



**de Geerweg e.o.
tien jaar stadsvernieuwing**

Dit boekje is een uitgave van
de projectgroep Geerweg
i.s.m. de afdeling voorlichting
van de gemeente Delft.

december 1982

foto's:

- Herman de Groot,
pagina 6, 9, 10, 18, 28, 30
en de omslagfoto
- Hans Pattist,
pagina 16, 20 en 22
- Ad Volker,
pagina 12 en 26

cartoon:

- Len Munnik

oplage:

- 1000 exemplaren

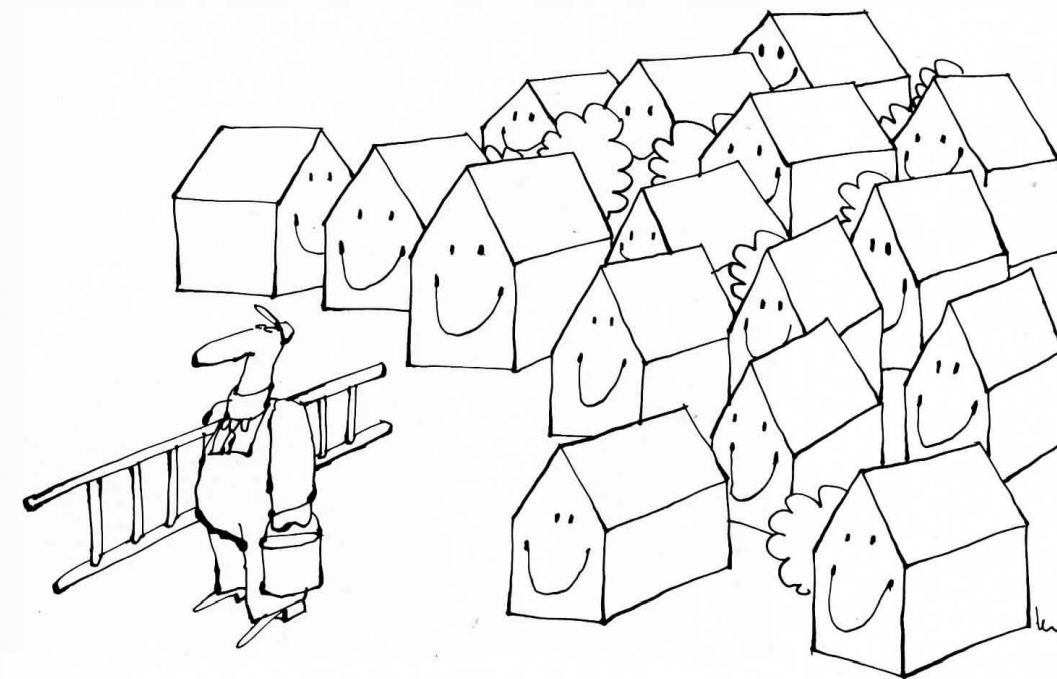
Voorwoord

We zijn klaar. De stadsvernieuwing in het Geerweggebied is afgerond.
Vanaf 1972 hebben bewoners en ambtenaren gewerkt om de buurt op te knappen.

Reden genoeg om na 10 jaar hard werken eens terug te kijken. Wat waren de plannen en wat staat er nu?

We gaan met grote stappen door de geschiedenis. Kijkt u met ons mee?

De Projectgroep Geerweggebied e.o.

