



FOTO: MIRIAM LEMS FOTOGRAFIE

GROOT ONDERHOUD EN VERDUURZAMING

De Peperklip krijgt veerkracht terug

De Peperklip, dat uit de lucht lijkt op een opgevouwen paperclip, is het grootste sociale woningbouwcomplex uit één stuk dat ons land kent. Maasmond heeft de regie bij het groot onderhoud aan en de verduurzaming van het complex.

De Peperklip, het grootste sociale woningbouwcomplex uit één stuk dat ons land kent, is gesitueerd op de Kop van Zuid-Entrepot in Rotterdam. Dit iconische gebouw, in de vorm van een opgebogen paperclip, wordt fors onderhanden genomen. Groot onderhoud en verduurzamingsmaatregelen moeten de woonkolos toekomstbestendig en veerkrachtiger maken. Hoofdaannemer is Maasmond BV. “De planning is heilig.”

• DOOR WOUTER MOOIJ

Noem architect Carel Weeber en de naam De Peperklip valt. Een iconisch gebaar - ontwerp dateert van 1979 - in de sociale woningbouw; niet alleen vanwege de grootte en vorm (zie kader op pag. 6), maar ook vanwege de prefab bouwwijze met betonelementen. Daarnaast is het een afspiegeling van de multiculturele samenleving geworden. Allerlei bevolkingsgroepen en culturen komen hier samen; met circa 1.300 bewoners een dorp in de stad. “Een gebouw met lef. Als Rotterdams bedrijf vinden we het een eer om dit fenomeen weer helemaal actueel te maken”, vertelt Richard Jongste, directeur van Maasmond, de hoofdaannemer van de revitalisering, waarbij groot onderhoud en verduurzaming worden gecombineerd.

Ketenpartners

Woningcorporatie Vestia is eigenaar van het wooncomplex en de aanbesteding van het werk - waaraan naast vastgoedonderhoudsbedrijf Maasmond vier aannemers deelnamen - vond al in 2016 plaats. Vanwege besluitvorming- en vergunningsprocedures kon pas in 2018 met de uitvoering aan de woningen worden gestart. Daarvoor waren alleen de openbare ruimtes aangepakt. Er lag al een bestek van het COT en op verzoek van Maasmond heeft Sigma daaraan een verftechnisch advies gekoppeld. “Wij hebben direct aangegeven niet voor de laagste prijs te gaan, maar samen met vaste ketenpartners dit werk kwalitatief te willen maken, waarbij de bewoners zo min mogelijk overlast ondervinden”, aldus Jongste. “Al het bouwkundig-, timmer- en schilderwerk voeren we zelf uit.”

De werkzaamheden zullen zo’n anderhalf jaar in beslag nemen. Daarna voldoen de circa 550 woningen en 8 bedrijfsruimten weer ruimschoots aan de isolatie-, geluids- en milieunormen. Zo vindt asbestsanering plaats en wordt een labelsprong gemaakt van label G naar gemiddeld B, onder andere door de aluminium schuiframen,



V.l.n.r.: Richard Jongste, Hilger Breur en Richard Dubbelman - respectievelijk directeur, projectleider en manager productie bij Maasmond - voor het enorme woningbouwcomplex

met veelal nog enkel glas, te vervangen door aluminium draaikiepramen met HR++ glas. Ook wordt het trespas aan de gevel (circa 5.000 m²) vervangen door dikkere panelen, muurisolatie aangebracht en de rc-waarde van het dak verhoogd. Met CO₂-gestuurde ventilatie wordt het binnenklimaat verbeterd. Projectleider Hilger Breur: “Een sensor meet continu de CO₂-waarde in de woning; als deze te hoog is, wordt meer frisse buitenlucht toegelaten door de elektrisch aangestuurde mv-ventielen. En in de badkamers zijn vocht gestuurde meters geïnstalleerd.”

Uitdaging

De grootste uitdaging in het project bleek de onvoorziene vervanging van de complete toiletgroepen in 311 woningen in de ‘laagbouw’. Richard Dubbelman, manager productie bij Maasmond, legt uit: “Er moesten brandwerende voorzieningen komen in de leidingschachten. Om

‘De planning is heilig bij zo’n groot project’

daar bij te kunnen, moest een wand in de toiletruimte worden verwijderd. Uiteindelijk bleek het compleet vervangen van de toiletgroep het meest efficiënt en minste overlast voor de bewoners op te leveren. Dat is er als meerwerk bijgekomen.”

Om de renovatie met minimale overlast te realiseren, is met de ketenpartners een ‘treintje’ gemaakt, waarbij alle woningen rond een portiek - acht in totaal - binnen drie dagen worden aangepakt. “Deze planning is heilig”, stelt Dubbelman. “Wij zijn als vastgoedonderhoudsbedrijf gewend om in een bewoonde situatie te opereren. Maar een omvangrijk project als dit kun je alleen doen als alle ketenpartners zich volledig committeren aan de gezamenlijk gemaakte planning. Het motto op de werkvloer is: Je kunt pas naar huis als het werk klaar en gecontroleerd is.” >



Bij het schilderwerk wordt rekening gehouden met de oorspronkelijke kleuren van het gebouw. Hier is een van de schilders bezig op de galerij

Schilderwerk

De buitengevels zijn overal voorzien van aluminium kozijnen, maar in de loggia's (binnenbalkons) zijn deze van hout. Het aanwezige houtwerk ondergaat een 2,5 schilderbeurt. Vanwege de strakke dagplanning is voor de kozijnen buiten als verfsysteem Sigma Rapid (Primer en Gloss) gekozen, een sneldrogende hoogglans lakverf op basis van gemodificeerde alkydhars. Breur: "Op dag twee moet alles in de grondverf staan, zodat de schilder in de ochtend van dag drie kan aflakken." Binnen wordt geschilderd met S2U Nova Satin.

