

Versliënbosch

Conclusies van onderzoeken en vervolgproces



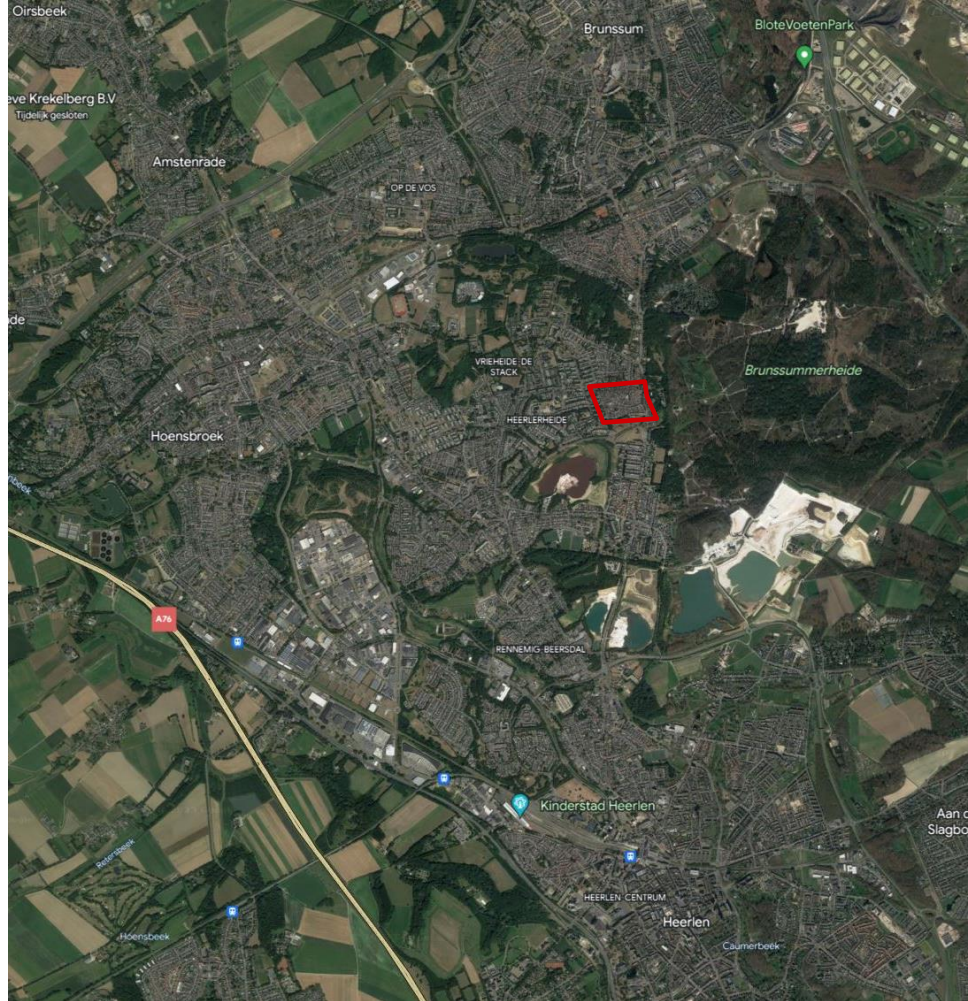
Commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefomgeving
12-04-2023

WOONPUNT



Agenda

- Context Versliënbosch
- Dialoog met de bewoners
- Onafhankelijke deskundige onderzoeken
 - *Oriënterend infiltratieonderzoek*
 - *Stedenbouwkundige studie en structurele analyse*
 - *Cultuurhistorisch onderzoek*
 - *Beoordeling technische staat en kostenanalyse*
- Conclusie
- Vervolproces



Context Versiliënbosch

Algemeen

- Gebouwd door Woningvereniging de Volkswoning
- Ontwerp architect Jos Cuypers (zoon van Pierre Cuypers, architect Rijksmuseum / Centraal station Amsterdam)
- Binnengebied gebouwd in 1920
- Heerenweg gebouwd in 1930
- Kleine inbreiding in 1940
- 293 sociale huurwoningen
- 2 bedrijfsruimtes
- 1 cafetaria
- 2 particuliere woningen



Context Versliënbosch

Inventarisatie en selectie gemeentelijke gezichten Heerlen (feb 2012)

- Hoofdpzet is behouden gebleven
- Architectuur heeft in de loop der tijd aan kwaliteit ingeboet
- Beeldbepalend en ruimtelijk structurerend groen ontbreekt
- Erfafscheidingen hebben ernstig aan kwaliteit ingeboet
- Wijk als geheel niet beschermenswaardig, wel enkele architectonische accenten die behoudenswaardig zijn



► Topografisch overzicht van de wijk Versliënbosch in 1925 (boven) en in 1937 (onder).

