

KEILEPAND

KeileCollectief



In de Rotterdamse Merwe-Vierhavens profileren ondernemers van het KeileCollectief zich als een nieuw type professionele speler. Hun strategisch inzicht en verbindende activiteiten werken door in de omgeving en geven inhoud aan de gemeentelijke ambities voor een organische gebiedsontwikkeling in M4H. Stap voor stap werd het industriële pand gehuurd, gekocht, het IABR kantoor betrokken, en samen met de burens nagedacht over de volgende stap in het Keilekwartier.

Keilepand

WAAR	TREKKER	TYPE GEBIED	SCHAAL	EIGENDOM	TYPE WERK	TOEPASSING ook op
Rotterdam NL	KeileCollectief Ondernemers	 Transformatiegebied	 Pand >> Kwartier	 Publiek > Privaat	 Creatieven en Makers	Werkgebied Binnenstedelijk Gemengd

Waar ooit Joep van Lieshout zijn atelier opende en Daan Roosegaarde volgde, zijn de laatste tijd tal van initiatieven ontstaan die met hun werkactiviteiten weer leven in het noordelijke deel van het Keilekwartier in de Merwe-Vierhaven (M4H) in Rotterdam brengen. Zoals Soundport, een verzamelgebouw met ondernemers uit de muzieksector, het Keilepand met allerlei (ruimtelijke) professionals en makers die werken aan een duurzame toekomst, of Keilewerf met tal van kunstenaars en ook maakbedrijven. Gesitueerd rondom de open ruimte van de Voedseltuin Rotterdam, die ook als re-integratietraject voor de arbeidsmarkt wordt herkend, zijn het allemaal pionierende spelers in een organische gebiedsontwikkeling, inmiddels uitgegroeid tot krachtige en succesvolle initiatieven en projecten.

Nieuw type professionele trekker

Behalve de afzonderlijke ambities van individuele gebruikers en collectieven in het gebied, valt op dat er geleidelijk aan een collectief bewustzijn van gezamenlijke waarden en gezamenlijk handelen is ontstaan. Een voorbeeld daarvoor is de Voedseltuin die in 2017 een meer parkachtige uitstraling heeft gekregen. Of het 'AANKEILEN!', met zijn workshop avonden, lezingen en debatten over de toekomst van het gebied, waardoor een sterke betrokkenheid ontstond. Die sterke community blijkt ook uit het KeileCollectief: een samenwerkingsverband van ontwerpers, makers en doeners uit het Keilepand. Het is ook zichtbaar op de Keilewerf, met het accent op maakbedrijven die onlangs haar 5-jarig jubileum met een boekpresentatie van hun activiteiten heeft gevierd. Zij hebben zich als serieuze partner naar de gemeente en andere stakeholders toe geprofileerd.

Al deze activiteiten zijn op een of andere wijze gerelateerd aan 'het werken' en zijn goed in lijn

met de ambities van de gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf Rotterdam voor de toekomst van het gebied, met het Ruimtelijk Raamwerk M4H als sturend instrument. Zij willen van het 'Makers District M4H' dé plek in de regio voor de innovatieve maakindustrie maken. Jonge bedrijven kunnen er doorgroeien tot grote, gevestigde ondernemingen. Nieuwe technologieën worden er uitgedacht, getest en toegepast, voor iedereen zichtbaar.'

Organische gebiedsontwikkeling

Kenmerk van het proces in het Keilekwartier is een subtiel spel en tegenspel tussen gemeente en ondernemers, typisch voor een dynamische vorm van organische gebiedsontwikkeling. Dankzij de huidige mix van werkactiviteiten wordt het draagvlak voor voorzieningen groter, met als gevolg dat het hele gebied aantrekkelijk wordt voor ondernemers, bewoners en bezoekers. Er ontstaat een sfeer die het innovatieklimaat moet versterken. De gemeente hoopt dat hierdoor ook kwetsbaardere groepen in de stad kunnen profiteren, bijvoorbeeld door het ontstaan van werkgelegenheid in ondersteunende diensten. Tot nu toe is de vernieuwing vooral gericht op behoud en stimuleren van werkactiviteiten in bestaande gebouwen. Dit heeft allerlei voordelen in een situatie waar over het algemeen nieuwbouw van woningen andere activiteiten zoals werken dreigt weg te drukken. Nieuwbouw van woningen is hier volgend, en zal binnenkort van start gaan.

