



22 JUNI 2017

the Power of Hubs

MEET-UP OVER ONTWIKKELEN IN DE NIEUWE ECONOMIE

VOOR DOENERS EN DENKERS UIT DE HERBESTEMMINGSPRAKTIJK, GEBIEDSONTWIKKELING,
KUNST, CULTUUR EN CREATIEVE INDUSTRIE

OVER DE KRACHT VAN CREATIEVE HUBS IN DUURZAAM HERBESTEMMEN VAN GEBOUWEN EN GEBIEDEN
EN ALS AANJAGER VAN DE NIEUWE STEDELIJKE ECONOMIE

SAMENVATTING MEET-UP #02

De kracht van The Power of Hubs ligt in de ontmoeting. Dit verslag geeft een impressie van de dynamiek en inhoud van de gesprekken tijdens de tweede editie op 22 juni 2017 in The Grey Space in the Middle in Den Haag.



Deskundigen:

Arna Notten -
[SWK030 Creatieve
Huisvesting](#)

Mieke van Tilburg -
[Het Koelhuis](#)

Gespreksleider:

Pepijn Nicolas -
[youfacilite](#)

1 - INNOVATIEF FINANCIEREN

FINANCIERINGSMODELLEN ALS TOOL VOOR (HER)ONTWIKKELING

Aan goede ideeën voor hergebruik van leegstaand vastgoed is geen gebrek. De realisatie loopt echter vaak vast op een tekort aan financiële middelen. De culturele en creatieve ondernemers van verschillende hubs slagen erin om soms onverwachte krachten te bundelen en tot vernieuwende financieringsmodellen te komen. Zijn deze modellen ook op grotere schaal toe te passen en welke andere innovatieve financieringen zijn nog mogelijk?

Het Koelhuis is een podium voor culturele en zakelijke evenementen in Zutphen. Samen met Arna Notten, toen nog bij Triodos in dienst, stippelden de initiatiefnemers een pad uit voor financiering: een business plan met een passende mix van eigen en geleend geld. Arna werkt nu bij **SWK030**, een non-profitorganisatie voor betaalbare huisvesting van creatieve en culturele ondernemers in Utrecht.

Tips van Het Koelhuis:

- Ontwikkel organisch in fases en je hoeft niet alles van tevoren te weten.
- Eerst investeren in wat geld oplevert (horeca, evenementen) en in zichtbaarheid en comfort.
- Zelf doen scheelt geld.

Steek je nek uit,
laat zien
dat je erin gelooft

- Schakel experts in (financieel, bouwkundig, e.a.), een open netwerk is belangrijk.
- Steek je nek uit, laat zien dat je erin gelooft!

Belangrijk voor de bank:

- Helder doel.
- Context locatie: geloofwaardige plek + interessante ontwikkelingen in toekomst.
- Prognose: vertaal cijfers nu naar toekomst.
- Verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen: 30-70 is al acceptabel!
- Benader altijd meerdere mogelijke financiers.
- Bedenk hoe je leningen gaat terugbetalen: bv. vaste inkomsten (huur) + exploitatie (horeca, evenementen) > liefst een mix!
- Breng werelden van sociaal en financieel kapitaal bijeen en maak het resultaat transparant: creatieve ondernemer + markt (vastgoed) + beleid.

Financieringsmogelijkheden:

- Lenen bij banken.
- Lenen bij particulieren (bv. impact investment/family offices), maar zij zijn vaak nog onbekend met creatieve hubs.
- (Lokale) Fondsen (bij huursituatie): bv. Stichting Cultuur+Ondernemen en Mondriaan Fonds.
- Certificaten uitgeven in je eigen community of omgeving (bv. zoals Het Domijn in Weesp).



