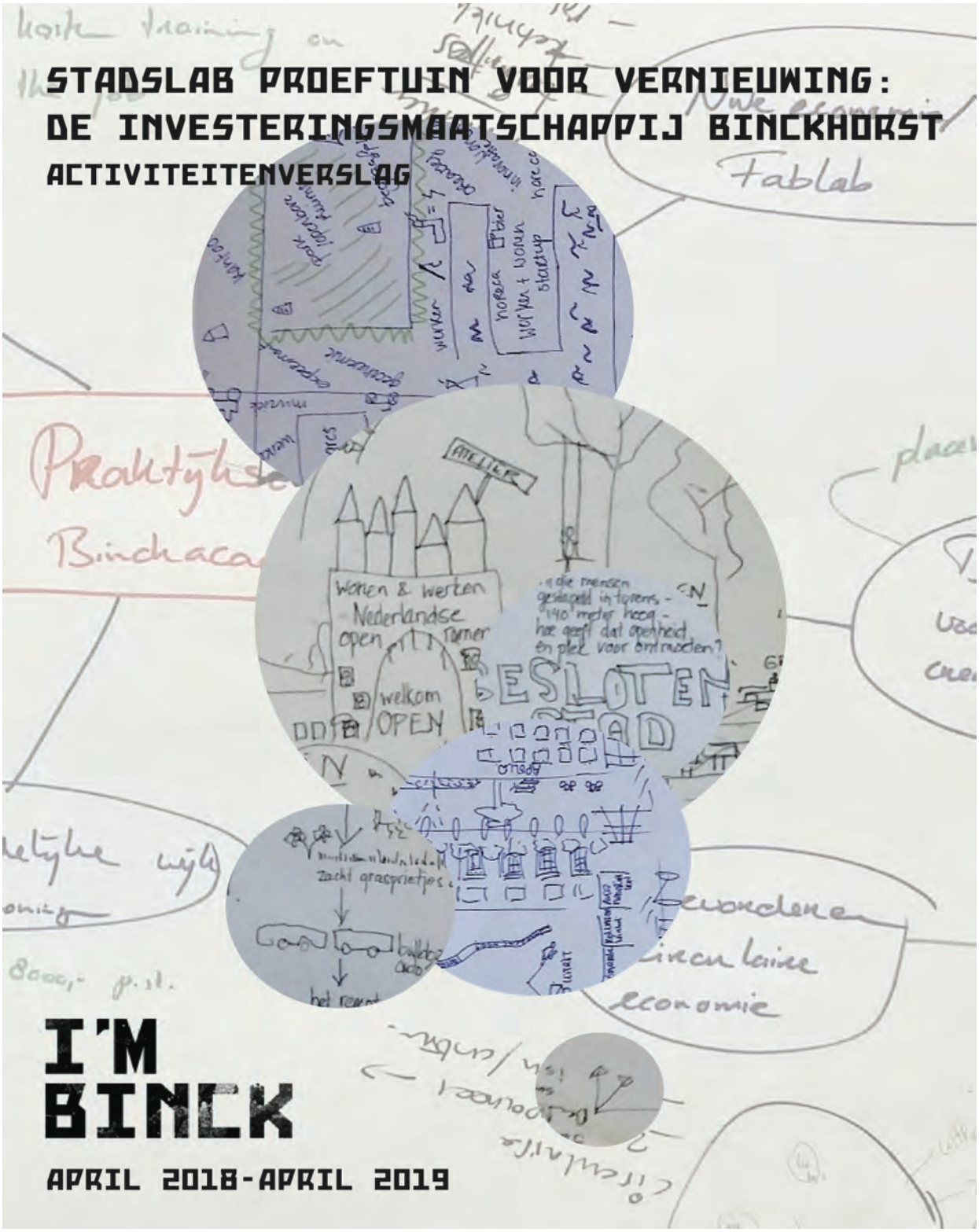
STADSLAB PROEFTUIN VOOR VERNIEUWING: DE INVESTERINGSMAATSCHAPPIJ BINCKHORST

ACTIVITEITENVERSLAG



I'M BINCK

APRIL 2018-APRIL 2019

Sabrina Lindemann en Bram Heijkers

Inhoudsopgave

Samenvatting
1. Aanleiding p. 3
2. Beoogde opzet en planning programma p. 3
3. Gerealiseerde opzet en planning programma p. 4
4. Inhoudelijke opbouw en werkvormen 9 Labsessies p. 6
5. Belangrijkste verschil beoogde activiteit en resultaat p. 16
6. Resultaten en uitkomsten Stadslab p. 17
7. Communicatie Stadslab p. 19

