

# Pleidooi voor het groots experimenteren

De Peperklip als pionier  
voor het betaalbaar wonen  
in de stad

# Opgave

Rotterdam is één van de 100 Resilient Cities, een programma opgezet door de Rockefeller Foundation. Het doel? Steden veerkrachtig maken en ze voorbereiden op de fysieke, sociale en economische uitdagingen van de 21ste eeuw. Gemeente Rotterdam en woningcorporatie Vestia willen de financiële middelen van dat programma inzetten om een daktuin in te richten op de Peperklip. Zo willen ze een aantal uitdagingen aanpakken: klimaatadaptatie, duurzame energieopwekking, energiebesparing en het vergroten van sociale veerkracht. Dat is een mooi idee. Maar volstaat een daktuin? Future Urban Regions, een lectoraat dat stedelijke (eco)systemen onderzoekt en vernieuwende ontwerpmiddelen inzet om de toekomst van bestaande stedelijke structuren uit te tekenen, is ambitieus. Het lectoraat werpt uitdagende vragen op: hoe kan sociale en fysieke veerkracht bijdragen aan het toekomstbestendig maken van de Peperklip en haar gemeenschap?

De Peperklip is het grootste sociale woningbouwcomplex in Rotterdam. Lange tijd lag het gebouw geïsoleerd, ingeklemd tussen een spoorweg en de haventerreinen. De desolate context vereiste een groot gebaar. Een gebouw dat niet weg valt in haar industriële omgeving. Het masterplan Kop van Zuid en de komst van de Erasmusbrug trok de Peperklip in de jaren '90 uit haar isolement. Het gebouw werd ingebed in de stad. De bewoners van het gebouw staken voorheen met een loopbrug het spoor over om boodschappen te doen. Nu sluiten ze aan bij de sociale structuren in de wijk Feyenoord. Het gebouw en haar gemeenschap opende zich naar de stad. De bewoners veranderden, de context veranderde, de eigenaar veranderde. Maar het systeem van sociale huisvesting bleef nagenoeg hetzelfde.

... van de koren- en de prachtige Kerk. Verder De Teerstoof m, een schep- thloet Gludich, it aan de Lan-

... rumer opgezet worden misschien. Over- rigens vraag ik me nog wat al wat er be- doeld wordt: met een representatieve raadszaak. De bestaande accommodatie is toch ook goed en als het erg druk wordt kan men altijd met video's gaan werken."

... van de Oude markt is een an te bescher- klng dringt dit aan begin ge- a van panden vele oethuizen de tijd gevee- leries en een i de Plantage ndigen bij het- richten Entre- wstraat, nog nal de Gerrit de Gymnasi-

... de wethouder en werkgroep Sanders de li- d dit plannele Zaven miljoen i nodig om in- lag nauwelijks telers, kanto- tek, een gra- ands Gedesti- net 250 plaat- n horoogelo- Het Cultureel rvan Sanders nderszoek be- Eric Bakema, dat de bouw- heel een ver- ntrum recht-

... van vader op nde eeuw van verhuide ge- een wistagen uist de nieu- gen de daarin zgt, zal het reca-afdeling

net toernooi om het Schiedams voetbal- kampioenschap heeft GSS met 1-0 ge- wonnen van FCN 56. De doelpunten- maker was Jochen van Lueswien. Het pro- gramma voor volgende week ziet er als volgt uit: dinsdag 19 april: VVK-Schie- mos-GTB. Donderdag 21 a SVDPW.za-PPSC, SVDPW.za-FCN SVV-Schiedam. Alle wedstrijden be- nnen om 18.45 uur, behalve het duel- sen HBSS en GSS dat dinsdag 19.00 uur begint.

**De zevende Pieter Sanders van vader op zoon, een jobbetrotter die de eigen- heden van Schiedam wil benadraken.**

Als u eens komt kijken naar een van de appartementen in het woonproject "De Peperklip", dan zult u vele van uw woon- ideeën bevestigd zien.

Model 2, 3- en 4-kamerwoningen worden aangeboden tegen zeer redelijke huurprijzen. Voor mensen die wat meer ruimte nodig hebben zijn er ook 5-kamer maisonnettes beschikbaar. Ook kleine huishoudens vanaf 3 personen kunnen in samenwerking komen voor een 5-kamer maisonnette.