Deskundigen:

Matteo Marangoni - [iii/broedplaats WD4X](#)

Roel Ulder - [De Kabath](#)

Gespreksleider:

Charlotte Kobus - [TINH](#)

2 - GEDEELD EIGENAARSCHAP

DE LUSTEN EN LASTEN VAN ZELFBEHEER

Voor vele groepen kunstenaars, creatieve en culturele ondernemers is het een droom: je eigen betaalbare werkomgeving vormgeven en waarborgen voor een lange tijd. Maar de bijkomende verantwoordelijkheden van een langetermijnhuurcontract of zelfs de aankoop van een pand kunnen de interne organisatie danig onder druk zetten. Hoe kun je samen zorg dragen voor een pand en financieel gezond blijven zonder jezelf te verliezen in regels en top-down management? En hoe kun je maximaal blijven profiteren van de som der delen?

Broedplaats WD4X huisvest een combinatie van kunstenaarscollectieven. Grote kracht van deze plek is dat enkele collectieven al meerdere jaren bestaan. Daardoor is er een stevige sociale basis voor de broedplaats. Om de huur laag te houden, zoeken ze een goede vorm van zelfmanagement.

De Kabath beheert namens vastgoedeigenaren tijdelijk leegstaande gebouwen. In de tijdelijkheid bouwen zij waardevolle communities, die bestaansrecht hebben los van een pand.

Mogelijke vormen voor hubmanagement:

- Uitbesteding aan externe organisatie: betalen via opslag in huur, meer regels en minder eigen regie.

- Communitymanager uit community zelf: betalen via opslag in huur.
- Taakverdeling binnen community: kost niets, wel tijd en groter risico (neemt ieder zijn verantwoordelijkheid?).

Risico: slechte afspraken tussen huurder(s) en eigenaar = potentiële bron voor problemen;

- Huurder houdt te weinig tijd over voor kunst.
- Huurders draaien op voor onverwachte extra kosten.

Tips:

- Maak heldere afspraken over wie wat betaalt en over verantwoordelijkheden.
- Kies je voor een manager of coördinator, ook uit eigen geledingen, zorg dan dat deze betaald en gerespecteerd wordt.
- Maak vooraf duidelijk aan ieder nieuw lid: deelname aan community brengt ook verplichtingen met zich mee.
- Wil je creativiteit in je stad als gemeente? Help kunstenaars met duurzame, betaalbare huuruimte als kickstart.
- Creëer nieuwe mogelijkheden door verschillende collectieven en onbekende doelgroepen te verbinden.
- Maak gemeenschappelijke gronden expliciet.

Een
community
heeft
waarde
in zichzelf,
los van
een pand



Deskundigen:

Bram Heijkers -
ReSource City Binckhorst

Fabiana Mazzacani -
The Ground

Gespreksleider:

Phuong Ngo - [TINH](#)

3 - INVESTEREN & ONTWIKKELEN MET IMPACT

DOOR IDEALEN GEDREVEN BUSINESSCASES

Zeker niet alle hubs doorstaan eerst een periode van tijdelijkheid. De (private) hubs gestart vanuit een persoonlijke drive lijken in opkomst. Gedreven door eigen idealen vormen de initiatiefnemers, vaak thematische, samenwerkingsverbanden inclusief financiering. Het doel is niet enkel winstmaximalisatie, maar vooral het realiseren van maatschappelijke impact. Wat drijft deze initiatiefnemers en investeerders? En hoe komen deze door idealen gedreven businesscases tot stand?

ReSource City brengt mensen in aanraking met circulaire economie door maken, beleven en experimenteren (living lab).

The Ground combineert gezondheid en beweging met werk en verankert dat duurzaam in organisaties.

Een interessant concept alleen heeft op zich geen bestaansrecht: fysieke plek is nodig om tastbaar te worden.

The bottomline:

- Weet wat je kern & focus zijn.
- Ken je buurt & locatie.
- Weet wie je vrienden & partners zijn.

Sterke businesscase creëren door:

- Verschillende disciplines in organisatie.
- Diversiteit aan partners met gewicht, alleen red je het niet! Spreek belangen onderling uit voor duurzame samenwerking.
- Een omgeving te creëren met mensen die het initiatief nodig hebben.
- Geleidelijke ontwikkeling: laagdrempelig insteken voor bereiken en binden doelgroep.
- Zichtbaarheid, openheid: betrek en versterk de buurt.
- Zorg voor een trekker (vaak horeca).