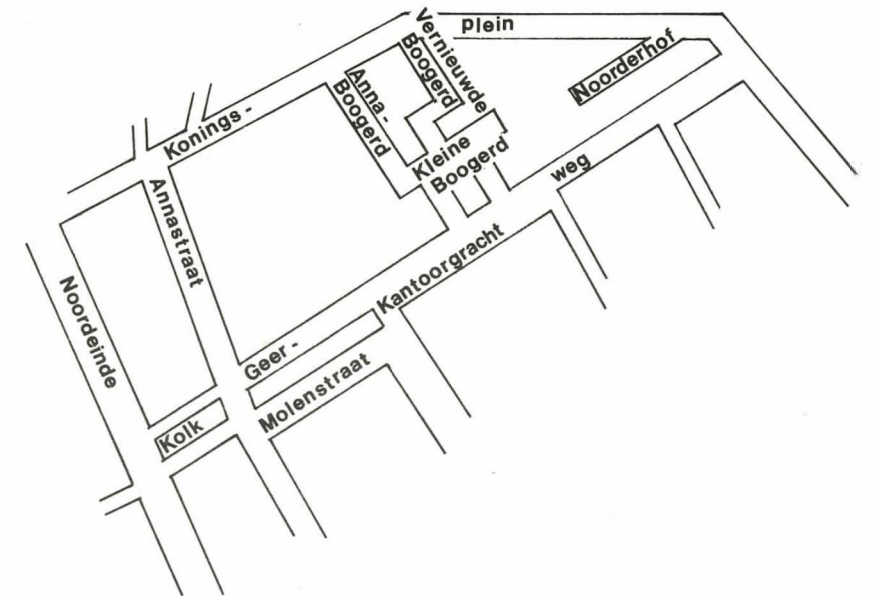




1972 - 1982
10 jaar stadsvernieuwing

Het Geerweggebied

In het noordelijk puntje van de Delftse binnenstad ligt het Geerweggebied. De vernieuwde Boogerd, Kleine en Anna Boogerd, de Geerweg, het Noorderhof, en het Koningsplein, dat zijn de straten waar de stadsvernieuwing zich afspeelde.



1972 – 1982

Tien jaar

stadsvernieuwing



Op de braakliggende Kleine Anna Boogerd moesten nieuwe woningen voor de buurt komen

1972:
een belangrijk jaar

De gemeente had al in 1958 voor het Geerweggebied een plan vastgesteld. De hele buurt zou aan sloop ten offer vallen. Een nieuwe buurt met flats, groen en brede wegen zou ervoor in de plaats komen. De gemeente vond het dan ook niet nodig om particuliere verhuurders te dwingen tot onderhoud van de woningen. De woningen aan de kleine Anna Boogerd werden alvast aangekocht en gesloopt.

De bewoners waren in 1972 de slechte woonomstandigheden meer dan zat. Vanuit een aantal akties ontstond het buurtkomitee Geerweg. De aanpak van een kant en klaar plan voor de buurt vond het komitee niet aanvaardbaar. De buurt wilde, dat de plannen uitgingen van de belangen van de bewoners en dat mét de bewoners de toekomst van het gebied zou worden uitgewerkt.

Buurtkomitee van start

Het buurtkomitee ging in 1972 van start. De eerste eis vanuit de buurt was het intrekken van het sloopplan. De buurt moest verbeterd worden voor de bewoners van de buurt. De mogelijkheden tot verbeteren van de woningen moesten bekeken worden. Op de nog steeds braakliggende Kleine Anna Boogerd diende nieuwbouw te komen. Pas na deze nieuwbouw zou eventueel besloten kunnen worden in de buurt oude woningen te slopen. Tot aan het moment dat op deze plek gebouwd kon worden moest het terreintje tijdelijk ingericht worden.

Sloopplan
ingetrokken

De buurt organiseerde een rondgang door de buurt en een tentoonstelling in het stadhuis. Het resultaat van deze actie was, dat de gemeente in 1973 besloot het sloopplan in te trekken.

De discussie met de buurt over haar toekomst ging van start.

1972 – 1982

Tien jaar

stadsvernieuwing



Vergaderen..... vergaderen.....

Van overleggroep
tot projectgroep

Het sloopplan was van de baan. Buurt en gemeente begonnen samen de toekomst van de buurt uit te stippelen. Een overleggroep ging in 1973 van start. Het overleg in deze groep verliep niet vlekkeloos. De buurt kon de (politieke) problemen in dit overleg niet oplossen. Na een tijdje stapte de buurt dan ook uit de overleggroep. De buurt wilde een organisatie waar zij meer invloed op het beleid kon uitoefenen en een organisatie die slagvaardig kon optreden.

