

Interview Keilepand – Monica & Folkert

‘Aankeilen’ in Rotterdam

*Collectief van ondernemers koopt Keilepand in M4H en stuurt mee met de ontwikkeling van het gebied.*

*“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.”*

**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 15.000m<sup>2</sup> 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 1400m<sup>2</sup>. Wel met het motto ‘dan doen we de hele verbouwing zelf’, de financiering en organisatie. Samenwerken met andere soortgelijke bedrijven viel toch al erg in de smaak dus we zijn 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 1x 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.

*“In allerlei dialogen en 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.’”*

***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 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 wilde 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.

***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 ging 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, voedsel gerelateerde 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 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.

***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 opgaves 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 waarden 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!