De Peperklip is een kleinschalig bouwwerk, ontworpen door de Nederlandse architecten Carl Weiler en is vervaardigd met leeuwerike kunstwerken. Hoewel het complex nu nog in een wat minder be- bouwde omgeving van het BISPO-gebied ligt, zal er zich over enige tijd een dynamisch centrum vormen.

De Peperklip heeft bovendien een actieve bewonersgroep die de algemene belangen behartigt en een huismaster voor de meer technische gang van zaken. De veilig voor kinderen afgeschermd speelveld en de groentetuin rondom worden door de plant- sensensdienst onderhouden. Mogelijk heeft u in de pers al wat over De Peperklip gelezen. Komt u echter zelf eens kijken. De Peperklip is een oriënterend bezoekje waard.

Wilt u meer weten over dit aantrekkelijke bouwproject, dan kunt u bellen dinsdag van 9 tot 11 uur langskomen op Staatstok nr. 6. Bellen kan ook, dagelijks van 9 tot 10 uur, met de heer H. Schrageveld, bereikbaar onder nummer 0101-4321039.

Als u zich schriftelijk wilt aanmelden, dan kunt u schrijven naar Het Gemeentelijk Woningbedrijf Rotterdam, Postbus 52640, 3007 KC Rotterdam.

## DEZE PEPERKLIP BEVESTIGT UW WOON- IDEEËN



Gemeente Rotterdam

**DE HUURPRIJZEN, INCL. SERVICE EN STOOKKOSTEN**

2-kamerwoning ca. f 400,- per maand
3-kamerwoning ca. f 470,- per maand
4-kamerwoning ca. f 535,- per maand
5-kamerwoning ca. f 660,- per maand

*De Peperklip werd gezien als een vooruitstrevend woonmodel. De advertentie uit 1988 maakt de belofte dat om de Peperklip binnen enige tijd een dynamisch centrum ontstaat.*

Nu zijn grote veranderingen gaande die vragen oproepen.

- Gentrificatie verdrijft de goedkope huisvesting uit de stad. Hoe behouden we betaalbare huisvesting in de stad?
- De woonvisie van Rotterdam wil de sociale klasse inruilen voor de middenklasse. De overheid trekt zich terug en de woningcorporaties zijn ingedamd. Hoe kan de politiek de sociaal kwetsbare groepen de kans bieden in de stad te blijven wonen?
- Kunnen we het systeem van betaalbare huisvesting innoveren? En hoe dan?

We moeten nu nadenken over het betaalbaar wonen in de stad en experimenten niet uit de weg gaan. De Peperklip is wat ons betreft een ideaal praktijkvoorbeeld. Het is een concrete plek, die exemplarisch is voor evoluties die zich op veel verschillende plaatsen voltrekken. De vragen en inzichten uit dit onderzoek zijn dus ook toepasbaar op een grotere schaal.

*Luchtfoto genomen na de oplevering van de Peperklip (1982). Het gebouw bant geluiden en andere ongewenste invloeden uit door haar opzet.*



## Wonen in de Peperklip

Het woningbouwcomplex de Peperklip heeft een enorm dakoppervlak. De gemeente Rotterdam en de woningbouwcorporatie Vestia zien de kans om het grootonderhoud van de Peperklip te combineren met het aanleggen van een daktuin. Het groene dak komt met goede bedoelingen: bewoners worden betrokken bij het duurzaam maken van hun gebouw. Het doel? Het vermogen van de bewoners om te reageren op veranderingen en hun zelfredzaamheid vergroten.

Dat groene dak is natuurlijk goed. Maar staren we ons niet blind op het verbinden van een oplossing met een moeilijk definieerbaar probleem? Is het groene dak de sleutel om de zelfredzaamheid van de bewoners te vergroten? Of zijn er ook andere mogelijkheden?

We gingen een tijd in de Peperklip wonen, maakten deel uit van de 1500 bewoners. In dit pleidooi bundelen we de inzichten uit die ervaring. Dat doen we door een stap terug te zetten en de bredere maatschappelijke context in acht te nemen.

