



Tien jaar geleden hadden ze je vierkant uitgelachen, als je had gezegd dat niemand meer weg wil uit de Peperklip in Rotterdam. Hoe een verloederd en onveilig wooncomplex weer leefbaar werd. 'Nu is het hier net New York. Alles mooi en luxe.'

Tekst Marcia Luyten - Fotografie Joost van den Broek



Zou je de verhalen uit de Peperklip bij elkaar verzinnen, dan zou dat ongeloofwaardige fictie geven. Het wooncomplex in Rotterdam zou het decor kunnen zijn van een door Annie m.g. Schmidt en Joseph Conrad samen geschreven avontuur over een gebouw met zestig verschillende nationaliteiten erin, zo absurd en zo gruwelijk zijn sommige anekdotes.

Gaat een huisschilder een balkon op. Komt ie net zo wit als zijn overall terug. Hij had naast een krokodil gestaan. Of: Ome Jan en zijn dochter zitten op een goeie ochtend in een wolk bromvliegen. De stank, de maden en de vliegen komen uit zakken boven in hun portiek, waar de burens schapen hebben geslacht.

De bergruimten waren roversnesten, bewoond door bendes die 's avonds uit jagen gingen. Agent Jaap trof onder een luik honderd samoeraizwaarden aan. Een man zonder papieren leefde in een zelfgegraven kruipruimte. Het wagenpark van de bewoners verstopte paden en pleinen – overal winkelwagens van Lidl, Aldi, of Albert Heijn.

In de Peperklip zijn kinderen verdrinken, mishandeld en van het balkon gegooid, vrouwen opgesloten, verhandeld en misbruikt. Vuilnis kwam van drie, vier, vijf hoog naar beneden; waar architect Carel Weeber een speelplaats had bedacht, was

een kerkhof van bankstellen, hifi en oud ijzer ontstaan. De conciërges waren achter hun immer gesloten lamellen druk met hun eigen zaken.

Nederlands grootste wooncomplex was vervuild en onveilig, eigenlijk vanaf het begin in 1982. In dat

jaar vonden 110 verhuizingen plaats uit de in totaal vijftig woningen. Dat het gebouw in twintig jaar tijd is omgeven door de indrukwekkende nieuwbouw op de Kop van Zuid, en daarmee in een van de mooiste grootstedelijke zones van Nederland is komen te liggen, maakte de verloedering van de Peperklip nog groter.

Huismeesters



'De Klip', zoals bewoners het gebouw noemen, blijkt opnieuw goed voor een wonderlijke geschiedenis. De Klip is de oude niet meer. Paden en portieken zijn schoon, ramen en deuren heel. In de berghekken zijn spullen en geen mensen weggestopt. Kinderen voetballen op het plein. In de lift kun je zelfs geen uitwerpselen meer ruiken. Bewoners groeten elkaar, ze spreken van 'hun dorp', en mensen die vertrokken willen naar de Klip terug. In de Peperklip, zeggen ze dan, krijg je waar voor je geld: de woningen zijn groot, de buurt is duur, maar hier is de huur laag, en alle huurders krijgen gratis draadloos internet. Statistieken bevestigen het gevoel: in een jaar tijd is de criminaliteit met 60 procent gedaald. Uit het hele land reizen beleidsmakers, emancipatiewerkers en huismeesters naar Vuurplaat en Stootblok – de straten aan weerszijden van de Peperklip.

De plek waar de ommekeer is begonnen, is niet met zekerheid aan te wijzen. Gebeurde het in het kantoor van Hans Vliege, de man van woningcorporatie Vestia, op wiens kaartje staat dat hij 'bijzondere projecten' leidt? Gebeurde het wellicht een deur verder, waar de nieuwe huismeester Kees van Houdt zijn intrek nam? Moeten we

van de Kop van Zuid misschien toch naar de Coolingsingel, naar het stadhuis waar in 2002 de pvda de macht overdroeg aan Pim Fortuyn, en waar woorden als zero en tolerance in combinatie werden uitgesproken?

Of was het aan de lange tafel van Studio Peperklip, het vrouwenhuis waar bijna alle vrouwen uit de Peperklip komen, en waar zelfs mannen als ome Jan aanschuiven voor 'een bakkie'?

We nemen het najaar van 2002 en het kantoor van Vestia Feyenoord, eigenaar van de Peperklip, als beginpunt. Daar werd zo'n streep getrokken van 'tot hier en niet verder'. De woningcorporatie had net ontdekt dat haar eigen personeel een deel van het probleem was in plaats van een oplossing. De huismeesters waren heer en meester in een cliëntesysteem: wie iets gedaan wilde krijgen, stelde daar wat tegenover.