Dialogo met de bewoners

Geschiedenis

- De afgelopen decennia veel discussie over de kwaliteit van de woningen
- Voorjaar 2022 protesteren de bewoners in verband met aangekondigde huurverhoging in relatie tot de slechte staat van hun woning
- Woonpunt treedt in overleg met de Bewoners Overleg Commissie (BOC)
- Afspraak: Geen huurverhoging en onafhankelijk onderzoek naar toestand en toekomst van de wijk



Dialogo met de bewoners

Overlast in de woningen

- Vochtproblemen in de woningen
- Slechte technische staat van de woningen (overall)
- Scheuren in gevels en draagstructuur
- Scheefstand van vloeren en trappen
- Tocht en hoge energie kosten
- En nog veel meer

Maar ook:

- Leefbaarheid in de wijk onder druk
- Verstening van de openbare ruimte



Dialogo met de bewoners

Afspraken over de toekomst

- In overleg met de BOC afspraken gemaakt
- Onafhankelijke en integrale onderzoeken naar de problemen en kwaliteit van de woningen in Versiliënbosch
 - Vochtproblemen
 - Stedenbouwkundige analyse
 - Cultuurhistorische analyse
 - Technische kwaliteit van de opstallen en kostenanalyse van toekomstscenario's
- Uitspraak over toekomstscenario voor de wijk vóór eind 2022
- Bewoners worden via persoonlijke gesprekken en nieuwsbrieven geïnformeerd.

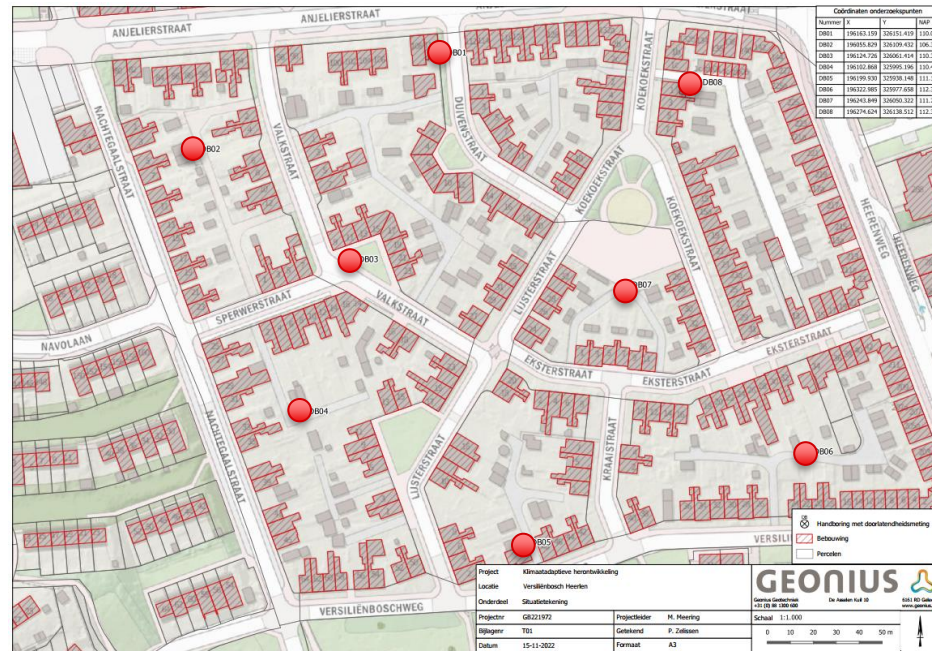


Vochtproblemen

Verkendend infiltratieonderzoek

Doel: zicht krijgen in oorzaak van vochtproblemen

- Infiltratieonderzoek op wijkniveau op basis van 8 handboringen en 14 doorlatendheidsmetingen
- Vochtoverlast wordt veroorzaakt door stagnerend hemelwater op een aanwezige leemlaag
- Dat leidt tot water onder de fundering en zorgt voor optrekkend vocht in constructie van de woning