Gemeente en havenbedrijf leveren een stabiel ruimtelijk raamwerk ter sturing van initiatieven in een open proces, en een goede blik voor initiatiefnemers. De ondernemers zijn georganiseerd en gemotiveerd (KeileCollectief), nemen verantwoordelijkheden op zich, hebben een flexibele houding en oog voor de ambities van de gemeente. Zij zorgen voor gedeelde ambities en opereren met een flexibele houding met

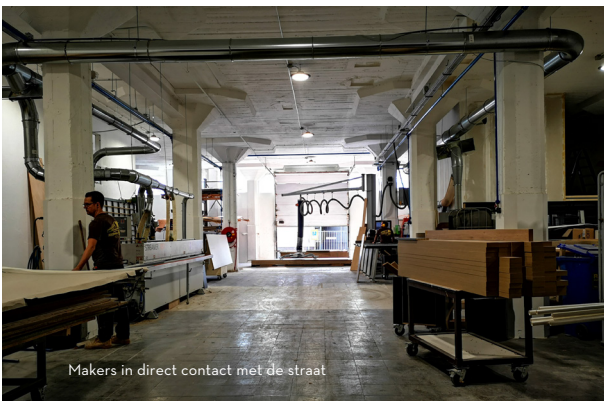
ruimte voor voortschrijdende inzichten. Belangrijke focuspunten zijn: zorgen voor betaalbare huur voor de ondernemers, het organiseren van participatie van de gebruikers in de vorm van het KeileCollectief en 'AANKEILEN!' met workshops en events. Bovendien wordt continu gewerkt aan de versterking van de eigen positie ten opzichte van de gemeente en andere partijen.

In 2019 heeft de gemeente Rotterdam het Keilepand overgedragen aan enkele gebruikers van het gebouw, die verenigd zijn in Keilepand BV. Gezien de meerwaarde van de ondernemers voor het gebied, heeft de gemeente een redelijke koopprijs gehanteerd, meer gerelateerd aan gebruik dan aan de vastgoedwaarde.

Twee ondernemers, Monica Adams en Folkert van Hagen, waren vanaf het eerste uur betrokken; zij behoren tot de denkers en drijvende krachten achter de ontwikkeling. Het proces om het pand te kopen heeft 3 jaar geduurd. De 5 partners van de 3 grotere bedrijven die er toen zaten, zijn nu de aandeelhouders. Door het proces heen er is voldoende tijd genomen, om mee te groeien en om een



Ontwerpers op de bovenste verdiepingen



Makers in direct contact met de straat

aantal heldere spelregels te bedenken. Voorbeelden zijn: het is uitsluitend mogelijk om aandeelhouder in het gebouw te worden, als je ook daadwerkelijk als bedrijf participeert. Bedrijven kunnen zich langzaam inkopen in het gebouw; ze kunnen ingroeien en daardoor sturing en zeggenschap krijgen over de toekomst van het pand.

Keilepand BV koopt het gebouw

In het pand zijn gebruikers als GROUP A, SANT Interiors, Woodwave, studioADAMS (voorheen Bekkering Adams Architecten), De Urbanisten, HP Architecten, NIEMAN De Raadgevende Ingenieurs, Brandsing Meubelmakers, Boulder Neoliet, Rechtstreef, Kaapse Brouwers, Blijde Wijnen, Cider Cider, Shokunin, Booij Kaasmakers, BAIN Kombucha, IABR en Happel Cornelisse Verhoeven Architecten gehuisvest.

De ondernemers binnen het pand dachten in eerste instantie aan een stichting als juridische vorm, maar gaven uiteindelijk de voorkeur aan een BV; een betere constructie die meer bewegingsvrijheid geeft. Bovendien zijn het allemaal ondernemers en betreft het geen 'charity'. In 2019 is Keilepand BV opgericht. Twee belangrijke doelstellingen: ten eerste laag houden van de huur, en ten tweede goed beheren van het gebouw (verduurzamen). Keilepand BV heeft het gebouw zelf op de lijst voor gemeentelijke monumenten gezet, om het weer in een goede staat te kunnen brengen. Men verwacht in 10 jaar tijd een heel eind te komen in het realiseren van de twee doelstellingen. GROUP A is, in samenwerking met studioADAMS en de andere gebruikers van het pand, verantwoordelijk voor het ontwerp van de herontwikkeling.