Vijf jaar eerder, in 1997, was Vestia door enkele fusies in het bezit van het beruchte complex gekomen. De dure opknappbeurt die volgde had vooral het enthousiasme gewekt van junks, probleemjongeren en vandalen. In 1982 was de 100 miljoen gulden dure Peperklip gebouwd voor vijftig jaar. Twintig jaar later overwoog Vestia sloop. De boekwaarde van de nog niet afgeschreven investering bedroeg 25 miljoen euro. Vestia kon kiezen: óf de Peperklip moest (deels) tegen de grond, óf het roer moest 180 graden om. Het werd het laatste.

Stadsmarinier



'Je lost sociale problematiek niet op door een gebouw te veranderen', zegt Fred Bergwerff. Deze adviseur van het bureau Werken aan de Stad was met een antropologische missie de Klip in gestuurd: ga jij nou eens van binnenuit begrijpen wat daar gebeurt.

Een maand lang zat Bergwerff in een kale portiekwoning middenin de Peperklip. Hij begaf zich op alle denkbare tijdstippen in de portieken en op straat. Hij noteerde hoe laat het vuilnis wordt opgehaald, hoeveel afval de vuilniswagen achterlaat, wie 's avonds over straat loopt, welke geluiden je hoort, en waar het vuil naar beneden komt. Zijn twee belangrijkste conclusies:

'Iedereen die zich met de Peperklip bezighoudt, werkt óm de bewoners heen' en: 'Je moet een ondergrens definiëren en die keihard handhaven.'

Zo kwam Vestia tot twee 'sporen' waarlangs de Peperklip leefbaar moest worden. Allereerst moest het contact met en tussen de bewoners worden verbeterd. Tegelijkertijd ging men de regels streng handhaven.

In juni 2003 werd Bergwerff floormanager. Dat was een baan die eerder niet bestond, voorheen was het toezicht in handen van drie huismeesters en een wijkagent. De nieuwe baas werd op 'de vloer' geplaatst. Hij moest de regisseur zijn tot wie politie, beveiligers, gemeente, hulpverleners, huismeesters en de beleidsmakers van Vestia zich wenden als het de Peperklip betreft – net zoals sommige Rotterdamse wijken een zogeheten 'stadsmarinier' hebben, een hoogopgeleide buurtregisseur met connecties, macht en middelen.

Vestia verving al het oude personeel – van schoonmakers tot huismeesters. Vervolgens nam de woningcorporatie Nederlands beste overlastadvocaat in de hand. Deze Bernard Tomlov zette in korte tijd drie huurders hun woning uit, wat volgens Bergwerff 'een niet mis te verstaan signaal naar de andere 2000 bewoners gaf'. Roversnesten werden geleeagd, zwervers uit de portieken gejaagd, en het Peperklip-jeugdhonk – hangplek voor criminele jongeren uit de hele omgeving – ging voorgoed dicht.

Het is voor de bewoners moeilijk geworden de nieuwe huisregels niet te kennen. Ze hangen in tekst en tekening in de portieken: niet spugen, geen rommel maken, goed contact met de burens, geen herrie. Vestia, op haar beurt, wil klachten serieus nemen. Na een melding moet troep dezelfde dag worden opgeruimd. Een reparatie moet binnen vijf dagen worden uitgevoerd. Wat schoon en heel is, zo is de gedachte, laat zich minder makkelijk vervuilen en vernielen.

Nu is er aan zulke voornemens weinig nieuws – ze zullen elke verhuurder bekend in de oren klinken. Wat in de Peperklip veranderde, was de man die ze moest uitvoeren. Bewoners en beleidsmakers; iedereen roemt de betrokkenheid van huismeester Kees. Wel lijkt de strijd tegen vuil zo eindeloos als die tegen de elementen. Hans Vliege, de Vestia-manager die eerder in Den Haag achtduizend woningen en alle woonwagens 'onder beheer' had, volgde een jaar geleden Bergwerff op met een duidelijke strategie.

Hectoliters urine



Vliege zeurt niet. Hij preekt nog minder. Hij is, zegt hij zelf, een man van duidelijke afspraken. En van duidelijke sancties. Hij heeft motto's op zak, zoals: 'Niet lullen maar poetsen.' Vliege's houding is tekenend voor de omslag die Fred Bergwerff eerder in een rapport beschreef. Van: 'We oordelen niet' naar: 'Je hebt je te gedragen.'