De buurt wilde, zoals een gemeenteambtenaar het in die tijd noemde "in de keuken meekijken". De wensen vanuit de buurt vonden weerklank en in 1975 werd besloten een projectgroep in te stellen, waar bewoners en ambtenaren samen aan plannen konden werken. De bewoners konden nu wel in de gemeentelijke keuken meekijken en waar nodig de zout en peperpot hanteren.

De projectgroep heeft 7 jaar aan het verbeteren van de buurt gewerkt. In de projectgroep zaten vertegenwoordigers van de bewoners. Een constant overleg met hun achterban was nodig. De bewoners van het Ceerweggebied weten nu wel wat vergaderen is!

In Delft is de raadscommissie voor Stadsontwikkeling, Verkeer en Openbare Werken voor de stadsvernieuwing het politieke platform waar knopen worden doorgemaakt. Ook binnen de projectorganisatie houdt deze commissie deze functie.

Maar, voordat de projectgroep van start ging gebeurde er ook het een en ander. De perikelen rond de renovatie en de huureisen van zowel de oude als de nieuwe woningen bijvoorbeeld.



Te slecht voor renovatie
Wat nu Schaefer?

Tegenslag bij renovatieplannen

Eind 1974 lagen er plannen voor renovatie van de woningen Geerweg 62 en 79. Dit zouden twee proefwoningen worden om aan de buurt te laten zien hoe een gerenoveerde woning er uit zou zien. Maar, hoe anders is het gelopen.

Geerweg 79 zou gerenoveerd worden. Alles leek in kannen en kruiken. Het rijk had zelfs toestemming gegeven voor de renovatie. De bewoners van deze woning hebben lang in onzekerheid gezeten. Wat ging er met hun woning gebeuren? De renovatie ging niet door. De andere woningen in het blokje bleken te slecht om te renoveren. Daarom werd alsnog besloten tot vervangende nieuwbouw. Het hele blokje inclusief nr. 79 is toen gesloopt. Geerweg 62 is in 1974 gerenoveerd. Maar toen begonnen werd met de sloopwerkzaamheden t.b.v. de renovatie van de andere woningen in het blokje, bleek, dat deze woningen te slecht waren voor renovatie. Met de bewoners was renovatie afgesproken én een bepaalde huur. De bewoners hielden vast aan de beloofde huur. Staatssecretaris Schaefer werd naar Delft gehaald en hij bevestigde, dat gemaakte afspraken nagekomen moesten worden. Uiteindelijk zijn de woningen Geerweg 58, 59, 60, 61, 63 en 64 geheel gesloopt en teruggebouwd. De huur van deze woningen werd vastgesteld op de beloofde huur na renovatie.

In het Geerweggebied heeft de sloopgrens steeds een grote rol gespeeld. Telkens bleek renovatie te duur en lag de keuze tussen niets doen of slopen en vervangende nieuwbouw.

Gerenoveerd zijn de woningen Geerweg 122 t/m 125 en Koningsplein 59 en 61, maar dan voor één en tweepersoonshuishoudens. Alleen Koningsplein nr. 37 1t/m 37 IV is na Geerweg nr. 62 "gewoon" gerenoveerd.

Ook de woningen aan de Anna Boogerd bleken te slecht voor renovatie. De buurt wilde wel nieuwbouw, maar, tegen een betaalbare huur. Nieuwe woningen voor mensen uit de buurt.

geerwegbuurt eist baar recht:

goede en betaalbare woningen



Huureis nieuwbouw

160 gulden

Het eerste nieuwbouwplan ontwierp de gemeente-architect Andries van Wijngaarden op het braakliggende terrein aan de Anna Boogerd. De woningen moesten goed en goedkoop zijn. De buurt stelde als huureis **f** 160,-- (kaal, 1974). Er mocht alleen gebouwd worden op het braakliggende terreintje, omdat diegene die naar de nieuwbouw wilden in hun oude woning dan de bouw konden afwachten. Dat de bewoners in hun oude woning bleven was ook belangrijk, omdat er nog geen duidelijkheid was over de hoogte van de huren van nieuwbouw. Het moest nog blijken of betaalbaar bouwen mogelijk was.

