

# Verslag

## Van der Leeuwacademy #1

### HAKA-gebouw

27/02/2012



# Verslag Van der Leeuwacademy #1:

## HAKA-gebouw

### Van der Leeuwacademy 2012

De Van der Leeuwacademy is een serie expertbijeenkomsten op locatie, geïnitieerd door de Van der Leeuwkring. Met de bijeenkomsten wil de Van der Leeuwkring in de stad werken aan:

- instrumentarium: nieuwe businesscases / -modellen formuleren
- coalities op inhoud organiseren, die beweging brengen
- een heterogeen netwerk, met verrassende ontmoetingen
- actieve verbinding met gemeentelijke diensten

Daarbij kiezen we voor plekken die op de stadsagenda staan (Binnenstad, Stadshavens, Zuid).

De uitkomst van de bijeenkomsten is input voor een galerij van nieuwe waardemodellen die gepresenteerd wordt op de Dag van der Leeuw 2012. Is er meer research nodig, dan wordt een opgave daarvoor geformuleerd op de bijeenkomst.

### Deelnemers 27/02/2012:

**Bas Verstijnen**, Estrade  
**Remko Overdam**, Volker Wessels Urban Living Lab  
**Patrick van der Klooster**, AIR  
**Joost Versluis**, ERA- Contour  
**Martine Verhoeven**, Royal Haskoning  
**Bas Bulten**, Estrade  
**Duzan Doepel**, DSA  
**Andre Treffers**, Eneco New Energy  
**Gert-Joost Peek**, Fakton  
**Pieter Smeets**, Ballast Nedam  
**Petra Rutten**, Proper – Stok  
**Otto Friebel**, AVR van Gansewinkel  
**Hans Huurman**, EDBR  
**Jos Pleune**, Havensteder  
**Mark van der Velde**, Havensteder  
**Maarten Nijpels**, Gemeentewerken Rotterdam  
**Bart Verhagen**, Estrade  
**Lieuwe Conradi**, AM  
**Aart Jacobs**, Croon  
**Robert van Ieperen**, Fakton  
**Caroline Rovers**, gemeente Rotterdam  
**Ben ten Hove**, HAKA / Estrade  
**Annemarieke van Ettinger**, Estrade  
**Mark Rabbie**, Vesteda  
**Henk Oosterling**, Vakmanstad  
**Kristian Koreman**, ZUS  
**Koen Westhoff**, gemeente Rotterdam  
**Arie Moerman**, Estrade, Van der Leeuwkring  
**Arie Lengkeek**, AIR, Van der Leeuwkring  
**Catja Edens**, Spatie: verslag  
**Mijntje Vervoort**, AIR, producent

**Centraal in de eerste Van der Leeuwacademy stond het HAKA-gebouw, aangekocht door Estrade in 2007. Dit robuuste betonnen gebouw onderscheidt zich door zijn bijzondere geschiedenis als coöperatief handelskantoor, zijn architectuurhistorische waarde als uiting van het Nieuwe Bouwen en zijn positie in het gebied Merwehaven-Vierhavens, onderdeel van de Stadshavens, een gemeentelijk aandachtsgebied.**

**Voor de exploitatie werd Clean Tech Delta als uitgangspunt gekozen, een samenwerkingsverband tussen ongeveer vijftig Clean Tech-gerelateerde bedrijven uit de directe en wijdere omgeving van het HAKA-gebouw. Deze zouden gebouw en omgeving voorzien van een groen technologische imago en nieuwe werkgelegenheid bieden. Startende bedrijven konden terecht in het HAKA-gebouw om zich na enkele jaren elders in het gebied te vestigen.**

**De Van der Leeuwacademy is uitgenodigd om de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het HAKA-gebouw opnieuw tegen het licht te houden. Biedt de ontwikkeling tot een centrum voor Clean Tech nog steeds de beste kansen voor gebouw en omgeving? Moeten in het licht van veranderende economische omstandigheden en verhoudingen andere mogelijkheden worden overwogen? En wat zijn eigenlijk de effecten van de realisatie van het Dakpark en de Parkboulevard aan de overzijde?**

**Bij gebiedsontwikkeling gaat het om de verbindingen tussen gebouw, gebied en mensen. Maar wat betekent dat voor het HAKA-gebouw en omgeving?**