Op archeologische wijze onderzochten wij hoe bewoners wonen in de Peperklip. We constateerden dat ruimtelijke ingrepen nooit oplossingen boden voor problemen maar verschuivingen van problemen veroorzaakten. De Peperklip staat bijna vier decennia lang overeind. Ondanks alle fysieke ingrepen, sociaal-politieke koersen en een negatief geladen imago veronderstellen we dat het gebouw robuust is.



*Carel Weeber,  
Architect van de  
Peperklip, na lange  
tijd terug in zijn  
creatie. We houden  
onze adem in als  
hij de studeerkamer  
met ons werk in zich  
opneemt.*

We kennen het gebouw. Sterker nog, we kennen het door en door. We sliepen er meer dan 70 nachten. We aten er met de bewoners. We voetbalden met jongeren. We liepen laat in de nacht een rondje om het gebouw. We hebben de sfeer in ons opgenomen en daardoor waarderen we het gebouw des te meer. Tijdens ons verblijf in de Peperklip stelden we aantal dingen vast:

- **De kloof tussen de bewoners van de Peperklip en de bewoners van de nieuwe ontwikkelingen groeit.** Het contrast is even groot als vroeger. Toen keek de Peperklip uit op de containers van de binnenhaven. Nu op huizen van 5 ton.
- De bewoners zijn tevreden met hun plek in de stad. Ze zijn geworteld. Bij een voetbalpartij vraagt een jongen waar we vandaan komen. Wij antwoorden: ‘Wij komen van hier’. **‘We komen allemaal van hier,’** reageerde hij trots.
- Na een incident maken we met een groep vaders een ronde om de Peperklip. Na twaalfen vraagt Mourad: **‘Denk je dat ik mijn woning ooit kan kopen?’** We merken dat bewoners nadenken over hun toekomst.

Vanuit die observaties werpen we een urgente vraag op: is een nieuwe fysieke ingreep in het gebouw de sleutel voor het vergroten van de zelfredzaamheid van de bewoners? Wij denken van niet. Wij denken dat het antwoord het fysieke overstijgt en een bredere blik vergt. De zoektocht ligt in de grotere maatschappelijke verandering. De Peperklip willen we inzetten voor die zoektocht.

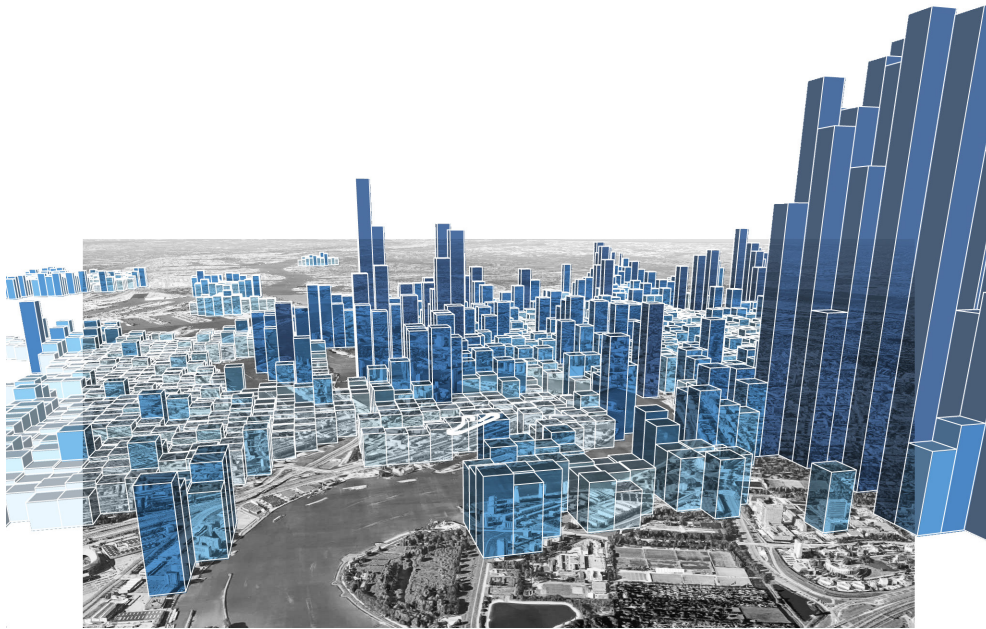
Het lectoraat Future Urban Regions werpt zich op als spreekbuis voor de mensen die in de Peperklip wonen. De bewoners van de Peperklip krijgen een stem. In 5 speerpunten pleit het lectoraat voor een nieuwe houding om de gemeenschap van de Peperklip zelfredzaam te maken.