Huureis oudbouw

peil onbewoonbaar

verklaarde woning

De oude woningen waren slecht. Niet voor niets was tot vervangende nieuwbouw besloten. In het najaar van 1974 kwam het college van burgemeester en wethouders dan ook met het voorstel tot onbewoonbaar verklaren van de woningen. De buurt was het hier niet mee eens omdat op de huureis van **f** 160,-- voor de nieuwbouw nog geen reactie van het rijk binnen was. Eerst moest de huur van de nieuwbouw vaststaan voordat verdere stappen in de buurt genomen mochten worden. Nadat de bewoners dit standpunt in de raadscommissie hadden verdedigd, besloot de raadscommissie het voorstel van het college te verwerpen. De buurt maakte zich sterk voor het verlagen van de huur van de oude woningen tot het peil van onbewoonbaar verklaarde woningen. De raadscommissie ging ook met dit voorstel van de buurt accoord. De toenmalige wethouder legde de beslissing van de raadscommissie naast zich neer. Nadat de nieuwe wethouder, de heer Reijnen zijn intrede deed, werd alsnog het besluit van de raadscommissie uitgevoerd.



Nieuwbouw Anna Boogerd, architect dhr. A. van Wijngaarden

Aanpak van de nieuwbouw

De nieuwbouw in het Geèrweggebied is in verschillende fases aangepakt. Kenmerkend voor de aanpak is de kleinschaligheid. Telkens is per blokje besloten tot handhaven of tot sloop en vervangende nieuwbouw. Een groot succes in het proces is, dat in dit gebied voor het eerst het rijk de huren garandeerde. Delft was hiermee de eerste die een garantiehuren wist af te dwingen. Ook werd voor het eerst het "vergelijkingshuren" systeem toegepast.

Nieuwbouw Anna Boogerd

De eerste plannen voor de nieuwbouw zijn gemaakt voor de Anna Boogerd en de Korte Geerweg. Het ministerie stelde een huur vast van f 158,95 per maand. Dit was lager dan de huureis van f 160,-- maar het ministerie wilde de huur niet garanderen. In een buurtvergadering werd besloten alleen ja tegen de nieuwbouw te zeggen als de huren echt niet boven de 160 gulden zouden uitkomen. De buurt wilde hiervoor een garantie. Bovendien gold de gunningshuur alleen voor dit eerste plan. Er was geen garantie, dat de huur bij de volgende plannen hetzelfde zou zijn.

Hogere bouwkosten

Tijdens de bouw van het eerste plan bleek, dat de bouwkosten veel hoger uitvielen, dan berekend was. De huren zouden daardoor stijgen tot 235 gulden per maand. Dit zou zeker betekenen, dat de huren van de woningen in de volgende nieuwbouwfases nog hoger zouden worden.



Verhuishagens zijn niet nodig

Maximale druk

Buurt en gemeente oefenden maximale druk uit op het ministerie om een huur van f 160,-- per maand te bereiken. Het ministerie wilde echter niet verder gaan dan een huur van f 210,-- voor de eengezinswoningen en f 160,-- voor de bejaardenwoningen. De buurt ging met deze huur accoord. Het grote succes van de onderhandelingen met het rijk was, dat er een huurgarantie werd gegeven ook voor de volgende fasen van de Anna Boogerd. Delft had hiermee, zoals reeds gezegd, de primeur van de garantiehuren.

Wat is er gebouwd?

Aan de Anna Boogerd en Korte Geerweg zijn 53 eengezinswoningen en 8 bejaardenwoningen gebouwd. De eengezinswoningen kennen maar één type met vier kamers. Architect van deze woningen is dhr. A. van Wijn-gaarden.