Financiering voor het kopen vond grotendeels plaats met Triodos Bank, die ook de eerste renovatie financierden omdat ze erg gecharmeerd waren van het onderliggende concept. Met huuropbrengsten van de werkruimte krijgt de BV inkomsten die worden deels terug geïnvesteerd in het gebouw. Deels wordt ook de lening bij Triodos Bank stukje bij beetje afbetaald.

Huren in principe voor 30 jaar bevroren

Binnen het businessmodel zijn er gedeeltelijk gelaagde prijzen. De kelderruimte is goedkoper, de begane grond is dezelfde prijs als bovenverdieping. Gebruikers in de kelder betalen 40 euro/m² (per

jaar). Huurders van de verdiepingen betalen 60 euro/m² per jaar. Afwerking kan hetzij door de huurders zelf worden aangebracht, hetzij door Keilepand BV, waarna deze investeringen worden verdisconteerd in de huurprijs.

Voor alle bedrijven die in dit pand huren, geldt dat de huren in principe voor de komende 30 jaar bevroren zijn. Maar omdat kantoren liever op de bovenverdieping willen zitten, is afgesproken dat zij de verbouwkosten die daarvoor gemaakt moeten worden voor hun rekening nemen; deze worden gedurende een periode van tien jaar op de huur opgeslagen. Daarmee zijn de kosten voor boven dus hoger, maar de ruimtes zijn installatietechnisch ook van hogere kwaliteit (vloerverwarming, etc.). Bedrijven op de begane grond, vaak maakbedrijven, hebben dat niet nodig.

Er wordt ook geëxperimenteerd met een aantal systemen voor de verhouding culturele en commerciële tarieven. Er is bijvoorbeeld een grote tentoonstellingszaal op de verdieping, die zal gedeeltelijk worden gefinancierd door de winst vanuit de horecagelegenheid op begane grond. Essentieel is dat niemand in het pand het gevoel heeft dat iemand er met de buit vandoor gaat.

Mochten over 10 jaar de huurstromen meer opleveren dan wat nodig is, dan wordt het een interessante discussie. Bijvoorbeeld: gaan dan alle huren omlaag? Of gaat men als Keilepand investeren in bepaalde doelstellingen, zoals tentoonstellingen, en/of bepaalde ruimtes voor jonge starters vrijgeven?

In het verlengde van de hoofddoelstelling - bijdragen aan een duurzame stadsontwikkeling - worden potentiële nieuwe huurders benaderd om hun visie. De belangstelling is groot, er zijn wel drie keer zo veel geïnteresseerde huurders als er ruimtes beschikbaar zijn. Er wordt dan ook heel goed gekeken naar wie er past. Daardoor hebben de meeste gevestigde bedrijven niet alleen een goede connectie met elkaar, maar zijn ook erg verbonden met het collectief.

Met IABR interessante speler aan bord

Twee jaar geleden werd er een sessie gehouden met een aantal bedrijven van het pand om te brainstormen over wie aan een duurzame toekomst werkt. Daar kwam IABR als een van de beste voorbeelden uit de bus. Er is contact gezocht met de directeur, die verrast was, maar ook enthousiast reageerde en

graag als organisatie het pand wilde betrekken. Normaal reist IABR rond, dus heel interessant voor de organisatie om zich ergens eindelijk een keer na zes jaar tijd te vestigen, zeker in een ruimte waar ook programmering mogelijk is. Een nieuwe tribunetrap verbindt de centrale hal en KeileZaal. Laatstgenoemde ruimte gaat zowel door de gebruikers van het pand als externe partijen gebruikt worden.

Het eerste jaar (2020-2021) zal de IABR de zaal programmeren, met diverse tentoonstellingen. In het voorjaar 2021 is de KeileZaal de hoofdlocatie van de (tweejaarlijkse) IABR.

Het succes en profilering van de ondernemers van het Keilepand met de koop van het pand werkt als een olievlek in het Keilekwartier. Inmiddels is een volgende stap gezet in de vorm van Stichting Keilekwartier, waarin alle bedrijven rondom de Voedseltuin vertegenwoordigd zijn, om samen sterk te staan in de verdere (gebieds)ontwikkeling: een schaa sprong qua ambitie en engagement.

Initiatieven rond de Voedseltuin

Het Keilekwartier, waar zich het Keilepand en alle andere genoemde initiatieven bevinden, is gesitueerd binnen een heldere ruimtelijke structuur met een groene middenruimte; de huidige Voedseltuin, die zich voortzet in het water van de Keilehaven. Aan weerszijden van de Voedseltuin zijn bebouwingsstroken. De huidige ondernemersinitiatieven bevinden zich in middelgrote tot grote industriële gebouwen en hallen. Ze liggen in het kerngebied van het transformatiegebied M4H, waarin naast de maakindustrie ook nog woningbouw, horeca en andere stedelijke functies moeten komen.

Het Keilepand is voortgekomen uit het voormalige poortgebouw van Thomsen's Havenbedrijf uit 1922. Het ca 100m lange en 50m brede gebouw heeft een vloer capaciteit van ca 15.500m². Het pand is nu een soort verzamelgebouw van ontwerpers en makers: architecten, stedenbouwkundigen en andere creatieven zitten naast meubelmakers, koffiebranders, brouwers, voedselspecialisten en meer. In 2020 is het Keilepand verder ontwikkeld tot een plek voor ontmoeting en kennisdeling in M4H. Bij speciale gelegenheden als IABR-tentoonstelling, maar ook evenementen zoals Art Rotterdam Week en Wereldhavendagen, zal het pand voor publiek open gaan.

ecosystemen van werk

operators





Folkert van Hagen
GROUP A
Partner



Monica Adams
studioADAMS
Oprichter en directeur

‘Aankeilen’ in Rotterdam

Wat begon als zoektocht naar een betaalbare werkplek in Rotterdam resulteerde vorig jaar in de aanschaf van het Keilepand: een enorm leegstaand gebouw van 15.000 vierkante meter, midden in de Merwe-Vierhavens (M4H). En het einde van dit ‘beetje uit de hand gelopen project’ van initiatiefnemers Monica Adams (studioADAMS) en Folkert van Hagen (GROUP A) is nog lang niet in zicht. Samen met tientallen meubelmakers, architecten, bierbrouwers, kunstenaars en onderzoekers werken ze hier inmiddels hard aan een duurzame toekomst voor dit dynamische stukje stad.

Hoe kom je in de positie om zo’n enorm pand aan te schaffen? Kunnen jullie een korte geschiedenisles geven?

Monica: We zaten 5 à 6 jaar geleden als twee bedrijven in het Diepenveengebouw, ietsje verderop. We wilden graag naar een andere plek, waar we samen op één vloer zouden kunnen werken. Richting de stad, of toch meer de rauwe randjes opzoeken? We zijn toen in de Merwe-Vierhavens (M4H) een aantal gebouwen gaan bekijken en dit pand sprong eruit.

Folkert: Wel werd vrij snel helder dat het pand veel te groot was voor onze twee bureaus en het pand tevens flink gerenoveerd moest worden. Het 15.000m² grote gebouw was toentertijd in bezit van twee vastgoedeigenaren en had ongeveer twaalf jaar lang leeggestaan. Wij kregen een relatief goedkoop huurcontract voor een ruimte van 1400m². Wel onder het motto ‘dan doen we de hele verbouwing zelf’, inclusief de financiering en organisatie. Samenwerken met andere soortgelijke bedrijven viel toch al erg in de smaak, dus zijn we direct op zoek gegaan naar andere bureaus. Binnen een half jaar zat de gehuurde ruimte vol.

Midden in onze verbouwing werden de twee eigenaren plotseling onteigend door de gemeente. We zijn daarna een jaar lang met de gemeente in gesprek gegaan, over hoe je precies om moet gaan met zo’n gebouw. Wat is de waarde? Hoe kan je het renoveren? Daar kwam langzaam boven tafel hoe een gemeente opereert. Namelijk jarenlange planvorming en daarna het gebouw in één keer compleet renoveren. ‘Dat is niet wat jullie moeten willen’, dachten wij. Als wij dit pand zelf zouden kunnen kopen, zijn we in staat om het in de aankomende tien jaar stap voor stap om te vormen en duurzaam te transformeren.

“Als wij dit pand zelf zouden kunnen kopen zijn we in staat om het in de aankomende 10 jaar langzaam en dynamisch om te vormen en duurzaam te transformeren.”

En als jullie het hebben over de gemeente, over wie heb je het dan precies?

Folkert: Dan heb ik het in eerste instantie over de afdeling vastgoed. Deze afdeling kijkt natuurlijk naar de vastgoedwaarde. Maar hoe taxeer je zo’n enorm gebouw van 100 jaar oud? We hebben vier taxaties laten uitvoeren; het verschil tussen de hoogste en de laagste taxering was het drievoudige.

