boden, staan nu huizen met tekortkomingen die niet meer passen in deze tijd. We kijken niet weg van deze problemen. Daarom stelden we onszelf de vraag: hoe redden we deze mijnkolonie én brengen we haar terug naar haar oorspronkelijke glorie?

We gingen aan de slag, samen met de bewoners. We luisterden, onderzochten en verkenden alle mogelijkheden voor herstel. Daarbij keken we naar wat renovatie kan opleveren, maar ook naar de kansen die nieuwbouw in originele stijl biedt. En na een uitgebreid en zorgvuldig proces ligt er nu een weloverwogen adviesaanvraag. Een aanvraag die recht doet aan Versiliënbosch, aan haar geschiedenis en aan iedereen die er een thuis wil vinden. Nu en in de toekomst.

We kijken ernaar uit om samen met jullie en de andere bewoners te werken aan een masterplan voor de toekomst van Versiliënbosch.



Bijlage 1: Tijdlijn

In 2020 vroegen bewoners aandacht voor de slechte staat van hun woningen. Sindsdien is er veel gebeurd tot het moment van deze adviesaanvraag. In al die jaren zijn bewoners op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Dat gebeurde onder meer door tweemaandelijks nieuwsbrieven, maandelijkse inloopspreekuren, infoavonden, huisbezoeken en rondgangen door de buurt. Aanvullend was er een intensieve samenwerking met de bewonerscommissie en de Woonbond: ruim 20 overleggen, een bewonersenquête en een bezoek aan vergelijkbare wijken. Hieronder een overzicht van gebeurtenissen en conclusies op hoofdlijnen.

2020 – Bewonersmanifest

- Bewoners ervaren veel ongemakken vanwege de slechte staat van hun woningen. Ze vragen hier aandacht voor bij Woonpunt. Een actiecomité biedt een bewonersmanifest aan. De actiegroep gaat verder als Bewoners Overleg Commissie (BOC).

2021 – Vochtonderzoeken

- Er worden bij bijna alle woningen vochtmetingen uitgevoerd. Het probleem zit verspreid door de hele buurt. Meer dan 31% van de woningen heeft vocht in de leefruimtes.



Bezit Woonpunt		
Aantal woningen in gebied, eigendom Woonpunt	293	tot totaal
Aantal woningen optrekkend vocht in leefruimte en kelder vochtig	92	31,4%
Aantal woningen optrekkend vocht in kelder	126	43,0%
Aantal woningen met vocht	218	74,4%
Aantal woningen geen opname	71	24,2%
Geen klachten	4	1,4%

LEGENDA

 vocht in leefruimtes + kelder vochtig

 vocht in kelders

 geen klachten / niet bekend

A t/m I percelen

2022 – Afspraken met bewoners & diverse onderzoeken

- Bewoners worden in kleine groepjes bijgepraat (opkomst 45 huishoudens) over de diverse onderzoeken die worden uitgevoerd. Alle bewoners worden daarnaast ook geïnformeerd via een nieuwsbrief.
 - Geonius: onderzoek naar oorzaak vochtprobleem
 - MartensWillems: stedenbouwkundig analyse van de buurt
 - RAAP: onderzoek naar cultuurhistorie
 - CBH: onderzoek naar technische kwaliteit van de woningen en opstellen toekomstscenario's:
 1. Renovatie
 2. Gedeeltelijk renoveren en gedeeltelijk sloop nieuwbouw
 3. Sloop en nieuwbouw

2023 – Terugkoppelingen onderzoeksresultaten en vervolgproces

- Bewoners worden in kleine groepjes (opkomst 127 huishoudens) bijgepraat over resultaten en vervolgproces.
 - **Geonius: oorzaak vochtprobleem**

Onder de buurt ligt een leemlaag waardoor water niet goed kan infiltreren. De fundering staat hierdoor als het ware in het water. Doordat de fundering van oude en poreuze materialen is gemaakt, zuigt de fundering vocht op.
 - **MartensWillems: Stedenbouwkundig analyse van de buurt**