Als iemand zich niet aan de afspraken houdt, gaat Vliege niet als een hulpverlener ongewenst gedrag bespreken. Hij zoekt naar manieren om de overtreder lastig te vallen met zijn eigen wangedrag.

Zo is het sinds kort niet lekker meer plassen in de liften. Het linoleum dat er twintig jaar lag, was verzadigd en verzuurd door hectoliters urine. Vliege heeft er hardstalen platen in laten leggen. Dat is niet alleen goed schoon te maken.

Vliege grijnst: 'Het spat net zo hard weer omhoog.'

De portieken zijn nu vaak vrij van troep. Het hardnekkigste probleem, zegt Vliege, zijn de winkelwagens. De supermarkten uit de buurt hebben weliswaar een bedrijf ingeschakeld dat eens in de week de karren uit de Peperklip terughaalt, maar dat krijgt de aanvoer niet verwerkt. Een ander probleem zijn kinderwagens. De huismeester gaat sloten kopen en elke buggy vastleggen.

Vliege: 'Twee keer kunnen ze de sleutel vragen, de derde keer is het betalen.' En de huismeester knikt als Vliege zegt: 'Zero tolerance.' Als matte buitendeurruiten worden ingeslagen, laat Vliege er helder glas in terugzetten. 'Je kijkt erdoorheen, dat voelt veiliger. En het is zo sterk dat je je vuist erop stukslaat.' De kosten bedragen vijf keer die van de matte ruit, maar de floormanager berekende dat het Vestia geld gaat besparen.

Dat de nieuwe baas geen maatschappelijk werker is, ontdekten ook zijn burens. Vliege zat koud een paar maanden in zijn kantoor, of het aanpalende restaurant werd op bevel van de burgemeester gesloten. Officieel omdat in de keuken mensen zonder papieren werkten. Volgens Vliege omdat de

pizzaboeren veel overlast gaven. Toen gisteren de pizzeria na een halfjaar weer openging, stuurde Vliege een bos bloemen. Op het kaartje de tekst: 'Gefeliciteerd met de opening. Veel succes, je Buurman, en als het moet: je Boeman.'

Eindeloos koffiedrinken



Een schoon en ongeschonden gebouw is cruciaal, als beginpunt. Maar opruimen heeft geen zin als de bewoners hun anonieme leven blijven leven. Daarom probeerden eerst Bergwerff en nu Vliege de bewoners te leren kennen. Dat betekent: praten, luisteren en eindeloos koffiedrinken. Maar de echte oplossing voor de Peperklip zit niet in het netwerk van Hans Vliege; die vertrekt met een jaar of twee naar een nieuwe 'uitdaging'.

Hoe krijg je de bewoners meer bij elkaar betrokken? Hoe weef je een nieuwe sociale structuur? In het beste geval lukt het een

woningcorporatie om contact tussen bewoners te stimuleren. Daarbij kreeg Vestia hulp. In 2003 opende op de plaats waar vroeger het jeugdhonk zat, Studio De Peperklip. Het vrouwenhuis is in handen van Cleo-Patria, een stichting die vier multiculturele vrouwenhuizen in Rotterdam beheert en daar verleden jaar de Joke Smit-emancipatieprijs voor kreeg.

Dit vrouwenhuis had nog geen jaar nodig om het sociale hart van de Klip te worden. Het effect van de Studio blijft namelijk niet tot het vrouwenhuis beperkt. Bewoners groeten elkaar op straat, babbelen in het voorbijgaan, en helpen hun burens verhuizen – van de ene kant van de Klip naar de andere. En dát, zeggen bewoners, dat komt door de Studio.

Deze woensdagmorgen is het een heksenketel in het vrouwenhuis. Aan tafel de koffiegesprekken van elke dag. Aan het aanrecht werken zeven vrouwen op rij. Ze maken roti, couscous en gado gado. Daaromheen schuiven vrouwen die snijden, pellen, roeren en hakken. Ze koken een lunch voor de gemeenteraadsleden die straks in het vrouwenhuis komen kijken. Dan schatert een van de koks: 'We zullen heerlijk voor ze koken. We pakken ze in!' Tegenover de keuken, in het leslokaal, zoeken twintig vrouwen naar de tijdsbepaling in een Nederlandse zin. Khadija leest: 'De baby huilt dag en nacht'. Ze onderstreept dag en nacht.