Let op:

- Spanning tussen lage drempel en rendabel exploiteren.
- Zorg dat creativiteit niet uit de wijk gedrukt wordt door vastgoed: gestage groei voor duurzame impact.
- Essentie versus exploitatie: houd vast aan je overtuiging/interne waarden, maar borg praktische haalbaarheid.

Een plant leeft ook alleen als er zon,
water en aarde zijn.

Bouw een sterk ecosysteem



Deskundigen:

Martijn Bakker - [Lingotto](#)

Hans-Lars Boetes -
[Rijkdienst voor het
Cultureel Erfgoed](#)

Phlip Boswinkel &
Debby van der Werf - [Local](#)

Hans-Hugo Smit &
Nathalie van Hoeven - [BPD
Ontwikkeling BV](#)

Joris Wijsmuller -
[Wethouder SWDC
gemeente Den Haag](#)

Gespreksleider:

Daniëlle Arets -
[DebatLab/Design
Academy Eindhoven](#)

4 - THE-PLACE-TO-BE ALS ONTWIKKELSTRATEGIE

VAN KUNSTGREEP IN CRISIS TOT PARADEPAARDJE VOOR GEBIEDSONTWIKKELING

Culturele, hippe tijdelijke invullingen tijdens de crisistijd blijken een goede voedingsbodem voor gebiedsontwikkeling. Hoe behouden we, in tijden van druk op de markt, deze strategie om waarde toe te voegen aan gebied en stad?

Spanning: durven we te ont-managen, durven we chaos aan?

- Balans loyaliteit buurt – kapitaalontwikkeling
- Behoud controle en managen risico's – te veel controle belemmert creativiteit

Innovatie is een contactsport

Is het proces wel echt vernieuwend, want nog steeds vaak top-down en niet vanuit samenleving. Wat is dan nodig voor echte innovatie: toeval en ontsporing? Toch waren er naast de crisis, ook andere innovatieversnellers: zonder eerst ouderwets, oerdegelijk te plannen ontpopten pilots door anders te combineren, integreren en organisch te realiseren.

Anders samenwerken: van keten naar coalitie

- Ontwikkelaars en gemeenten vervallen in oude groef: klassiek format voor financieren en ontwikkelen. Meer richting coalities! Maar wie heeft regie?

- Samenwerken vanaf de start: hoe ontwerp je een heldere puzzel waaraan alle partijen direct mee kunnen puzzelen? Of toch de eerste stap top-down doen en daarna de lokale samenleving betrekken?
- Geef als gemeente en/of ontwikkelaar eerder de voorkeur aan tijdelijke hubs als smeerolie dan aan leegstand.
- Initiatief vanuit de wortels van de maatschappij, kan kapstok zijn voor ontwikkelaar.
- Uitdaging: kapitaal voor borgen continuïteit hub op langere termijn (tijd & ruimte).

Schaalniveaus: van tekentafel tot keukentafel

De keukentafel is nodig: de vraag van onderaf voegt waarde toe aan de kwaliteit van de omgeving. Een strategie voor het behoud van de kleine schaal in het grote geheel ontbreekt: verweef wetenschap en innovatie in de 'platte' business van het vastgoedbeleid. Is het vormgeven van deze manier van werken een taak voor de gemeente?

Aanbevelingen:

- Niet of óf, maar en én: combineer micro & macro, oud & nieuw.
- Vrijdenken met beide benen op de grond.
- Denk een schaal groter, maar ook vooral een schaal kleiner.
- Verdiep je met coalitie in ziel & DNA van een plek.
- Drijfveren: waardecreatie (creating living environments) én rendement.

Plek
zoekt idee.
Idee
zoekt
kapitaal.
Kapitaal
zoekt ook
altijd idee!