Nieuwbouw Geerweg

Bij de Geerweg was het moeilijker om plannen uit te voeren dan bij de Anna Boogerd. Het eigendom van de woningen was zeer versnipperd. Ongeveer een derde was eigendom van particuliere verhuurders, één derde was van eigenaar-bewoners en één derde was in handen van de gemeente.

Ook de kwaliteit van de woningen verschilde erg. Naast redelijke of zelfs goede woningen stonden hele slechte woningen. Eigenlijk wilden de bewoners, de gemeente en het rijk zoveel mogelijk van de woningen handhaven. De Geerweg is immers een aardig oud grachtje.

Dit leidde ertoe de Geerweg in kleine stukjes te verdelen zodat per blokje woningen besloten kon worden wat er ging gebeuren. De blokjes varieerden van 2 tot 5 woningen. Op deze manier kon ook goed worden aangesloten op de wensen van de bewoners.



Nieuwbouw Geerweg, architect dhr. 8. Veldman

Wat is er gebouwd?

In totaal zijn op de Geerweg 17 woningen gebouwd, verdeeld over 4 blokjes. De huren van deze woningen zijn gekoppeld aan de huren van de Anna Boogerd. De buurt had dit ook als eis gesteld. Op de Anna Boogerd was één type woningen gebouwd. Op de Geerweg zijn verschillende typen gebouwd. In de huren werkte dit uit in een iets hogere huur als er en kamer meer was, of iets lager bij een kamer minder. Twee architecten hebben aan de nieuwbouw gewerkt, t.w. dhr. B. Veldman en dhr. S. Haaksma.

Nieuwbouw
Noorderhof

De oude woningen aan het Noorderhof moesten eerst door de gemeente worden aangekocht. De meeste woningen waren woningen van eigenaar bewoners. Een aantal woningen werd door een particulier verhuurd. De woningen bleken te slecht voor renovatie. De keuze lag toen tussen niets doen of nieuwbouw.

De gemeente hakte uiteindelijk de knoop door. De woningen zijn gesloopt en ook op de Noorderhof kwamen nieuwbouwwoningen.

De gemeente wilde ook een aantal premie koopwoningen bouwen. Hiermee kwam de gemeente tegemoet aan de wensen van enkele eigenaar bewoners. Voor de buurt was het belangrijk dat de koopwoningen niet op het mooiste plekje verrezen, maar op het binnenterrein.

Wat is er gebouwd?

Op het Noorderhof zijn 6 bejaarden-woningen en 6 premie A koopwoningen gebouwd. De koopwoningen zijn iets groter dan de andere eengezinswoningen in de Anna Boogerd. Ze zijn identiek aan de woningen die op het Herenpad, een andere stadsvernieuwingsbuurt in Delft, zijn gebouwd. Architect van deze woningen is dhr. A. van Wijngaarden.



Nieuwbouw Geerweg, architect dhr. S. Haaksma

Vergelijkingshuur

Met het koppelen van de huren van de Geerweg aan de huren van de Anna Boogerd en de korte Geerweg werd in feite voor het eerst het systeem van "vergelijkingshuren" ingesteld. Ook van deze regeling had Delft de primeur.

Laatste gaten

De laatste twee gaten aan de Geerweg, de oude nummers 98 tot en met 104 en 153 tot en met 155 hebben nog veel problemen gegeven. De gaten waren erg smal. Het was moeilijk om hier aanvaardbare woningen te bouwen. In september 1976 is het plan voor het eerst in de buurt besproken. Met de bouw is pas in 1980 begonnen. Allerlei zaken zorgden voor een fikse vertraging. Het heeft veel overleg gevergd tussen de architect dhr. Haaksma, de gemeente en de bewoners om tot een goede invulling van deze twee laatste gaten te komen. Ook duurden de onderhandelingen met het ministerie lang. Uiteindelijk zijn de woningen in 1981 opgeleverd. De huur die eruit rolde was f 308,35, prijspeil november 1980.