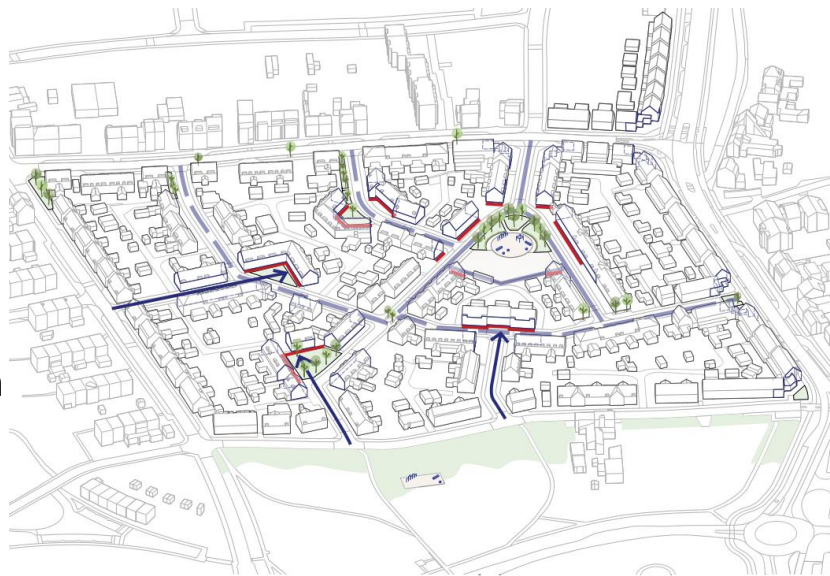


Stedenbouwkundige analyse

Conclusie en aanbevelingen

Doel: Stedenbouwkundige en structurele analyse van de wijk in relatie tot de historische waarde

- Stratenpatroon met oorspronkelijk gedachtengoed van een tuindorp met centraal plein is goed af te lezen
- Op gebouwniveau wordt concludeert dat het grootste deel van de herkenbare elementen verloren is gegaan
- Het oorspronkelijk groenplan is verloren gegaan
- Een minder sterk spel tussen bouwmassa's en accenten en zichtlijnen dan bij andere mijnwerkerskoloniën
- Aanbeveling: Gebruik het karakteristieke stratenpatroon in de nieuwe toekomstplannen



Cultuurhistorische analyse

belangrijkste waarden

Doel: Inventarisatie en waardering van de stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken, en aanbevelingen voor behoudt en/of versterking hiervan

Stedenbouwkundige waarden	Architectonische waarden
Het (geknikte) stratenpatroon	Woningtypologie(en)
De oorspronkelijke hoofdvormen en compositie van bouwblokken	Oorspronkelijke hoofdvormen
Het centrale parkje en de diverse stedenbouwkundige verbijzonderingen	Samenhangende, relatief sobere ambachtelijke uitstraling (o.a. bepaalde detaillering)
De verschillende benaderingen van de randen van de wijk en aanwezige doorkijken.	Uitgesproken esthetisch karakter / de aanwezige belettering en opschriften die verwijzen naar het vroegere functioneren.

Bovengenoemde waarden komen in de huidige situatie niet allemaal tot hun recht. Dit als gevolg van de renovatie in de jaren 80

Cultuurhistorische analyse

Aanbevelingen

- Versterk het tuin-stedelijk karakter van de wijk
- Indien de technische staat van de woningen het toelaat; behoud architectuur en geef uitstraling een upgrade. Zeker bij beeldbepalende blokken
- Als de technische staat het niet toelaat; onderzoek de mogelijkheden voor behoud van de voorgevels van de als beeldbepalend aangemerkte blokken
- Als blijkt dat sloop-nieuwbouw het enige realistische scenario is; Behoud stedenbouwkundige en architectonische waarden middels een beeldkwaliteitsplan



Technische kwaliteit en kostenanalyse toekomstscenario's

Huidige technische staat

Doel: Technische beoordeling van de woningen op basis van opname en dossieronderzoek

