



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief? /Waarom nu voorgelegd?

Op 28 juni 2023 is het pand aan de Vierhavenstraat 56/Keileweg 4 in het M4H-gebied door een brand volledig verloren gegaan. Deze bedrijfsruimte met bijbehorende buitenterrein, bekend als "Keilewerf 1", is sinds 2015 door de gemeente verhuurd aan Keilewerf B.V.

Het college hecht eraan uw raad te informeren over de laatste stand van zaken met betrekking tot de brand in de Keilewerf en over de vervolgacties.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Kadernota Vastgoed
- Ruimtelijk Raamwerk M4H
- Ontwerp Bestemmingsplan M4H

Toelichting:

Verloop brand

Op 28 juni 2023 is het pand "Keilewerf 1" aan de Vierhavenstraat 56/Keileweg in het M4H-gebied door een brand volledig verloren gegaan. Bij deze brand zijn gelukkig geen slachtoffers gevallen, maar de materiële en emotionele schade die deze gebeurtenis heeft veroorzaakt, is groot. Er zijn 52 ondernemers die hun werkplaats en community zijn kwijtgeraakt. De oorzaak van de brand is niet bekend. Keilewerf B.V. heeft twee locaties, het tegenovergelegen pand 'Keilewerf 2' is ongedeerd gebleven.

Initiatief Keilewerf

De huurder van de gemeente, Keilewerf B.V., is al langere tijd actief in het gebied M4H en heeft als doel het betaalbaar huisvesten van startende creatieve ondernemers.



De Keilewerf is belangrijk voor de dynamiek van het Keilekwartier en hoort bij de pioniers die Merwe-Vierhavens (M4H), op de kaart hebben gezet. De ondernemers in de Keilewerf zijn voorbeelden van maakbedrijven die een belangrijke bijdrage leveren aan de economie, het innovatiemilieu en het netwerk in het Makers District (bestaand uit de gebieden RDM Rotterdam en Merwe-Vierhavens (M4H)). Voor M4H is in 2019 het Ruimtelijk Raamwerk M4H (RR M4H) vastgesteld door uw raad en het bestemmingsplan M4H ligt op dit moment ter inzage.

Vastgoed

Het huurcontract tussen de gemeente en Keilewerf B.V. is gebaseerd op tijdelijkheid met een vorm van placemaking, vanwege de beoogde gebiedsontwikkeling M4H. In het huurcontract met Keilewerf B.V. is overeengekomen dat de huurder verantwoordelijk is voor al het onderhoud. Ook is de huurder verantwoordelijk voor de benodigde vergunningen en het voldoen aan bijvoorbeeld brandweervoorschriften en het regelen van inspecties. Het pand staat niet op een slooplijst, al zou dit pand, net als sommige andere panden in een (toekomstige) gebiedsontwikkeling, op termijn plaatsmaken voor de beoogde ontwikkeling met een woon-werkmilieu volgens het RR M4H. Gebiedsontwikkelingen duren lang, ruimte is schaars en het tijdelijk ter beschikking stellen van ruimte of panden draagt bij aan een levendige omgeving.

In de media is gemeld dat ondernemers zich niet konden verzekeren, omdat het om een slooppand ging en dat het pand niet brandveilig was. De brandveiligheid wordt iedere 5 jaar gecontroleerd. Op 9 september 2021 heeft de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond het pand voor het laatst gecontroleerd op brandveiligheid, er zijn toen geen bijzonderheden geconstateerd.

Het is voor ondernemers mogelijk om een inboedelverzekering of andere relevante verzekering af te sluiten. Onze informatie op dit moment is dat een kleine minderheid van de getroffen ondernemers een verzekering had. De verzekeringsexpert van de gemeente heeft aangegeven dat een onderneming in een pand met bovengenoemde kenmerken niet geweigerd zal worden, maar dat bepaalde kenmerken voor een bedrijfsverzamelgebouw met beperkte (brandwerende) voorzieningen als de Keilewerf, wel zorgen voor een verhoging van de premie. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de vraag welke verschillende bedrijven gehuisvest zijn in een pand, of er afsluitbare ruimtes voor de onderhuurders zijn en of een sprinklerinstallatie aanwezig is. De gemeente kan in dit soort gevallen niet de verzekering voor de onderhuurders regelen, omdat het niet mogelijk is inventaris te verzekeren die geen eigendom is.

Vervolg locatie Keilewerf

De gemeente heeft, nadat de locatie is vrijgegeven door de brandweer en overgedragen aan de gemeente, op de plaats van het ongeval hekken geplaatst en is er extra surveillance en camerabeveiliging georganiseerd om te voorkomen dat mensen het terrein kunnen betreden. Op 30 juni is het vuur weer aangewakkerd en geblust door de brandweer. Vanwege de drukte op de locatie is de surveillance op locatie verlengd. Uit het asbestonderzoek op 29 juni is naar voren gekomen dat er geen aanwezigheid van asbest was in het pand. Het opruimen van de brandlocatie wordt voorbereid en daarvoor wordt een aannemer geselecteerd. Vanuit de gemeente staat een team klaar om de restanten van het pand te slopen en af te voeren. De gemeente wacht met sloop- en saneringswerkzaamheden totdat de afstandsverklaring van haar huurder m.b.t het terrein is ontvangen. Dit is noodzakelijk om de werkzaamheden uit te mogen voeren.



Ondersteuning ondernemers

Op 28 juni 2023 zijn de zwaar getroffen ondernemers opgevangen in de ontmoetingsplaats Oase Rotterdam aan de Schiehaven. Daar is door de gemeente een spoedbijeenkomst georganiseerd om een update te geven vanuit de brandweer over de brand en zijn de maatregelen, die bij het pand en in de omgeving worden genomen, nader toegelicht.

De gemeente staat dagelijks in contact met de getroffen huurders. Hiervoor is een ambtelijk crisisteam geformeerd dat vragen en behoeften inventariseert via de Keilewerf B.V.. De oprichters van de Keilewerf B.V. verzamelen alle vragen van de getroffen huurders en zijn hiervoor het aanspreekpunt. De gemeente probeert de ondernemers daar waar mogelijk te ondersteunen. Op dit moment is het nog te vroeg om te bepalen of het mogelijk is om terug te keren op de huidige locatie. Met het Havenbedrijf Rotterdam (HbR) wordt bekeken of- en hoe we de Keilewerf B.V. kunnen helpen bij het op korte termijn vinden van een vervangende tijdelijke locatie die voldoet aan de behoeften van de Keilewerf 'community'. Ook hebben verscheidene partijen in de stad alternatieve locaties of (financiële of materiele) hulp aangeboden. Dit hulpaanbod wordt door het crisisteam gedeeld en besproken met de Keilewerf B.V.. Ook wordt met praktische zaken, zoals vragen vanuit individuele ondernemers, ondersteuning geboden.

De oprichters van het Keilewerf hebben een crowdfunding actie opgezet. Het initiële doel van €500.000,- ten behoeve van een noodfonds voor de ondernemers is gehaald en het doel is verhoogd naar € 1 mln. Daarnaast lopen er ook crowdfunding acties voor individuele ondernemers. Op 27 juli wordt een benefietconcert georganiseerd in Annabel.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De gemeente heeft het pand verzekerd tegen sloopwaarde inclusief de opruimingskosten met het oog op de gebiedsontwikkeling in M4H. De schade-expert heeft het dossier in behandeling.

Ons college zal u op de hoogte houden over de nasleep van de brand en de vervolgacties vanuit de gemeente om de getroffen ondernemers zo goed mogelijk te ondersteunen.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb