

Interview Micha Wijngaarde & Martine Verhoeven

Vastgoed In Beweging

Het verbinden van mensen, plekken en ideeën.

De (mis)match tussen creatieve en corporate sector

Nieuw type ontwikkelaar deelt praktijkervaring in creatie van bijzondere werkplekken.

“Om dit soort werkplekken te creëren en behouden in de stad moet je dingen toch weer een beetje door elkaar gooien. Je moet een aantal regels durven los te laten en goed bedenken welke grenzen echt van belang zijn.”

Hoe kan een project helpen verbindingen te creëren tussen mensen en hun ideeën? Daar start het denkproces van Micha Wijngaarde & Martine Verhoeven. Vanuit hun bedrijf Vastgoed In Beweging zijn ze betrokken bij bijzondere projecten zoals gebouw Contact en Broedplaats de Hoop. Werk speelt daarin altijd een belangrijke rol. Micha en Martine leggen uit wat voor rol zij precies innemen bij de creatie van dit soort plekken en hoe zij vanuit de praktijk aankijken tegen de ontwikkeling van (betaalbare) werkplekken in de stad.

Als je jullie projecten een etikette zou geven, hoe zou je dat kunnen omschrijven. Wat voor type stakeholder zijn jullie?

Wat wij doen is het verbinden van mensen, plekken en ideeën. Sommige partijen in het ruimtelijk domein zijn erg goed in conceptueel denken, bij anderen ligt die kwaliteit bij de financiën. Sommige partijen zijn ingevoerd in de creatieve wereld en andere juist meer in de corporate wereld. Waar wij goed in zijn is het verbinden van al die werelden om een evenwichtig en breed gedragen projectplan te realiseren.

Het lastige daarvan is dat je nooit een snelle elevator pitch op de plank hebt liggen. Het is iedere keer maatwerk. Als we met een bedrijf uit de creatieve sector werken, concentreren we ons vaak op de governance en financiën: ‘Hoe moet je dat geweldige idee nou ook bedrijfsmatig goed uitvoeren?’ Bij een corporate (bijv. belegger) leggen we vaak uit hoe die creatieve wereld in elkaar zit en hoe je daar de juiste verbinding mee kan maken.

Meestal heeft een opdrachtgever wel een idee in zijn hoofd, maar zweeft hij ergens in zijn/haar achterhoofd. Wij halen hem naar voren, maken het begrijpelijk en realiseerbaar. Ook proberen wij te stimuleren om iets verder te kijken dan diegene in eerste instantie van plan was. Door goed door te vragen kun je veel spannendere ambities formuleren die vaak branche-overstijgend zijn. Door ons brede netwerk en vermogen om verschillende talen te spreken ontstaan slimme koppelingen die zorgen voor bijzondere vastgoedoplossingen.

Broedplaats De Hoop in Zaandam, broedplaats Contact in Amsterdam Sloterdijk; wat is het belang van de status ‘broedplaats’ in jullie ‘bijzondere vastgoedoplossingen’?

Creatieve maakondernemers willen over het algemeen gewoon mooie dingen maken. Ze zoeken betaalbare huurruimte dichtbij de stad en elkaar om dat te verwezenlijken. Bureau Broedplaatsen is een financierder die hen kan helpen bij het opzetten van een plek door het verstrekken van subsidies. Een broedplaats is in principe niets meer dan een subsidieregeling.

Maar net als elke andere investeerder probeert Bureau Broedplaatsen de investering zo goed mogelijk te beschermen. Creatieve maakondernemers vinden de financiële kant met al die governance zaken vaak niet interessant genoeg. Geld is eerder een noodzakelijk kwaad. Indien de investering in gevaar komt schakelt Bureau Broedplaatsen een partij zoals wij in om de ondernemers te adviseren.

“Beleggers blijven zo’n groep creatievelingen zien als groot risico. Bovendien vergt het vaak risicovolle investeringen voor tijdelijke plekken. Je hebt eigenlijk een durfkapitalist nodig die niet 8 tot 12 procent rendement vraagt.”