Dossier analyse

- Gebouwd in 1920 – 1940 met exploitatieduur van 50 jaar
- Renovatie (+25 jaar) in plaats van sloop in de jaren 80
- Gedurende de hele geschiedenis veel discussie over de kwaliteit

Overzicht correspondentie c.s. inzake stadsvernieuingswerken te VERSILIEBOSCH

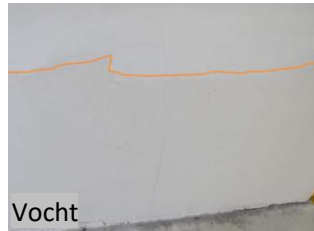
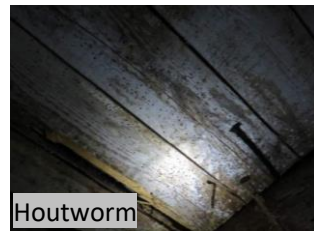
Omschrijving	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	totaal
Onderzoeken-rapporten	1	-	2	-	-	1	1	1	1	7
Gesprek Comité, Volks- won., gemeente	-	-	4	6	1	4	3	-	1	19
Gesprek Woningver. gemeente	-	3	1	1	-	1	3	-	-	9
Gesprek Comité gemeente	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Gesprek met HID	-	-	-	-	-	4	1	3	-	8
Brief Comité aan B en W	-	-	1	4	8	13	8	6	2	42
Brief Comité aan Raad	-	-	-	3	5	7	4	2	1	22
Brief Comité aan weth.	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
Brief LOS aan B en W	-	1	2	4	-	-	1	-	1	9
Brief woningver. aan BAW	-	-	-	2	3	1	6	4	1	17
Brief woningver. aan Raad	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
Brief B en W aan Comité	-	-	1	3	3	2	3	4	1	17
Brief B en W aan woningver.	-	-	1	1	1	-	2	2	-	7
Brief B en W aan HID	-	-	-	-	-	-	1	1	1	3
Brief BAW aan diverse brieffschrijvers	-	-	-	2	-	-	3	1	6	12
Brief weth. aan Comité	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Brief HID aan B en W	-	-	-	1	1	7	2	-	-	11
Brief diverse schrijvers aan B en W	-	1	2	1	-	2	2	3	4	15
Brief diverse schrijvers aan Raad	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
Commissie rovo	-	-	-	3	-	2	1	4	1	11
Commissie ondervij	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Randsvergadering	-	-	-	-	1	-	1	-	-	2
Vergaderingen B en W.	-	-	-	8	4	4	6	6	1	29
Totaal	1	5	15	40	28	50	49	37	21	246

Technische kwaliteit en kostenanalyse toekomstscenario's

Huidige technische staat

Problemen in de huidige staat (niet limitatief):

- Vochtklachten (uit grond, maar ook via goten en gevels)
- Slechte staat van trasraam
- Scheurvorming (buitengevel en constructie)
- Lage kwaliteit baksteen buitengevels
- Scheefstand
- Doorgebogen daken
- Laag energie label
- Verouderde installaties
- Verouderde kozijnen
- 'Verkeerd' geïsoleerde spouwen (vochtdoorslag)
- Tocht



Technische kwaliteit en kostenanalyse toekomstscenario's

Conclusie technische staat

Algehele conclusie van de hedendaagse technische staat is dat de woningen sterk verouderd zijn en onderhevig zijn aan degradatie van de elementen ten gevolge van gebruik, leeftijd, achterstallig onderhoud, weersinvloeden etc.

De woningen zijn aan het eind van de levensduur.

Om de woningen in huidige staat 50 jaar door te exploiteren zijn zeer ingrijpende werkzaamheden nodig. Daarbij geldt dat bij een renovatie geen garantie gegeven kan worden dat dit problemen ook daadwerkelijk opgelost zijn.