*“Ziyech, speel af!  
Ook al zijn ze niet zo  
goed als jij, gebruik  
ze voor je eigen  
kracht.”*

*Tijdens een  
voetbalpartij  
coacht een oudere  
fanatiekeling zijn  
kleine buurjongen.*



*“Ze hebben grond nodig, dat is wel een leuk vraagstuk. Hoe moet je dat doen met zoveel woningen per jaar erbij?”  
Carel Weeber, 25 mei 2018*



*Een onzichtbare laag heerst over de stad. De WOZ laat de waarde van woningen zien. De Peperklip op het grensvlak van hoog en laag.*

## SPEERPUNT 1 — Hou de stad betaalbaar. Voor iedereen

De stad steekt de Maas over. Bouwkranen rijzen op. Voorheen was Feyenoord niet vatbaar voor deze grote ontwikkelingen. Nu is het anders. Met de komst van Feyenoord City als visitekaartje ligt Feyenoord op het grensgebied tussen een kleinschalige woonbuurt en de nieuwe stad. Zuid is aantrekkelijk, de woningwaarde neemt toe. **Sociale contrasten zijn zichtbaarder dan ooit.** In de Peperklip spelen jongeren een inventief potje voetbal. 300 meter verderop maken leeftijdsgenoten zich op om te vertrekken richting hun hockeyclub.

**De Peperklip ligt in de frontlinie van gentrificatie.** Het spoelt tot aan haar voeten. De Peperklip staat voor betaalbare huisvesting. Het gebouw was een pionier. Het voorzag nieuwe bewoners van woonruimte in de onmenselijke schaal van de haven. Laat het weer pionieren, maar dan op het sociale vlak: het betaalbaar houden van huisvesting. Gebruik dit icoon om een boodschap uit te dragen naar de achterhoede. Als de Peperklip een manier vindt om zich te passen aan deze vernieuwingen, dan kan het gebouw een **voorbeeld worden voor alternatieve vormen van betaalbare huisvesting.** Jawel: de Peperklip maakt de inclusieve stad.



*“Je moet deze bewoners veel meer zelfbestuur geven.”  
Carel Weeber, 25 mei 2018*



*Vol trots poseren  
de bewoners voor  
hun nieuwe woning.  
Ze gaan een nieuw  
leven tegemoet.*

## SPEERPUNT 2 — Koester alle bewoners van de stad

De gemeente **Rotterdam** spreekt in de **woonvisie 2030** haar ambitie uit: Rotterdam aantrekkelijker maken om te wonen. Om deze ambitie waar te maken wilt ze de samenstelling van haar inwoners nivelleren met de samenstelling van Den Haag, Utrecht en Amsterdam. Dit resulteert in een **reductie van 16% aan goedkope huisvesting**.

Rotterdam is populair en daar zijn we blij mee. De stedelijke vernieuwing brengt nieuwe energie in de stad, maar geef de Rotterdammer die wat minder te besteden heeft de kans om mee te liften. Zet deze sociale klasse niet weg, maar koester haar. **Steun de sociaal kwetsbare groep in hun zoektocht naar zelfbestuur** want huidige vormen van zelfbestuur zijn van de elite.

Rotterdam, neem een voorbeeld aan de Peperklip. De Peperklip koestert sinds haar ontstaan haar bewoners. Mensen met diverse achtergronden werden in de Peperklip geplaatst en zij heeft deze mensen zonder te klagen opgevangen. Nu de overheid steeds verder terugtreedt, komt het aan op eigen veerkracht. Met 1500 bewoners moeten we de **ruimte claimen om te experimenteren en onszelf te organiseren, mogelijk met vallen en opstaan**.