Het stratenpatroon is waardevol en dient bij een nieuwe toekomst behouden te blijven. De oorspronkelijke tuindorpgedachte is verloren gegaan. De buurt kent een slim ontwerp met op een aantal accentplaatsen extra kwaliteit in de openbare ruimte en de opstallen.
 - **RAAP: Cultuurhistorie**

De buurt kent verschillende soorten woningen: naast reguliere woningen zijn er woningen die het beeld van de buurt bepalen of ondersteunen. Ook deze zaken zijn waardevol: het stratenpatroon, de opbouw van woningbouwblokken en de stedenbouwkundige bijzondere details. Aanbevolen wordt de beeldbepalende woningblokken te renoveren, als dit technisch mogelijk is. Zo niet, dan luidt het advies om belangrijke kenmerken op het gebied van stedenbouw en architectuur van deze beeldbepalende blokken te behouden. Ook raden ze aan om de tuindorpgedachte te versterken.
 - **CBH: beoordeling technische staat en kostenanalyse**

De woningen zijn op het einde van hun levensduur. CBH heeft in diverse scenario's onderzocht of renovatie, een combinatie van renovatie en vervangende nieuwbouw én enkel vervangende nieuwbouw mogelijk is. Voor renovatie zijn de kosten €181.122,- per woning. Dit is veel hoger dan het normale bedrag voor een renovatie, dat in 2023 ongeveer €100.000,- is. Er is geen garantie dat het vochtprobleem na de renovatie opgelost is én tijdens de nieuwe levensfase niet terugkomt.

Nieuwbouw biedt kansen om woningen te maken die goed geïsoleerd zijn. En die voldoen aan de kwaliteit en het comfort van nu én de toekomst.

- Bewoners zijn geïnformeerd over de onderzoeksresultaten. Woonpunt neemt een sloopbesluit, zodat het sociaal plan in werking treedt. Daardoor kunnen bewoners met een verhuiscens, of bewoners die in een woning met een vochtprobleem wonen, verhuizen met goede voorwaarden. Bewoners die in de buurt willen blijven, kunnen zolang in de buurt blijven wonen.

2024 – Start participatieproces & protestactie

- Samen met de bewonersoverlegcommissie (BOC) en een aantal bewoners wordt een klankbordgroep gevormd. Het doel is dat bewoners kunnen meedenken over de toekomstplannen. Nog voordat het participatieproces goed gestart is, organiseren enkele bewoners een protestactie. Zij hebben zich verenigd in een actiegroep. Deze actiegroep overhandigt het boekje ‘Versiliënbosch – Volksbuurt met karakter’. Daarin staan o.a. deze wensen en eisen:
 - Sloop niet wat niet gesloopt hoeft te worden
 - Kijk serieus en goed naar woningen die geen vochtprobleem hebben en eventueel gerenoveerd kunnen worden.
 - Voer renovatie en nieuwbouw in 3 fases uit, zodat altijd mensen in de wijk blijven wonen en de gemeenschap Versiliënbosch behouden blijft (uiteindelijk in combinatie met een terugkeergarantie).

2024 – vaststelling Nota van Uitgangspunten via collegebesluit

- Gedurende het participatieproces en de protestactie stellen de gemeente Heerlen en Woonpunt samen een Nota van Uitgangspunten op. Daarin staan afspraken over de toekomstige ontwikkeling van Versiliënbosch. De nota wordt opgesteld door een neutrale adviseur. Die heeft daarvoor gesprekken gevoerd met alle belanghebbenden: BOC, Nationaal Programma Heerlen-Noord, gemeente Heerlen en Woonpunt. Ook wordt de input van de actiegroep via het overhandigde boekje verwerkt. De uitgangspunten uit de nota op hoofdlijnen:
 - Cultuurhistorische waarden en identiteit borgen en versterken (tuindorpgedachte, gevels met teksten)
 - Behoud gemeenschap (bijvoorbeeld gemeenschapshuis de Koekoek)
 - Vochtprobleem gegarandeerd oplossen
 - Moderne, gezonde en energiezuinige woningen die voldoen aan de wensen van de huidige en toekomstige generatie
 - Meer diversiteit in woningen
 - Onderzoek naar het behouden van (een deel van) de beeldbepalende bouwblokken. Ofwel behoud van de voorgevels van (een deel van) de beeldbepalende bouwblokken. Voor de overige woningen geldt sloop en nieuwbouw.