Ome Jan klopt aan. Geen vrouwen binnen die niet met mannen mogen koffiedrinken? Ome Jan mag erin. Hij krijgt 'zijn bakkie'. Een bewoonster tegen Fred Bergwerff die even daarvoor tot ieders verrassing binnenstapte: 'Twintig jaar geleden woonde ik tussen blanken. Nu wonen hier alleen nog allochtonen.' Of het daarmee vervelender is geworden, vraagt Bergwerff. Integendeel, vinden de vrouwen. 'De laatste twee jaar gaat het goed. Met kleur heeft dat niks te maken.'

Palmboom

Mevrouw Bhoelai was in 1982 de eerste bewoner van de Klip. Nu komt ze elke dag in het vrouwenhuis. Ze rijgt van heel kleine kralen een snoer dat ze straks tot een palmboom zal knopen, precies zoals het palmboompje dat op tafel staat. 'Vroeger was de Peperklip onveilig', zegt mevrouw Bhoelai. 'Nu is het hier New York. Alles mooi en luxe.'

'De Klip is veranderd', zegt ook Jan Raaijer, die in de Peperklip nooit Jan Raaijer maar Ome Jan heet. 'De mensen waren vroeger prikkelbaar'.

Dat is zacht uitgedrukt, meent Marlene, de grande dame van de Studio: 'Ze háátten elkaar.'

Ome Jan: 'Dat mensen van Vestia zich hier bezighielden met dingen die het daglicht niet verdragen, leidde tot enorm wantrouwen.'

Marlene: 'Je vertrouwde niemand. Vestia niet, maar ook je burens niet.'

'Ik kende mijn eigen burens niet', zegt mevrouw Bhoelai.

'En nu', ome Jan lacht trots, 'nu wil niemand meer weg.'

Er willen mensen bij. Tien jaar geleden had niemand het geloofd, maar de Klip is in trek. Intussen heeft het gigantische wooncomplex ook officieel en op papier het predikaat 'Proeftuin' gekregen, en Vestia experimenteert in de Peperklip met alles wat nieuw is op het gebied van wonen en welzijn. Zoals met nieuwe bewoners.

Leefstijl

Deze weken trekken de eerste mensen binnen die zijn uitgekozen op hun leefstijl. Het is een nieuwe aanpak, waarbij verhuurmakelaar Mila Baidjoe kijkt hoe goed iemand bij zijn burens past. Grofweg verdeelt Vestia mensen in drie groepen. Bewoners die redelijk anoniem en in rust willen leven. Dan zijn er bewoners voor het portiek type 'speeltuin' – heel sociaal, met spelende kinderen en bijbehorend rumoer. Als derde groep onderscheiden ze mensen die van rust houden, maar nauw contact met de

buren op prijs stellen.

Wie na een vragenlijst en een gesprek met Baidjoe een woning krijgt toegewezen, tekent niet alleen een huurcontract, die zet ook zijn handtekening voor de gekozen leefstijl. Baidjoe: 'We maken dwingende afspraken over de basisregels die horen bij een bepaalde portiek. Natuurlijk is dat: het moet schoon zijn, we behandelen elkaar met respect, na achten niet meer klussen, maar afhankelijk van de leefstijl wordt dat aangevuld met: kinderen mogen wel of niet op de overloop spelen, ik speel wel of geen instrument.'

Sociaal ingenieur



Er is nog een vierde doelgroep. Een met een dusdanig specifieke levensstijl dat Vestia er nu een deel van de Peperklip voor leegmaakt: studenten. Denkt Hans Vliege dat studenten willen wonen in een zo weinig studentikoos complex als de Klip willen? Vliege is zeker van zijn zaak. Voor alle partijen ziet hij voordelen: 'Wij bieden de studenten gratis internet, in ruil daarvoor vragen we ze computerles te geven in het vrouwenhuis. Bij het vrouwenhuis komt een mensa; de studenten eten voor een paar euro, enkele vrouwen kunnen aan het werk.'

In die constructies toont Vliege zijn ware aard: die van een sociaal ingenieur. Zijn radar staat

afgesteld op bedoelde neveneffecten. En als hij een 'win-win-situatie' vermoedt, begint hij te bellen.

Twee alleenstaande moeders hielp hij aan een baan. Hij onderhandelde bijvoorbeeld met het schoonmaakbedrijf: als er een vacature is voor werk in de Peperklip, dan heeft een geschikte bewoner voorrang.

Maar het succes is teer. Er zijn geluiden dat Vestia zich misschien opmaakt voor een terugtocht uit de frontlinie. Adviseur Fred Bergwerff: 'De Peperklip komt nu in de lastigste fase. Lukt het iedereen om fris te blijven?' Hij waarschuwt: pas op dat het nieuwe er niet vanaf gaat. <