Alle reden tot tevredenheid?

De stadsvernieuwing in het Geerweggebied is afgerond. Vanaf 1972 heeft de buurt zich met de gemeente ingezet om een goed resultaat te bereiken. Vlekkeloos is het niet verlopen, maar toch kunnen alle betrokkenen tevreden zijn. Goede woningen, voor een redelijk betaalbare huur in een goede buurt. En dát had de buurt voor ogen toen ze in 1972 de eerste stappen zetten in de stadsvernieuwing.

Als we
terug kijken



.... de huren
Schaefer "Afspraken nakomen"

... de woningen

De aandacht van de buurt en de gemeente heeft zich vooral gericht op betaalbaar bouwen. In het begin van de 70-er jaren was niet duidelijk of dit wel kon. Achteraf kunnen we constateren, dat hoe de huizen er nu precies uit zouden moeten zien minder aandacht heeft gekregen dan wenselijk is.

Zo is er in de Anna Boogerd maar één type eengezinswoning gebouwd. Een kleine 4 kamerwoning. Toch woonden en wonen er in de Anna Boogerd gezinnen met een verschillend aantal gezinsleden, bij het ontwerpen van de woningen aan de Geerweg is hieruit lering getrokken. Deze woningen zijn wat groter en meer gedifferentieerd.

Er is nauwelijks gelet op het beperken van de stookkosten (dat was toen ook nog niet zo gebruikelijk als nu). De woningen hebben een vrij grote "loze" kap, die via de open trap in de woonkamer verwarmd moet worden. De woningen hebben een open keuken en er is nauwelijks warmteisolatie.

Maar tegenover deze minpunten staan vele pluspunten. De woningen zijn kwalitatief veel beter dan de oude woningen met hun lekkages; hun verstopte rioleringen; tochtende ramen, etc. etc. En uiteraard zijn ze ook wat betreft het comfort stukken beter. Ze zijn, hoewel kleiner dan andere nieuwbouw, toch wel een stuk groter dan de oude gesloopte woningen. Kortom, echte woningen.

... de huren

De huren zijn het grote succes van de stadsvernieuwing in de Geerwegbuurt. De huren zijn lager dan die van stadsvernieuwingsbouw in andere wijken. Het onderste is uit de kan gehaald. Toch blijft de betaalbaarheid een probleem. Denk maar aan de steeds maar stijgende gasprijzen. Doordat bij het ontwerpen van deze nieuwbouw niet gelet is op het beperken van de stookkosten, komt dat in de buurt hard aan. Daar komt bij, dat de huren in de Geerwegbuurt naar het oordeel van de minister eigenlijk te laag zouden zijn. Gemeente en buurt zullen samen moeten blijven streven naar het betaalbaar houden van de woningen.



Herinnering aan het oude Noorderhof

... de buurt

De bewoners hebben steeds als één blok naar buiten toe actie gevoerd. De buurt had vrij snel duidelijk voor ogen, wat zij wilde: goede betaalbare woningen in een goede buurt. Ook had zij duidelijk voor ogen dat de bewoners eensgezind moesten optreden, als ze tenminste wat in de melk te brokkelen wilden hebben. Het was niet altijd makkelijk. Er is vaak flink wat over afgepraat voordat de buurt een standpunt innam. Er zijn binnen de buurt ook wel een compromis gesloten.

Maar, iedereen had duidelijk voor ogen dat als de buurt niet als eenheid optrad, zij zowiezo niets te vertellen had.

... het proefkonijn

Het Geerweggebied was een proefkonijn. Het eerste stadsvernieuwingsgebied in Delft. Er was dan ook nog niets geregeld. Het proefkonijn zijn had naast het nadeel dat er niets geregeld was, ook zijn voordelen. Alle regelingen die gemaakt moesten worden, kwamen als eerste naar boven bij het Geerweggebied. Daarom waren ze op de problemen van de Geerweg toegesneden. Nadeel was, dat het telkens lang duurde voordat zo'n regeling er was. Bijvoorbeeld de extra verhuiskostenvergoeding van **f** 1000,-; de huurverlaging van de oude woningen. en het niet doorgaan van de onbewoonbaarverklaringen.