2024/2025 – actiegroep wordt als BC formele gesprekspartner en start second opinion

- In de buurt staan diverse groepen bewoners tegenover elkaar. Het zijn stroeve gesprekken tussen bewonersoverlegcommissie (BOC) en bewonerscommissie (BC). Het lukt niet om beide partijen te verenigen in één adviesorgaan voor Woonpunt. Uiteindelijk wordt de BC formeel aanspreekpartner voor de herstructurering met steun van de Woonbond. Op verzoek van de BC laat Woonpunt een second opinion uitvoeren naar de eerdere onderzoeken. De onafhankelijke Bouwhulpgroep krijgt opdracht om te onderzoeken of renovatie toch mogelijk is. Ook beoordelen ze de kwaliteit van de eerder uitgevoerde onderzoeken.

2024/2025 – Onderzoek naar renovatie van de beeldbepalende blokken

- In opdracht van Woonpunt onderzoekt CBH of de beeldbepalende woningblokken (uit 1920) kunnen worden gerenoveerd. Het plan van aanpak en de uitkomsten zijn besproken met de BC. Het doel van het onderzoek is om te weten wat een goede en duurzame renovatie kost. De woningen moeten daarna weer 50 jaar op een goede manier, zonder vochtproblemen en zonder onverwachte kosten verhuurd kunnen worden.
- CBH onderzoekt nauwkeurig wat er allemaal moet gebeuren en calculeert wat de kosten hiervan zijn. De gemiddelde kosten voor een hoogwaardige renovatie bedragen **€ 391.473** per woning. In een volgende stap hebben ze nog gecalculeerd wat het kost om erfafscheidingen, voortuinen, parkeerruimte en waterafvoer op een goede manier aan te pakken. Als die worden meegerekend, komt het totale bedrag uit op ongeveer **€ 405.000** per woning. Dit is veel hoger dan het bedrag dat Woonpunt normaal gesproken uitgeeft aan een renovatie: **€115.000 (anno 2026)**.
- Uit diverse verdiepende onderzoeken blijkt dat de gevels en de spouwankers in slechte staat verkeren. De stenen zijn +100 jaar oud, van lage kwaliteit en poreus. De voegen hechten de stenen onvoldoende en de spouwankers zijn gecorrodeerd. Dat brengt risico's bij bijvoorbeeld windbelasting met zich mee. De gevelconstructies zijn nog zo'n 5 tot 10 jaar veilig.
- In dit scenario wordt het vochtprobleem op de meest uitgebreide en complete manier aangepakt. Er wordt o.a. een Ecodry geplaatst, pleisterlagen aan de binnenzijde worden vervangen, spouwmuren en gevels worden hersteld, opgeschoond en geïnjecteerd, er wordt dauwpunt gestuurde ventilatie toegevoegd en de huidige vloeren worden vervangen door vloeren met een kruipruimte. Ondanks deze ingrepen is er geen garantie dat het vochtprobleem blijvend opgelost wordt.

2025 – Informatiesessie gemeenteraad

- In februari 2025 praat Woonpunt de gemeenteraad bij over de ontwikkelingen in Versiliënbosch.

2025 / 2026 – Second opinionproces

- Het second opinion proces door de Bouwhulpgroep neemt een groot deel van 2025 in beslag. Eind 2025 ontvangt de gemeenteraad een raadsinformatiebrief over de voortgang. Aanvullend volgen nog enkele onderzoekstappen: wat zijn de kosten voor inrichting van de openbare ruimte, infiltratie, erfafscheidingen en onderhoud. Maar ook: zijn er subsidies te krijgen?