Technische kwaliteit en kostenanalyse toekomstscenario's

Toekomst scenario's

Doel: Economische doorrekening van het scenario renovatie / deels renovatie en deels sloop - nieuwbouw / volledig sloop - nieuwbouw

Scenario	Omschrijving	Gem. Stichtingskosten per woning incl. BTW	Tijdelijke huisvesting / Sociaal plan / Sloop	Gem. Onderhoudskosten per jaar per woning excl. BTW
1	Volledige renovatie 293 woningen*	€ 181.122,-	€8.215,-	€ 1.067,-
2	180 nieuwbouw en 90 x renovatie	€ 192.711,-	€11.471,-	€ 1.055,-
3	Volledige sloop en nieuwbouw 270 stuks	€ 199.607,-	€13.100,-	€ 942,-

* Renovatie biedt geen garantie dat alle problemen daadwerkelijk opgelost.

- Renovatie overschrijdt de norm van Woonpunt (2023: € 100.000,-) voor een standaard renovatie fors waardoor het geen verantwoorde investering is
- Bij nieuwbouw kan er een hoogwaardig nieuw woonproduct gerealiseerd worden dat conform de huidige energetische-, kwaliteits- en comfort norm voldoet en daarmee aan de hedendaagse en toekomstige eisen
- Deze kwaliteit is bij renovatie niet haalbaar

Technische kwaliteit en kostenanalyse toekomstscenario's

Overall conclusie en aanbevelingen

- Huidige technische staat is matig tot slecht
- Woningen zijn sterk verouderd en kennen 15 jaar achterstallig onderhoud
- Alleen zeer ingrijpend renoveren ('tot op slopers hoogte') kan bewerkstelligen dat de woningen weer 50 jaar geëxploiteerd kunnen worden
- Bij renovatie is er geen garantie dat de problemen omtrent vocht, scheurvorming en verzakking zijn opgelost
- Renovatie overschrijdt de norm van Woonpunt (2023: € 100.000,-) voor een standaard renovatie fors waardoor het geen verantwoorde investering is
- Bij nieuwbouw kan er een hoogwaardig nieuw woonproduct gerealiseerd worden dat conform de huidige energetische-, kwaliteits- en comfort norm voldoet en daarmee aan de hedendaagse en toekomstige eisen

Conclusie

- De vochtproblemen worden veroorzaakt door een niet water doorlatende leemlaag
- Technische staat van de woningen is matig tot slecht, er is sprake van achterstallig onderhoud
- Renovatie overschrijdt de norm van Woonpunt (2023: € 100.000,-) voor een standaard renovatie fors waardoor het geen verantwoorde investering is
- Renovatie biedt geen garantie dat de problemen definitief verholpen zijn en wordt afgeraden
- Bij nieuwbouw kan er een hoogwaardig nieuw woonproduct gerealiseerd worden dat conform de huidige energetische-, kwaliteits- en comfort norm voldoet en daarmee aan de hedendaagse en toekomstige eisen
- Sloop / nieuwbouw van Versiliënbosch wordt aanbevolen
- Bewoners zijn geïnformeerd over dit scenario
- Voor de toekomstige planontwikkeling wordt aanbevolen om:
 - Het karakteristieke statenpatroon en de tuindorp gedachte in ere te houden en waar mogelijk te
 - Een beeldkwaliteitsplan op te stellen om de karakteristieken en waarden van de wijk in de toekomst te borgen
 - Te onderzoeken of behoud van een aantal beeld bepalende gevels / geveldelen mogelijk is

Vervolg proces

- Samenwerking tussen gemeente Heerlen en Woonpunt
- We onderzoeken hoe behoud van de waardevolle cultuurhistorische onderdelen geborgd kan worden, gesplitst in kosten en techniek. Daarmee zou behoud van beeldbepalende gevels alsnog aan de orde kunnen zijn
- We onderzoeken hoe we de tuindorp gedachte kunnen versterken, bijvoorbeeld door te vergroenen
- E.e.a. wordt vastgelegd in een (concept) stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan
- De commissie ROLO wordt gedurende de voortgang van het project met regelmaat geïnformeerd
- Buurt en maatschappelijke organisaties worden meegenomen in het vervolg van het proces
- Woonpunt neemt in juni een sloopbesluit; Dit is een formele stap enkel om het sociaal plan in werking te stellen en de onthuring te starten (doorlooptijd +/- 2 jaar)
- Voor de (gedeeltelijke) sloop plaatsvindt zullen diverse scenario's onderzocht worden





woonpunt.nl