... de gemeente

De buurt heeft er voor moeten knokken maar uiteindelijk zijn de buurt en de gemeente samen uitgegaan van de belangen van de bewoners. Op deze basis konden de buurt en de gemeente ook samen aan het Geerweggebied werken. Toch is de buurt niet kritiekloos. Een goede projectorganisatie biedt bewoners de kans om het beleid in hun buurt mede gestalte te geven. De projectgroep Geerweggebied had te weinig bevoegdheden om de plannen ook binnen de geplande tijd uit te voeren.

Uit de stadsvernieuwing op de Geerweg is nog een zeer positieve conclusie te trekken. Zowel de huurgarantie voor de woningen van de Anna Boogerd



Kleinschalige aanpak (hier, de Anna Boogerd)

als de vergelijkingshuur voor de woningen van de Anna Boogerd als de vergelijkingshuur voor de woningen van de Geerweg, was een nooit eerder genomen beslissing van de minister. Gemeente en buurt hebben zich niet laten weerhouden door bureaucratische argumenten als "de gevraagde huren kunnen niet volgens de regelingen".

Nee, er is duidelijk gemaakt dat de gevraagde huren gewoon moesten en wanneer die huren niet met de regelingen overeenstemden, dan moesten die regelingen maar worden aangepast.

... de offers

Stadsvernieuwing is niet alleen praten, beslissingen nemen, bouwen en dergelijke. Het vraagt ook offers. Bewoners moeten hun oude huis, waar ze vaak erg aan gehecht zijn, verlaten. Velen hebben dit er graag voor over. Maar we mogen niet onder stoelen of banken steken, dat de stap met name voor enkele bejaarden, zeer zwaar is geweest. En hoewel er nu ook bejaarden gelukkig zijn in hun nieuwe huisje, zijn er ook, die nog vaak terugdenken en ook terugverlangen naar hun oude huisje met al hun herinneringen die eraan kleefden.

In de afgelopen 10 jaar hebben buurtbewoners veel tijd gestopt in allerlei overleg. Ze hebben voor kortere of langere tijd de buurt vertegenwoordigd, ook al bleven resultaten soms lang uit.

Ook de gemeente heeft offers gebracht. Vele ambtenaren hebben vele uren werk in de stadsvernieuwing gestopt. Niet altijd waren de hoge eisen van de buurt daar debet aan. Ook het interne overleg kostte veel tijd.

.. de kleinschalige aanpak

De stadsvernieuwing op de Geerweg is kleinschalig aangepakt. Zo kon goed aan de belangen van de verschillende bewoners op de Geerweg tegemoet gekomen worden. Achteraf is duidelijk dat de problemen daardoor ingewikkelder worden, dat de kosten hoger uitvallen en dat het proces langzamer gaat dan we eerst dachten. De overlast die de stadsvernieuwing aan de bewoners geeft neemt dan ook toe. Niet alleen overlast voor bewoners die wachten op een nieuwbouwwoning, maar ook overlast voor de omwonenden. Dit is jammer, omdat de kleinschalige aanpak juist probeerde de overlast te beperken. Ook op dit soort problemen zou de stadsvernieuwing een oplossing moeten vinden.

Geerweg:	oude nummers	nieuwe nummers
Complex 1: terug gebouwd	58 t/m 64	59 t/m 64
complex 2: architekt Veldman	75 t/m 80	65 t/m 69
complex 3: architekt Veldman	85 t/m 88	74 t/m 79
complex 4: architekt Haaksma	98t/m104	91 t/m 94
complex 5: architekt Haaksma	153t/m155	154 t/m 155

Anna Boogerd: architect O.W. (A. van Wijngaarden).

Noorderhof: architect A. van Wijngaarden.