De renovatie van de centrale entreegebieden en galerijen voorziet in verbetering van verlichting en veiligheid door middel van videofoons. De 42 trappenhuizen van de laagbouw en 6 in de hoogbouw zijn vrijwel opnieuw opgebouwd: nieuwe vloeren, tegels, armaturen en schilderwerk. Hang- en sluitwerk zijn vervangen waar nodig.

Bewonerscommunicatie

Bij zo'n groot project is zorgvuldige communicatie met bewoners essentieel, stelt Breur. "Je moet de bewoners voorbereiden." Vestia zelf doet twee maanden van tevoren een warme opname en in een modelwoning kunnen mensen zien wat het werk inhoudt en wat het beoogde resultaat is. Gedurende de werkzaamheden is het projectteam aanspreekpunt voor bewoners en Maasmond draait mee in dit team. Breur: "Via nieuwsbrieven en flyers worden bewoners continu geïnformeerd over de voortgang. De dag voor hun huis aan de beurt is, ga ik met de uitvoer-

KETENPARTNERS

De medewerkers aan het project - continu zijn er tussen de 40 en de 50 personen aan het werk - zijn herkenbaar voor de bewoners aan speciaal gedrukte kleding met daarop de logo's van alle ketenpartners.



der persoonlijk langs om te kijken of er voorbereidingen zijn getroffen en of er nog wat moet worden afgedekt."

Asbestsanering op de galerij vindt plaats tussen 9.00 en 15.00 uur als de kinderen naar school zijn en bij De Peperklip zijn twee speciale units neergezet waar bewoners eventueel tijdelijk kunnen worden opgevangen. Een mini 'campingtoilet' in de woning zelf zorgt ervoor dat toiletbezoek gewoon mogelijk is tijdens de ingreep in de woning.

Kleurplan

Bij de aanpak van de loggia's, het schilderwerk en reparatie en vervanging van het opvallende tegelwerk wordt rekening gehouden met de oorspronkelijke kleuren van het gebouw. Vestia betrok kleurspecialist Clara Froger bij dit project. Zij maakte ontwerpen met oog voor de cultuurhistorische waarde van het beeldbepalende gebouw. De gevels bestaan namelijk uit geïsoleerde betonnen prefabelementen bekleed met panelen in de hoofdkleuren, wit, grijs, rood (terra), lichtblauw en okergeel. Deze kleuren komen nu ook terug in het tegel- en schilderwerk. "Elke portiek heeft op de verschillende bouwdelen zijn eigen palet aan tinten, gebaseerd op de betreffende hoofdkleur", legt Breur uit.

Social return

De door Vestia gevraagde social return on investment (SROI) vult Maasmond in met bewoners uit De Peperklip zelf. Dubbelman: "Via een selectieprocedure zijn vijf bewoners geselecteerd voor het verrichten van hand- en spandiensten als bouw hulp. Het zorgt voor een grotere betrokkenheid en zij spreken letterlijk de taal van de gemeenschap. Eén van die jongens heeft aangegeven schilder te willen worden en volgt nu de basis cursus."

Groendak

De verwachting is dat het project in december 2019 helemaal is afgerond. Jongste: "Dit is echt werken van basis tot top. Zelfs het dak wordt onder handen genomen." Voor de zomer wordt nog gestart met isoleren van het grijsdak op de hoogbouw, maar vanwege subsidieaanvragen is het realiseren van het geplande groendak van circa 11.000 vierkante meter op de laagbouw naar achteren geschoven. Dubbelman: "Het grind dat het dak op z'n plaats houdt, wordt er afgehaald en vervangen door aarde en groenvoorziening met bepaalde thema's." Goed voor de isolatiewaarde van het gebouw, de waterberging en het draagt tevens bij aan de biodiversiteit en het vergroten van de 'groene longen' van de stad Rotterdam. De blinde zijgevels aan de ronde uiteinden van het gebouw worden voorzien van zonnepanelen die de elektriciteit gaan leveren voor de openbare ruimten en liften. •

DE PEPERKLIP

De Peperklip, bedoeld als sociale woningbouw, werd in 1979 ontworpen door Carel Weeber en in 1982 opgeleverd. Het heeft van bovenaf gezien de vorm van een opengebogen paperclip. Het bouwwerk bestaat uit circa 550 woningen; het middengedeelte is vier lagen hoog, de ronde uiteinden acht etages hoog. Deze laatste worden aan de binnenzijde ontsloten middels een galerij, de woningen in het middengedeelte zijn toegankelijk via portieken. De gevels bestaan uit geïsoleerde betonnen prefabelementen bekleed met panelen. Er waren oorspronkelijk zeven onderdoorgangen naar het binnenterrein, hiervan zijn bij een renovatie in 1994 enkele dichtgemaakt middels het aanbrengen van entreepuilen.



FOTO: MIRIAM LEMS FOTOGRAFIE