# Verslag Van der Leeuacademy #1:

## HAKA-gebouw



### **BESTAANDE EN NIEUWE KWALITEITEN BUNDELEN: CLEAN-TECH, VOEDSELPRODUCTIE, ONDERWIJS, CULTUUR EN WOONPIONIERS**

Er bestaan veel nationale en internationale samenwerkingsverbanden op het gebied van Clean Tech, maar de behoefte aan een fysiek knooppunt in de vorm van een gebouw blijkt niet erg groot. Wel is Clean Tech als inhoudelijk uitgangspunt voor het HAKA-gebouw kansrijk en biedt het een goede inspiratiebron voor de inrichting van het gebied als geheel. Zo kunnen de mogelijkheden voor een energiegrid waarbij industriële restwarmte wordt hergebruikt, worden onderzocht, en kan het gebied bijvoorbeeld als wasteless area worden aangemerkt. Dit geeft ook aanknopingspunten voor de marketing.

Vernieuwing en technologie zullen de ontwikkeling van het gebied Merwehaven-Vierhavens een economischmaatschappelijke impuls geven doordat bijvoorbeeld ook het onderwijs kan aansluiten. Samenwerking met de RDM campus, op slechts twee minuten varen aan de overkant van het water, ligt voor de hand. Ook kunnen MBO opleidingen samenwerkingsverbanden aangaan met bedrijven in het gebied en zich hier met hun werkplaatsen vestigen.

Het is belangrijk om bij de ontwikkeling van het HAKA-gebouw en de omgeving Merwehaven-Vierhavens niet met de rug naar de omgeving te gaan staan, maar oog te hebben voor de aanwezige krachten en kwaliteiten. Zo is voedselproductie van oudsher een bepalende factor in dit gebied. Ten zuiden van het HAKA-gebouw ligt een fruit- en sappencluster waar het fruit via schepen wordt aangevoerd en in koelhuizen opgeslagen. Ook is in het gebied de bakkerij van Jordy (voorheen van de Koekela) te vinden. En aan de Marconistraat is inmiddels een nieuw initiatief voor stadslandbouw gestart. Daarnaast

bevinden zich hier bedrijven uit de culturele sector zoals Atelier Van Lieshout en diverse architecten en ontwerpers in verzamelgebouwen. Dit type bedrijvigheid maakt het gebied aantrekkelijk voor woonpioniers die zich in bestaande iconische gebouwen kunnen vestigen. Door daarbij vraaggericht te werken kan het wonen geleidelijk een plek krijgen in het gebied. Dit zal vragen om aanpassingen in de regelgeving en het bestemmingsplan dat op dit moment nog conserverend van aard is.

Henk Oosterling:

*“De concessies voor vervoer over water moeten verdwijnen zodat snelle en frequente verbindingen naar de RDM-campus aan de overkant mogelijk zijn .*

Bas Versteijnen:

*“Dit is het stromenland voor energieproductie en –gebruik”*

Remko Overdam:

*“Het is belangrijk om ons te concentreren op het aanwezige DNA en niet helemaal opnieuw te beginnen.”*

### **HAKA-GEBOUW ALS COÖPERATIEVE ETALAGE EN POORTGEBOUW**

De bestaande economie van voedselproductie en culturele ondernemingen krijgt met de vestiging van bedrijvigheid op het gebied van Clean Tech een rijk en aansprekend profiel dat nieuwe bedrijvigheid, onderwijsvoorzieningen en culturele activiteiten kan aantrekken.

Het HAKA-gebouw biedt daarbij interessante mogelijkheden voor een ontwikkeling tot poortgebouw voor Merwehaven-Vierhavens. Het gebouw werd in 1932 gerealiseerd als hoofdkantoor van de coöperatieve groothandelsvereniging 'De Handelskamer', een coöperatie die arbeiders voorzag van levensmiddelen van goede kwaliteit voor een redelijke prijs. Naast kantoor was het gebouw ook pakhuis en werd hier de verpakking en expeditie van de artikelen afgehandeld.

De structuur van het HAKA-gebouw maar ook de locatie aan de Vierhavenstraat aan de rand van het gebied Merwehaven-Vierhavens leent zich uitstekend voor een functie als poortgebouw en etalage voor de activiteiten in het gebied. Voor ondernemingen uit de omgeving kan hier zo de mogelijkheid ontstaan om zich gezamenlijk onder één dak te vestigen en te presenteren, met informatiepunten en consumer outlets. Deze opzet biedt bijvoorbeeld interessante kansen voor de voedselindustrie in het gebied. Als etalage/poortgebouw kan het HAKA-gebouw de activiteiten in het gebied uitdragen naar de directe omgeving zoals Delfshaven en Bospolder-Tussendijken maar ook daarbuiten. Bovendien ontstaan er aanleidingen voor nieuwe activiteiten zoals een voedselplaza ten zuiden van het HAKA-gebouw.