## SPEERPUNT 3 — Gebruik dit momentum om financiële structuren te herdenken

Het Nederlandse sociale huisvestingssysteem wordt in heel Europa bewonderd. Het voorziet ons ruim een eeuw van **kwalitatieve betaalbare huisvesting**. Het verzorgen van sociale woningen door grote woningbouwcorporaties was lange tijd een succesvol businessmodel. Dit succesverhaal kent een keerzijde. Door deze vanzelfsprekendheid zijn alternatieve vormen van betaalbare huisvesting niet onderzocht of geïntroduceerd. In de woningwet van 2015 zijn de vrijheden van woningcorporaties ingeperkt na riskante beleggingen. Corporaties zijn teruggeduwd, ze hebben geen verdienmodel meer.

Die veranderde context creëert een momentum om de **bestaande financiële structuren te herdenken**. En dat is nodig. Vestia, de woningcorporatie die de Peperklip beheert, gaf recent aan niet op eigen kracht financieel gezond te worden. Er is steun nodig van andere corporaties, die eventueel woningen en schulden afnemen. Wij zien een kans voor Vestia, om vanuit de uitdagende financiële situatie, nieuwe modellen te bedenken. **Zo kan Vestia een voortrekkersrol opnemen.**

Vestia, laat los, al is het tijdelijk. Profiteer van alternatieve modellen en geef ze de kans neer te strijken. Je kunt je daarmee ontlasten en de gemeenschap een stem geven. De Peperklip is al van meerdere handen gewisseld. Van Gemeentelijk woonbedrijf naar geprivatiseerde corporatie. Is een nieuwe eigenaar niet logisch?

ING BANK Internationale Nederlanden Bank  
ROTTERDAM-ZUID Bedrag 110 50  
Overschrijving/ten laste van 69.50.84.666 R.C.  
Naar rekeningnummer 4 2 6 0 2 4 4 4 3  
Betalingskenmerk/Factuurnummer 9 7 5 2 9 3 8 6 gld 0 3 ct  
Ten gunste van naam Gemeentelijk Woningbedrijf  
woonplaats ROTTERDAM  
Handteken op  
STICHTING VOOR VOLKSHUISEVESTING  
TUINSTAD ZUIDWIJK  
SCHERE 31  
3085 DT ROTTERDAM  
De ruimte hieronder niet beschrijven en het formulier niet vouwen  
formulardatum rekeningnummer diversen code

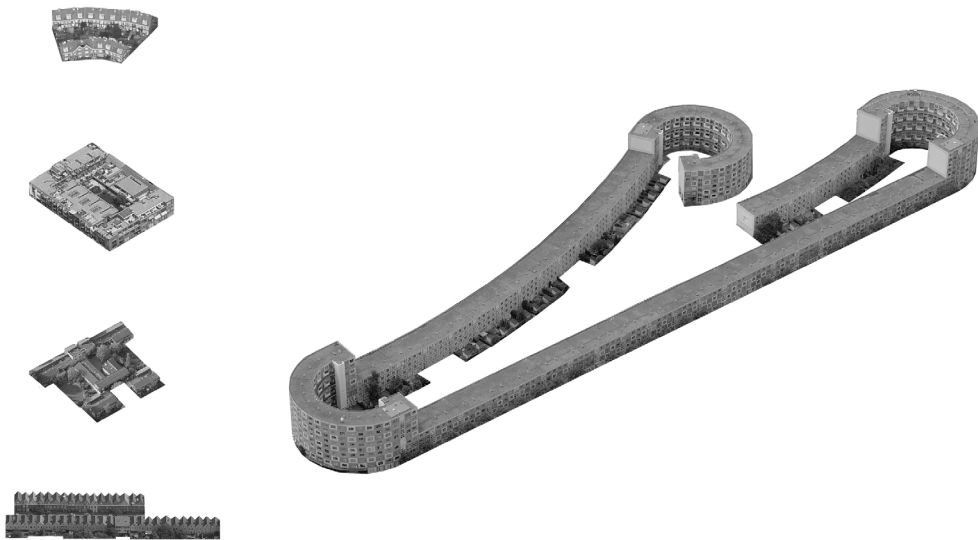
*97 miljoen gulden voor de overname van de Peperklip eind 1993. Een koopje voor een huisvestingsicoon. De corporatie is verzekerd van winst.*