- **Validatie eerder uitgevoerde onderzoeken**

De Bouwhulpgroep valideert de eerder uitgevoerde onderzoeken. De uitgangspunten, aannames en conclusies uit de reeds uitgevoerde onderzoeken zijn betrouwbaar.

- **Kwaliteit en techniek**

- De Bouwhulpgroep onderzoekt de mogelijkheden van een meer beperkte renovatie: ‘behouden wat kan, vervangen wat moet’.
- Ze beperken zich daarbij niet alleen tot de beeldbepalende blokken. Ze concluderen dat er aan alle woningen op korte termijn iets moet gebeuren. Dat is nodig om de veiligheid, gezondheid en duurzaamheid te waarborgen. De woningen uit 1920 (200st) zijn het meest dringend. De woningen uit 1930 en 1940 zijn ook dringend, maar in een iets betere staat.
- De Bouwhulpgroep kijkt of het mogelijk is het vochtprobleem gegarandeerd op te lossen. Daarbij is de randvoorwaarde dat de waterdruk op de woningen wordt weggehaald. Dit zou kunnen door infiltratie rondom de woningen en in de buurt te realiseren. Daarna moet de fundering van buiten afgedicht worden, de kelderwanden intern afgedicht worden en het stucwerk op bepaalde wanden vervangen worden. Er wordt op deze oplossing een garantie gegeven van 10 jaar. Dit is veel korter dan de beoogde exploitatieduur van de woningen (50 jaar) en daarmee technisch onverantwoord.
- Ook kijkt de Bouwhulpgroep in de second opinion naar de slechte staat van de gevels. De randvoorwaarde daarbij is dat eerst het vochtprobleem opgelost moet worden. Er wordt geconstateerd dat er veel verschil in de kwaliteit van de gevels zit. Dit komt door verschillende typen baksteen en de oriëntatie van de gevels. Op hoofdlijnen wordt een oplossingsrichting voorgesteld die een combinatie is van vervangen van de slechte delen, het aanbrengen van nieuw constructief voegwerk en het aanbrengen van renovatieankers. Per woningblok moet een specifiek plan gemaakt worden om te kijken of dit voorstel haalbaar is.
- Er wordt onderzocht of het mogelijk is plattegronden van de woningen te verbeteren. En of het mogelijk is woningen levensloopbestendig te maken.
- Tot slot onderzoekt de Bouwhulpgroep wat het kost om een goede overgang te maken tussen openbaar en privéterrein. Ook brengen ze de kosten in kaart voor een passende inrichting van voortuinen, het infiltreren van water en het aanleggen van parkeerplaatsen achter de woningen. Dit alles volgens het principe ‘behouden wat kan, vervangen wat moet’.

- De Bouwhulpgroep raamt de kosten van de renovatie ‘behouden wat kan, vervangen wat moet’ op basis van bouwjaar op de volgende bedragen per woning:

Bouwjaar	1920 (200 woningen)	1930 (82 woningen)	1940 (11 woningen)
Kosten per woning			
Kosten renovatie <i>‘behouden wat kan vervangen wat moet’</i>	€240.000	€161.000	€192.000
Plattegrond optimalisatie	€17.000*	€81.000	€35.000 (hoek)* €90.000 (tussen)*
Levensloopbestendig maken aanvullend op renovatie	€124.000 (achter)* €110.000 (zijkant)*	€121.000*	n.v.t.
Erfafscheiding, voortuinen, parkeren en infiltreren	€7.400	€7.400	€7.400
Stichtingskosten	€247.400	€249.400	€199.400
Normbedrag (2026) voor reguliere renovatie	€115.000	€115.000	€115.000

**De cursieve bedragen zijn niet meegeteld in de bepaling van de Stichtingskosten (dit zijn de totale kosten die nodig zijn om een bouwwerk te realiseren en gebruiksklaar op te leveren, vanaf het eerste initiatief tot en met de oplevering).*

Woonpunt heeft daarbij per bouwjaar bekeken of het nodig is om bij het bepalen van de kosten ook te kijken naar een betere indeling van de woning. Of naar het geschikt maken van de woning voor ouderen (levensloopbestendig).