Ons argument was dat je de waarde van zo’n gebouw breder moet bekijken. Bekijk de waarde ook vanuit het perspectief van de ontwikkeling van het gebied, vanuit de ontwikkeling van de stad. Een leeg gebouw van 100 jaar oud is in principe niets waard. De waarde zit in de bedrijven die erin zitten, niet in vastgoed maar in de invulling.

Maar wat is hierin dan de winst voor de gemeente als verkopende partij?

Folkert: Door deze discussie ontstond de koppeling met de afdeling gebiedsontwikkeling. Dat is zeer belangrijk geweest. De ontwikkeling van Merwe-Vierhavens (M4H) gaat namelijk over de ontwikkeling van een woon-werkmilieu. En in veel ontwikkelde gebieden in Rotterdam zie je dat ‘het wonen’ uiteindelijk alles over heeft genomen. De interessante mix verdwijnt. In allerlei sessies met de gemeente hadden ze het over zoet en zuur: werken is zuur en wonen is zoet. Toen heb ik gezegd: ‘Wat voor jullie zuur is, is voor mij zoet.’

Wij hebben op de vorige locatie ook meegemaakt dat

ons gebouw werd verkocht, het huurcontract afliep en je ineens een heel vervelend gesprek kreeg met de nieuwe huisbaas. Als we niks zouden doen zou dat moment misschien over een jaar of zes weer komen, dan zou je wederom moeten verhuizen. Nu hadden we de kans, zeker samen met de andere bedrijven, om die huisvestingskosten voor een eeuwigheid vast te leggen. Daarmee zouden we in ook staat zijn om de eerste korrel in dit gebied vast te stellen waarin 'het werken' geborgd is. Dat was voor de afdeling ontwikkeling vanuit de gemeente een zeer interessante voorstelling van zaken - en voor ons de drive om meer vanuit een collectieve gedachte te gaan denken.

Doordat we onze plannen continu met de gemeentelijke afdelingen hebben gedeeld, vertrouwden zij ons in de ontwikkeling richting een innovatief duurzaam pand. Zij wisten dat wij het gebied hiermee verder wilden brengen. Daarmee konden zij het verantwoorden om dit pand in eerste instantie aan ons als huurders aan te bieden. En zo geschiedde. Samen met de drie andere grote bedrijven die hier toentertijd gevestigd waren hebben we eind 2019 het Keilepand gekocht.

“De waarde zit in de bedrijven, niet in vastgoed maar in de invulling”

Gefeliciteerd! Zitten jullie al vol? En wat is eigenlijk de gemene deler van de bedrijvigheid in het Keilepand?

Monica: Doordat de omgeving enorm in ontwikkeling is en het idee voor de aanschaf van dit pand ontstond, zagen steeds meer ondernemers de potentie van deze plek. Afgelopen anderhalf jaar hebben we drie keer meer huurverzoeken binnengekregen dan de beschikbare ruimte toelaat. Ons collectief van gebruikers - het KeileCollectief - is daardoor enorm uitgebreid en gediversifieerd. Meubelmakers en maakbedrijven, voedselgerelateerde bedrijven - het palet wordt steeds rijker.

Het zou te makkelijk zijn geweest als we alleen maar ruimtelijke professionals bij elkaar hadden gezet. Juist verschillende type bedrijven, met als gemene deler het vormgeven aan een duurzame toekomst. Daardoor konden we bijvoorbeeld de Kaapse Brouwers en een bedrijf als Rechtstreex, dat werkt aan een transparante, lokale en sociale voedselketen, aan het collectief verbinden. Daardoor is het ook gelukt om de Internationale Architectuur Biënnale Rotterdam (IABR), een grote kennisinstelling die

normaal rondreist en tweejaarlijks een expositie neerzet, hier voor een langere tijd te huisvesten.

Samen met de IABR bedachten we al in een eerder stadium het concept 'AANKEILEN!': een reeks lezingen en workshops over en door bedrijven gevestigd in het Merwe-Vierhavensgebied. We verbinden daarmee de kennis en ervaring van het KeileCollectief aan haar omgeving en gaan hierin op zoek naar meer inzicht in de voorwaarden voor een succesvolle transitie van het gebied. Daar zie je interessante discussies vanuit verschillende perspectieven. Meubelmakers komen nu bijvoorbeeld ook naar lezingen en debatten over circulariteit en afval. En die stellen hele goeie vragen.