*Kijkend naar het  
zuiden: een nieuw  
spanningsveld wordt  
zichtbaar.*



*“Maak maar kleine... die bestaan nu hè, kleine woningbouwverenigingen. Die zijn aan het komen. Dat moet je gewoon doen! Binnen 5 à 6 jaar moet je van de Peperklip een woningbouwvereniging gemaakt hebben.”*

*Carel Weeber, 25 mei 2018*



*Project (wooneenheden)*

*Links, van boven naar onder:*

*Van der Pekbuurt (35)*

*Vrijburcht (52)*

*CWO (48)*

*Roggeveenstraat (65)*

*Rechts:*

*De Peperklip (550)*

## SPEERPUNT 4 — Experimenteer groots

Het is tijd om groots te denken. Reeds geïnitieerde alternatieve modellen van betaalbare huisvesting worden positief onthaald. Maar het gaat steeds over een handvol woningen. Er is een grootschalig project nodig om een statement te maken. Om een krachtige boodschap de wereld in te sturen: **uit de huidige structuren van sociale huisvesting kunnen alternatieve vormen van betaalbare huisvesting groeien.**

De Peperklip was een daad van protest tegen de kleinschaligheid van volkshuisvesting in de jaren '70. Een manifest voor het grote gebaar. Als we nu een alternatief model van dergelijke schaal uitdenken en voorstellen, heeft dat een waardevolle betekenis voor de veerkracht van de bewoners van de Peperklip, voor de wijk, voor de stad Rotterdam én voor alle andere Nederlanders die zich in een gelijkaardige situatie bevinden. De Peperklip vormt dan het bewijs dat bewoners van sociale huisvestingsprojecten zich weerbaar kunnen opstellen tegen de uitdagende maatschappelijke veranderingen.

En ja: er zijn reeds experimenten bezig. Maar die rommelen wat in de marge. Ze zijn te klein. Vanuit de inzichten die daar werden opgedaan, willen we groots gaan experimenteren.

## SPEERPUNT 5 — Herdenk bestaande perspectieven en structuren

Betaalbare alternatieven voor de huidige sociale woningen zijn kansloos zonder een **mentaliteitsverandering**. Zowel corporaties, overheden, marktpartijen als bewoners moeten **bestaande perspectieven en structuren durven herdenken**. Dit is een uitdaging op elk schaalniveau in onze samenleving: van de buurt helemaal tot aan het bestuur van het land. We moeten hier structureel over nadenken en experimenten de tijd geven. Durven doen.

550 woningen in een experimenteel huisvestingsmodel gieten is niet eenvoudig. Daarbij moeten we kijken naar manieren van investeren en beheren. We moeten nadenken over de **noden en dromen** van de verschillende bewoners. Kortom: er is nog veel werk aan de winkel. Wat we wel hebben: **bewoners die dit gebouw op hun lijf hebben geschreven**.



*Tijdens de zoektocht naar de eigenaar van deze tatoeage ontdekken we tot onze verbazing dat niet 1 maar minstens 3 bewoners de Peperklip permanent met zich meedragen.*

## Colofon

### Tekst

Hidde van der Grind en Umut Türkmén (Rotterdamse Academie van Bouwkunst) met de medewerking van Willemijn Lofvers (Future Urban Regions, [futureurbanregions.org](http://futureurbanregions.org)), Tim Devos (Endeavour, [endeavours.eu](http://endeavours.eu)) en Fay van der Wall (Vers Beton, [versbeton.nl](http://versbeton.nl))

### Redactie

Thomas Abelshausen ([inkernaut](http://inkernaut.be), [inkernaut.be](http://inkernaut.be))

### Beelden

Hidde van der Grind en Umut Türkmén

Met uitzondering van

p 2: Het Vrije Volk, 16 April 1988

p 6-7: Archief Carel Weeber, Het Nieuwe Instituut

p 8: Frank Hanswijk

p 16: Een tweede jeugd voor de Peperklip, M. Wallinga

p 18: Een tweede jeugd voor de Peperklip, M. Wallinga

p 24: Woningcorporatie Vestia

### Datum en plaats

18 juni 2018, Rotterdam