Een keuze voor de coöperatie als organisatie-model opent de weg voor participatie en betrokkenheid van allerlei partijen die al actief zijn in dit gebied of dat willen

# Verslag Van der Leeuwacademy #1: HAKA-gebouw



worden. Daarbij valt ook te denken aan allochtone ondernemers uit de omgeving. Illustratief voor de effectiviteit van een coöperatie is de TESO (Texels Eigen Stoomboot Onderneming) waarvan alleen inwoners van Texel, de direct belanghebbenden dus, aandeelhouder kunnen worden. De winst gaat terug in de onderneming om de frequentie en kwaliteit van de veerdiensten verder te verbeteren, waar de aandeelhouders dan direct van profiteren.

In het HAKA-gebouw zal in elk geval een aanpassing van de vierkante meterprijs noodzakelijk zijn aangezien deze nu nog boven het prijspeil van bijvoorbeeld het Rivium ligt. Zo kan het model van kleinere bedrijfsruimtes voor een toegankelijke prijs met mogelijkheden om door te groeien naar grotere bedrijfsruimtes elders in het gebied, in praktijk worden gebracht.

De combinatie met de nieuwe Parkboulevard winkelstrip kan een wederzijds versterkend effect hebben. Daarbij zijn infrastructuur en ruimtelijke oriëntatie van belang. Op dit moment is het gebied vooral georiënteerd in de langsrichting van de Vierhavenstraat wat het HAKA-gebouw voor auto's en voetgangers weinig toegankelijk maakt.

Jos Pleune:

"Als mensen weten dat het fruit op 300 meter van hun huis het land binnenkomt, verandert dat iets in de beleving – zeker voor kinderen"

Kristian Koreman:

"Het HAKA-gebouw is een marktgebouw dat met inzet van minimale middelen ruimte kan bieden aan nieuw gebruik. Mensen eigenen zich het gebouw toe en ontplooiën er activiteiten."

Peter van der Gugten:

"Gaan we naar nieuwe verdienmodellen, een andere economie waarbinnen vanuit tijdelijkheid aan waardecreatie wordt gewerkt?"

## NIET GESPANNEN ONTWIKKELEN MAAR JUIST VERTRAGEN

De ontwikkeling van het HAKA-gebouw als coöperatie past goed binnen de huidige omstandigheden en mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling. De gemeente is sinds enige tijd bezig om haar rol te herdefiniëren door minder te initiëren en meer te sturen en te faciliteren. Daarbij is de blik steeds meer naar buiten gericht. Welke voorstellen en behoeften dienen zich aan vanuit verschillende partijen in de stad en welke mogelijkheden openen zich daarmee?

Het gebied Merwehaven-Vierhavens maakt deel uit van de Stadshavens die – naast de binnenstad en Rotterdam Zuid – aandachtsgebied zijn op de gemeentelijke agenda. Met de participatie van kleine en grote ondernemingen die kansen zien en belangen hebben in het gebied, ontstaan er nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. Het is belangrijk dat de gemeente gebruik maakt van dit momentum en zich manifesteert als aanjager en facilitator. Zo kan zij bijvoorbeeld haar kennis en knowhow inzetten om de partijen bij te staan. Ook kan zij een actief faciliterend beleid voeren op het gebied van regelgeving om tegemoet te komen aan woonpioniers en ondernemers met nieuwe plannen. Daarnaast kan de gemeente, zoals in de jaren tachtig al werd gedaan met Aldo van Cleef, een intern makelaar aanstellen voor de leegstaande bedrijfsruimtes in het gebied om zo de ontwikkelingen verder te stimuleren. Daarnaast is de ruimtelijke inrichting natuurlijk belangrijk: goede infrastructuur en veilige en aantrekkelijke routes voor langzaam verkeer en behoud van iconische gebouwen en structuren.

Op deze manier komt in het gebied Merwehaven-Vierhavens een gebiedsontwikkeling op gang vanuit economische drijfveren. Met bedrijvigheid ontstaan arbeidsplaatsen en mogelijkheden voor onderwijs en maatschappelijke voorzieningen. En zo krijgt de stad ruimte om uit te kijken over de West-Zeedijk. Wat begint

met pionierswoningen en transitore woonvormen, kan verder uitgroeien tot dat op den duur ook de unieke mogelijkheden om in dit gebied een waterwoonmilieu te creëren, kunnen worden benut.