“In allerlei sessies met de gemeente hadden ze het over zoet en zuur. Werken is zuur en wonen is zoet. Toen heb ik gezegd: ‘Wat voor jullie zuur is, is voor mij zoet.’”

Hoe kijken jullie naar de toekomst van de omgeving? Zien jullie de ontwikkeling van wonen in het gebied als bedreiging of kans?

Monica: Wij zien dat als een kans! Dat is eigenlijk de essentie van 'AANKEILEN!'. We proberen daarin te zoeken naar de juiste balans. Dat dit speciale gebied én een beetje rauw blijft én de grote maatschappelijke opgaven die we hebben - met afval, water, wonen, etc. - hier een plek krijgen.

Folkert: Daarvoor is het belangrijk om met alle bedrijven binnen dit gebied ook gezamenlijk naar het gebied te kijken. Echt op een creatieve manier dingen gaan koppelen om invloed uit te oefenen op de ontwikkeling. Door al die verschillende invalshoeken kan je makkelijker praten over de programmering en over de sociale waardes van de ruimtelijke ontwikkeling. Na drie jaar is er echt een verbintenis tussen de bedrijven ontstaan. Nu zitten we met alle belangrijke partijen serieus na te denken over de toekomst van dit gebied. Als je me dat vijf jaar geleden had verteld had ik je never nooit geloofd!

“Doordat de omgeving enorm in ontwikkeling is en het idee voor de aanschaf van dit pand ontstond, zagen steeds meer ondernemers de potentie van deze plek.”

BELANGRIJKSTE INZICHTEN

Keilepand BV bestaat uit ondernemers binnen het Keilepand in het Keilekwartier van het M4H transformatiegebied. De ondernemers van de BV hebben zich goed georganiseerd en een professionaliseringsstap gemaakt om hun zeggenschap en positie te verstevigen. Zulke stappen bouwen vertrouwen op tussen de ondernemers onderling en naar de gemeente. Keilepand BV was in staat hun werkplek van de gemeente te kopen. Dit schept de sterkste positie om eigen doelstellingen te bereiken, bijvoorbeeld het laag houden van de huur, en goed beheer van het gebouw (verduurzaming), wat klopt binnen een gezond business model.

De waardebeoordeling van een pand moet niet alleen door de ruimtelijke situatie worden bepaald, maar door het soort activiteiten die daarin plaatsvinden.

Een spel en tegenspel tussen gemeente en ondernemers vanaf het begin opent de weg voor een dynamische vorm van organische gebiedsontwikkeling. Voorwaarde is een robuust ruimtelijk raamwerk ter sturing van initiatieven in een open proces, een goede blik voor initiatiefnemers en een helder beeld voor andere toekomstige partijen.

Eerst het werk veilig stellen, vooral in gebiedsontwikkeling van bedrijvengebieden naar gemengde gebieden, heeft meerdere voordelen: het voorkomt onnodige verplaatsingen van ondernemingen naar elders, het kan ervoor zorgen

dat het prijsniveau voor het werken niet onnodig onder druk komt te staan, het zorgt voor behoud van werkgelegenheid en het helpt om het al aanwezige ecosysteem sterker te laten worden. Zo zullen toekomstige bewoners en ondernemers zich beter verhouden tot het karakter en de activiteiten van het gebied.

Succesvol werk trekt meer werk aan en creëert meer helderheid over de identiteit van het gebied en de type werkruimte waar vraag naar zal zijn, aldus ook minder risico op voorinvestering en leegstand.

In het interne ecosysteem van een zelf verworven pand wordt er heel goed gekeken naar wie en wat er past. Ondernemers worden operators van hun community en 'cureren' zelf de maatschappelijke en financiële zelfredzaamheid. Als bijvoorbeeld verantwoordelijkheden en interne taken bij huurders worden gelegd, kunnen huurkosten omlaag.

Spill-over effect en lokale impact kunnen zich via een pand over het gebied verspreiden. De initiatiefnemers van het Keilepand hebben een adaptieve aanpak; hun visie bevat verschillende lange lijnen over impact op pand-, kwartier- en gebiedsniveau. Die lopen parallel vanaf het begin, maar hun inzet en hoeveelheid energie wordt aangepast aan de aard van de ontwikkelingen.