Begeleiding Boekhorststraat:

Manfred Schrijver -
Staedion

Richelle van Soest -
conceptstore Liries

Joske Meijer - Studio Joske

Andries Micke -
MIXD architecture & art

Begeleiding The Hague Tech:

Willemijn de Boer -
ANNA Vastgoed & Cultuur

Peter van Andel - MN

EXCURSIE BOEKHORSTSTRAAT VAN 'DOORLOOPSTRAAT' TOT MAKERSKWARTIER VAN DEN HAAG

De Boekhorststraat werkt zich op tot aantrekkelijke straat om te werken en winkelen. Door een collectieve aanpak van Stichting Stadsherstel, woningcorporatie Staedion, gemeente Den Haag (DSO en Cultuur), Haagse Makers en cultureel ondernemers, zijn de gevels van de straat gerenoveerd en is de leegstand inmiddels gevuld met makers die vanuit hun winkel werken en verkopen. Wat is nodig om dit te bereiken?

Sinds de start twee jaar geleden, is de straat nu in drieën verdeeld: detailhandel, mix detailhandel/horeca en makerskwartier. Er is gekozen voor geleidelijke ontwikkeling en eerst het aanpakken van de 'rotte kiezen'. Een oude bioscoop wordt nu de Boom-huttenclub (horeca voor jong & oud als trekker voor gezinnen) met sociale-huurwoningen erboven. Het makerskwartier was van oorsprong al een plek voor ambacht. De kwaliteit van de straat moet nog verder omhoog.

Tips:

- Win het vertrouwen van bewoners en ondernemers.
- Betrek zittende ondernemers bij de selectie van nieuwe ondernemers (criterium = link met 'maken').
- Verbeter ook de omgeving (ongewenst publiek, vergroening).
- Haak aan bij lokale evenementen.

**Kijk
verder
dan
pand
of straat**

EXCURSIE THE HAGUE TECH VAN LEEG BRUGGEBOUW TOT RUNWAY VOOR EEN TECH HUB

Het is een
netwerk,
geen
werkplek

The Hague Tech is de internationale community in het hart van Den Haag, waar talent, bedrijven, overheden en kennisinstellingen samenwerken om toepassingen van technologie in onze samenleving te stimuleren. MN (pensioenuitvoer en vermogensbeheer) heeft namens de eigenaar PMT (Pensioenfonds Metaal & Techniek) ruimte gegeven aan The Hague Tech om, in de tijdelijkheid, hun businesscase rond te krijgen.

Kracht van The Hague Tech:

- Het is een netwerk, geen werkplek!
- Stimulerende bedrijfsomgeving op loopafstand van grote bedrijven en politiek Den Haag.
- Tech-bedrijven willen dicht bij overheidsinstellingen zitten.
- Er is interesse vanuit overheden én grote bedrijven.
- Toegangscriterium: techbedrijfjes die willen groeien & deelnemen aan netwerk.

www.thehaguetech.nl



INSPIRATIELEZING 'THE WEAKNESS OF HUBS'

Sebastian Olma hield in zijn lezing een pleidooi voor serendipiteit – ontdek wat je zoekt door toeval en wijsheid – en wees de deelnemers op de gebreken van de huidige praktijk van creatieve hubs:

- Er is te veel van hetzelfde. Kun je innovator zijn als iedereen in dezelfde type ruimtes zit en aan dezelfde soort projecten werkt? Betaalbare werkplekken en een mix van partijen leiden niet automatisch tot innovatie. *It's taking the piss out of serendipity.*
- Hubs hebben een ongezonde focus op ondernemen en digitale technologie. Er is meer! Produceer eens een nieuw beeld van innovatie. *Stop to believe in the Silicon Valley marketing machine.*

Wat dan wel? Creëer condities die meer diversiteit waarborgen (*liberating urban space*) en die luchtfietsen stimuleren (*infrastructural relaxation*).

Sebastian Olma is lector Autonom Maken bij het Centre for Art, Design and Technology, Avans Hogeschool (Breda en 's-Hertogenbosch) en werkt als onafhankelijk schrijver en adviseur vanuit zijn thuisbasis Amsterdam. Hij promoveerde in de Culturele Sociologie aan Goldsmiths College, University of London. Zijn nieuwste boek is In Defence of Serendipity: For a Radical Politics of Innovation.