Mark Rabbie:

"Het is een kwetsbare strategie, een model waarbij je vanuit laagwaardigheid naar hoogwaardigheid gaat. De vraag is kom je over die drempel. Misschien moeten we voorlopig niets doen in dit gebied."

Henk Oosterling:

"Het gaat om sociaal en cultureel kapitaal, niet meer om financieel kapitaal. De quick buck is dan niet meer mogelijk."

Charlie Martens:

"Bij de gemeente is er kennis en kwaliteit, dat is van belang. Stop met die shock dat er geen geld meer is. Vroeger kon het ook zonder geld."

## Nu verder:

### **HAKA als coöperatie**

Het HAKA-gebouw als centrum voor Clean-Tech gerelateerde bedrijvigheid geeft focus aan de ontwikkeling van het Merwehaven-Vierhavengebied. Maar daartoe moet het niet beperkt blijven. De gebiedsontwikkeling van de toekomst gaat uit van het potentieel dat in het gebied aanwezig is, de mensen en bedrijven die al in het gebied actief zijn. Het HAKA-gebouw kan de verbinding tussen hen en de nieuwkomers faciliteren.

Als organisatiemodel spreekt de coöperatie daarbij sterk tot de verbeelding. Kan een coöperatie zorgen voor de gewenste verbindingen tussen gebouw, gebied en mensen? Wie zijn dan de aandeelhouders? Wat gebeurt er met de winst uit onderneming? Wie zijn de gebruikers? Die vragen bieden een nieuw perspectief op de exploitatie van het HAKA-gebouw en soortgelijke gebouwen.

**Ben je geïnteresseerd in het verder uitwerken van het idee van de coöperatie met het HAKA als casus?**

**Estrade nodigt je uit om met elkaar hier verder aan te bouwen. Meld je bij Arie Moerman:**

**[Arie.Moerman@estrade.nl](mailto:Arie.Moerman@estrade.nl). De oogst van dit proces zal voor het eerst worden gepresenteerd op de Dag van der Leeuw die plaats vindt op 24 september 2012.**

# VAN DER LEEUWKRING

privaat initiatief voor publieke ruimte

De Van der Leeuwkring bestaat uit Rotterdamse ondernemers die actief zijn in de stedelijke vernieuwing en ontwikkeling. Vanuit het private opdrachtgeverschap en persoonlijke betrokkenheid bij de stad Rotterdam willen zij bijdragen aan een vitale Rotterdamse publieke ruimte. De Van der Leeuwkring is een initiatief van AIR, hét architectuurcentrum van Rotterdam.

## **Coert Beerman**

directievoorzitter Rabobank Rotterdam

## **Hedy van den Berk**

directeur-bestuurder PWS Rotterdam

## **Dirk de Boer**

directeur LSI Project Investment n.v.

## **Hamith Breedveld**

notaris Loyens & Loeff

## **Bart van Breukelen**

directeur Synchroon ontwikkelaars

## **Kees Christiaanse**

partner en oprichter KCAP Architects & Planners

## **Gerard van Drielen**

lid College van Bestuur Hogeschool Rotterdam

## **Peter van der Gugten**

algemeen directeur Proper Stok Ontwikkelaars

## **Leon Heddes**

directeur Projectontwikkeling, Amvest

## **Carol Hol**

directeur / partner Concire

## **Siwart Kolthek**

bestuursvoorzitter Stichting AIR

## **Kees Lansbergen**

directeur Facilitair Bedrijf Erasmus Universiteit Rotterdam

## **Joop van der Leeuw**

directeur Dura Vermeer Bouw Rotterdam

## **Charlie Martens**

algemeen directeur Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij

## **Jos Melchers**

directeur MAB Development Nederland

## **Arie Moerman**

directeur Estrade Projecten

## **Nico Mol**

directeur Vesteda Project

## **Alex Moret**

directeur Vastgoedontwikkeling Woonstad Rotterdam

## **Mariet Schoenmakers**

directeur AM Concepts

## **Bianca Seekles**

adjunct directeur Era Contour

## **Rob Vester**

directeur ontwikkelingsbedrijf Syntrus Achmea Vastgoed

## **Harry Vink**

directeur huisvesting, Erasmus MC

## **Bert Wijbenga van Nieuwenhuize**

voorzitter Raad van Bestuur Woonbron