- **Bewonersenquêtes**

Er zijn twee enquêtes verspreid. Een enquête naar de al vertrokken bewoners. Dat leverde lage respons op: 16%. Daarmee zijn de uitkomsten van de enquête niet representatief.

De tweede enquête ging naar de huidige Woonpunt-huurders in de buurt. Het gaat om 135 huishoudens die er over het algemeen al lang wonen. En die wachten op de plannen. 64% reageert op de enquête. Er zijn daarbij duidelijke verschillen tussen de bouwjaren zichtbaar. De bewoners van woningen uit 1920 zijn over het algemeen meer tevreden dan de bewoners van de woningen uit 1930 en 1940. Een grote groep vindt hun woning nog geschikt voor de toekomst. Deze groep is bereid aanzienlijke maatregelen te nemen om in hun woning te blijven wonen.

- **Toekomstambities**

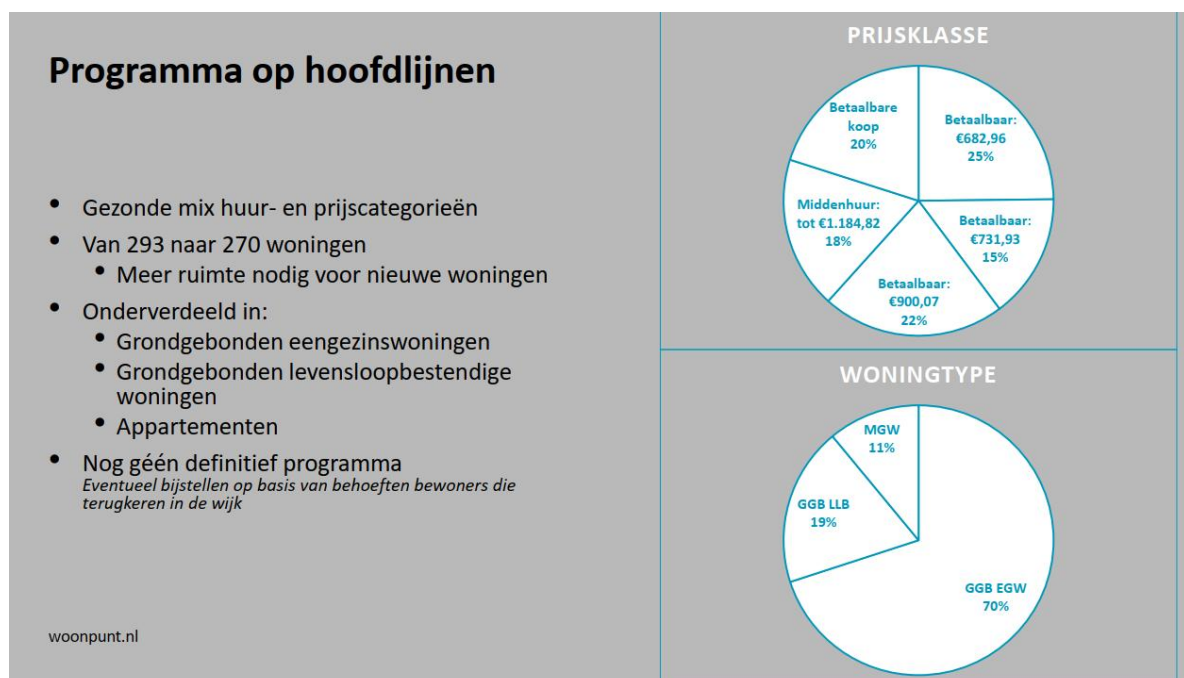
- Zowel de BC als Woonpunt geven hun visie op de toekomst van Versliënbosch. Ze zijn het erover eens dat Versliënbosch een wijk moet worden waar iedereen van wieg tot graf kan (blijven) wonen.
- Ook zijn ze er allebei voorstander van dat er straks verschillende soorten woningen komen. Wat Woonpunt betreft kunnen dit ook koopwoningen zijn, de BC denkt vooral aan huurwoningen.
- Gezamenlijk speerpunt is het behoud en versterken van de cultuurhistorie en sociale samenhang.