Is het mogelijk om onafhankelijk van fondsen en subsidies zo'n broedplaats van de grond te krijgen?

Dat was wel onze gedachte toen we in broedplaats Contact een groep kunstenaars koppelden aan de corporate ingenieurs van Royal HaskoningDHV. Simpel gezegd huurt Royal HaskoningDHV daar een derde van de ruimte en betaalt twee derde van de kosten. De groep kunstenaars betaalt maar een derde van de kosten voor twee derde van de ruimte.

Wat wij bij commerciële partijen altijd doen is proberen de waarde van die groep creatievelingen begrijpelijk te maken. Voor Royal HaskoningDHV zit de meerwaarde van deze koppeling o.a. in het bieden van een inspirerende werkomgeving voor medewerkers, het verbeteren van het imago, en acquisitie.

Toch zijn er maar weinig commerciële partijen die willen investeren in dit soort experimentele initiatieven. Beleggers blijven zo'n groep creatievelingen zien als groot risico. Bovendien vergt het vaak risicovolle investeringen voor tijdelijke plekken. Je hebt eigenlijk een durfkapitalist nodig die niet 8 tot 12 procent rendement vraagt. Er zijn wel meer mogelijkheden maar het blijft altijd een spannend veld. Je moet die partijen erg goed op elkaar afstemmen. Wat zoekt de een in de wereld van die ander, en andersom?

Is het ook een kwestie van verouderde wettelijke en financiële kaders?

Verouderd weet ik niet. Het zijn wel vaak initiatieven van een groep kleinere ondernemers. Als het initiatief draait is die groep blij. Bij het volgende initiatief begint weer een andere groep, die van voor af aan dat proces gaat leren. Dus er zit maar heel weinig lerend vermogen in. De groep leert wel, maar de groep bestaat telkens uit nieuwe mensen. Eigenlijk wil je toch iets meer kennis en kunde vasthouden en overdragen. Maar dat is best lastig. Het is een tak van sport waar veel energie in gaat zitten en waar weinig geld uit voort komt. Ook denk ik dat de creatieve sector nog te weinig de waarde van hun bedrijvigheid laat zien. Er zijn best wat onderzoeken die bijvoorbeeld het positieve effect op werkgelegenheid hebben aangetoond, maar dat wordt te weinig tastbaar gepubliceerd.

Tegelijkertijd wil die corporate sector heel graag met de creatieve wereld samenwerken, maar worden zij vastgehouden door hun eigen regels in governance. Dat zagen we bij de totstandkoming van broedplaats Contact. De directie van Royal HaskoningDHV durfde het besluit over het starten van de broedplaats niet te nemen. Er werd een ondernemersraad bij elkaar geroepen en daar was de algemene stemming: 'Hèhè, eindelijk gaan we doen wat we zeggen!' (namelijk: *enhancing society together*). Dat was echt verbazingwekkend, hoe veel verder het personeel dus was dan de directie dacht, en hoe stevig zo'n ambitie omarmd werd. Op dat moment kon de directie niet meer terug.

Hoe belangrijk is het om dit soort bijzondere werkplekken te creëren en behouden in de stad?

Het belang van werk in de stad in brede zin houdt verband met ondernemerschap. Ondernemerschap maakt een stad veerkrachtig. Iedereen vindt de plekken waar veel gebeurt spannend en gezellig, terwijl je dat nu juist een beetje doodslaait in de planologie. De trend van monofunctionele gebieden, met wonen en werken gescheiden, was lang heersend.

Om dit soort werkplekken te creëren en behouden in de stad moet je dingen toch weer een beetje door elkaar gooien. Dat betekent ook dat je ruimte moet geven voor dingen die misschien niet precies in een hokje passen. Je moet een aantal regels durven los te laten en goed bedenken welke grenzen echt van belang zijn. Dus durven loslaten en dingen durven te laten groeien.