MOGELIJKE ONDERWERPEN MEET-UP #03

- **Kracht van het platteland:** Ligger er ook kansen voor de nieuwe economie op het platteland of in gebieden waar sprake is van krimp? Zo ja, waar liggen die dan en hoe kunnen die ontgonnen worden?
- **Anarchie voor meer innovatie:** Hoe waarborgen we vrijhavens voor creativiteit en voorkomen we dat hubs een 'trucje' worden? Welke condities moeten we creëren om de kans op innovatie te vergroten en wat zijn de gevaren?
- **Hubs worden volwassen:** Welke nieuwe vormen van hubs zijn er ontstaan? Welke schaal, thema of specialisme blijken succesvol en onder welke voorwaarden? Welke andere succesfactoren zijn er en wat moeten we vooral niet doen?

Houd de website www.thepowerofhubs.nl in de gaten voor meer informatie over de komende editie #03.

Ook een meet-up van *The Power of Hubs* hosten? [Mail ons!](mailto:info@thepowerofhubs.nl)

Een initiatief van:
Dutch Creative Residency
Network

Partners:
Gemeente Den Haag
Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed
Haagse Bodem

Concept &
productie:
Meta van Drunen -
Linkeroever

Dagvoorzitter:
Patrick van der Hijden

Locatie:
The Grey Space in the
Middle

Deelnemers:
Zie de deelnemerslijst op
thepowerofhubs.nl

Verslag:
Nanda Deen -
Deen Denkt & Doet

Notulisten:
Mira Brethouwer
Ankie Petersen
Tuur Pluijmen
Sven ter Veer

Fotografie:
Bertus Gerssen

COLOFON

DUTCH CREATIVE RESIDENCY NETWORK

Het Dutch Creative Residency Network (DCRN) stimuleert creatief en cultureel ondernemerschap in Nederland door een netwerk van vooruitstrevende creatieve hubs en verbindt zodoende koplopers in de nieuwe economie. Het is een platform voor kennisuitwisseling op ondernemersniveau, tussen hubs onderling en tussen overheid en bedrijfsleven. DCRN maakt de creatieve industrie helder en toegankelijk, stimuleert kennisuitwisseling en versterkt de economische kracht via één uniek kanaal: de creatieve hub.

Contact: Martine Zoeteman - voorzitter - 06 34810121 - martine@dcrnetwork.nl

HOST GEMEENTE DEN HAAG OVER BROEDPLAATSBELEID

De gemeente Den Haag wil het aantal betaalbare werkruimtes voor samenwerkende kunstenaars-(groepen) en creatieve ondernemers in de stad op peil houden. Zo wil Den Haag het maakklimaat in de stad verder versterken en talentontwikkeling blijvend stimuleren. Die ambitie is stevig vastgelegd in het Meerjarenbeleidsplan Kunst en Cultuur 2017-2020 'Ruimte voor de spelende mens'. Het hosten van de tweede meet-up van The Power of Hubs is een mooie gelegenheid om de Haagse praktijk te delen, te toetsen en te verbeteren.

Contact: Ria de Waal - broedplaatsmakelaar - 06 51467470 - ria.dewaal@moore.nl

BEDANKT!

Naast de deskundigen en gespreksleiders dankt DCRN onderstaande personen in het bijzonder voor hun inhoudelijke bijdrage aan de totstandkoming van het programma:

Joris Wijsmuller - wethouder SWDC gemeente Den Haag

Stef Katwijk - gemeente Den Haag

Ria de Waal - broedplaatsmakelaar gemeente Den Haag

Hans-Lars Boetes - Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Willemijn de Boer - ANNA Vastgoed & Cultuur / Haagse Bodem

Meta van Drunen - Linkeroever

Mark Roelofs - The Grey Space in the Middle



Dutch Creative Residency Network

ImpactCity



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

HAAGSE
BODEM