- **Toekomstscenario's**

Omdat de kosten voor renovatie, verbetering en het levensloopbestendig maken van de woningen zo hoog zijn, zegt de Bouwhulpgroep dat de keuze voor wel of geen renovatie vooral een strategische beslissing is. Daarbij moet goed worden gekeken naar onderwerpen zoals de geschiedenis van de buurt, de uitstraling van de gebouwen, de sociale samenhang en de kwaliteit van wonen.

2025 – Presentatie gewenste woningbouwprogramma

- Na een uitgebreide analyse presenteert Woonpunt het gewenste woningbouwprogramma aan de Bewonerscommissie. Dit programma moet ervoor zorgen dat Versliënbosch klaar is voor de toekomst. Het sluit ook aan bij de gemeentelijke visie 'Nieuw Heerlens Woonfundament', de Nota van Uitgangspunten, de prestatieafspraken, het portefeuilleplan van Woonpunt en de doelen van het Nationaal Programma Heerlen-Noord.



2025 - Visie stedenbouwkundige

- Stedenbouwkundig bureau MartensWillems heeft een eerste verkenning gedaan naar hoe Versiliënbosch er in de toekomst uit kan zien, volgens de afspraken uit de Nota van Uitgangspunten. In deze visie blijven het bestaande stratenpatroon en de bebouwingsvlakken zoals ze nu zijn. Het tuindorpkarakter wordt verder versterkt: meer groen. Parkeren wordt achter de woningen opgelost waardoor er ruimte voor kwaliteit in de openbare ruimte ontstaat met minder auto's in het straatbeeld. Onder de parkeerplaatsen is ruimte voor een infiltratieoplossing waardoor wateroverlast verminderd.



2025 – Excursie

Samen met de BC worden diverse vergelijkbare ontwikkelingen in Limburg bezocht:

- De oude Egge in Brunssum
- Het Emmaplein en de Emmastraat in Hoensbroek
- Het Laurentiuskwartier in Voerendaal.

2025 - Samenvatting voor de bewonerscommissie

Tot slot wordt voor de BC alles nog eens op een rijtje gezet wat de afgelopen maanden de revue is gepasseerd en wordt het financiële plaatje toegelicht.

Bijlage 2: Bronnenlijst belangrijkste onderzoeken

Datum	Onderzoekstitel	Auteur
April 2022	Vochtmetingen Versiliënbosch	Guus Hensen Diensten
23-11-2022	Studie Versiliënbosch Heerlen	Martenswillems&Humblié architecten
09-01-2023	Versiliënbosch te Heerlen Beoordeling technische staat en kostenanalyse	CBH engineering
02-03-2023	Versiliënbosch te Heerlen (gemeente Heerlen); cultuurhistorisch onderzoek	Raap
07-03-2023	Oriënterend infiltratieonderzoek	Geonius
06-06-2024	Herstructurering Versiliënbosch 'Een woonwijk die haar historie weerspiegelt én naar de toekomst kijkt.' – Nota van uitgangspunten	Wiebenga Consultants
14-03-2025	Beeldbepalende blokken Versiliënbosch te Heerlen. Beoordeling technische staat en kostenanalyse.	CBH Engineering
04-02-2025	Rapportage Hefboomproeven Versiliënbosch – Heerlen	Total Wall
26-03-2025	Rapportage Hefboomproeven Versiliënbosch – Heerlen (aanvullend onderzoek)	Total Wall
04-05-2025	Versiliënbosch te Heerlen - Inspectie bakstenen gevelmetselwerk	Adviesbureau Vekemans metselwerk specialisten
17-10-2025	Eindrapportage Onderzoek Versiliënbosch	Bouwhulpgroep
04-02-2026	Eindbijeenkomst Aanvullend onderzoek buitenruimte	Bouwhulpgroep