Samenvatting

Van februari 2018 t/m juni 2019 vond onder regie van de stichting I'M BINCK het Stadslab De InvesteringsMaatschappij Binckhorst plaats. In negen sessies werkten breed samengestelde groepen ondernemers, experts, ontwikkelaars, bewoners en ambtenaren aan antwoorden op en ideeën en aanbevelingen rondom de vraag:

Hoe kunnen de, op initiatief van I'M BINCK samengestelde Kernwaarden Binckhorst 2017-2030 als leidende principes (bouwstenen) in de ontwikkeling van het gebied worden verankerd en middels een maatschappelijke businesscase collectief worden geborgd en beheerd?

Resultaten zijn een kaart met drieënnegentig plekken waar de Kernwaarden zich in beeld maar ook geur en geluid manifesteren. Vier 'denkrichtingen' of brede concepten als '*Haven*water als kwaliteit' en *'ruimte voor leren, wonen en werken'* waarin de kernwaarden en plekken kunnen worden verankerd. Na gezamenlijke prioriteitsstelling is één concept, aangevuld met relevant materiaal uit eerdere I'M BINCK initiatieven, uitgewerkt onder de noemer 'PraktijkAcademie Binckhorst'. Waarbij zowel is gewerkt aan een inhoudelijke (Kernwaarden) als financieel-economische (meervoudige businesscase) invulling.

Er is geëxperimenteerd met methodieken om de kernwaarden voor een brede groep tastbaarder en bespreekbaar te maken zodat verschillende partijen deze ook in de praktijk als 'waardenkompas' kunnen gebruiken. En met de vraag welke tools nodig zijn om ook in de komende jaren de discussie over de kwaliteit van de leefomgeving in de Binckhorst actueel te houden.

I'M BINCK heeft ervaring opgedaan met werkvormen als 2- en 3-dimensionaal kaartmateriaal, het ontwikkelen van 'placemats' als procesinstrument om met een grotere groep thematische scenario's voor eerder genoemde concepten te kunnen ontwikkelen, schetstechnieken en een format om meervoudige kosten-baten inzichtelijk te maken.

Daarnaast heeft I'M BINCK inhoudelijk bijgedragen aan het gemeentelijke Beeldkwaliteitsplan. Een resultaat uit deze samenwerking is het concept 'Binckplekken, plekken van betekenis voor de identiteit van de Binckhorst door intrinsieke, cultuurhistorische waarden en een bijzonder programma met publiekstrekkende werking' waarbij de Kernwaarden concreet als referentie werden gebruikt.

Tenslotte hebben drie experts in lab-sessie #9 drie aan de *PraktijkAcademie Binckhorst* aanvullende opties voor de InvesteringsMaatschappij Binckhorst gepresenteerd, te weten de *Gebiedscoöperatie*, het *Dienstenbedrijf Binckhorst* en het *Havenbedrijf Binckhorst*.

1. Aanleiding

De stichting I'M BINCK (InvesteringsMaatschappij Binckhorst) investeert als onafhankelijk platform van én voor de Haagse Binckhorst sinds 2014 in een ontwikkeling van dit gebied waarin niet alleen economische waarden mee tellen maar ook cultureel-maatschappelijke waarden (sociaal, cultuur-historisch, beleving) en immateriële investeringen (zoals het opbouwen van netwerken, het delen van kennis, saamhorigheid, tijd, plekken en gebouwen met betekenis, etc.). Met als doel de Binckhorst inclusief, authentiek en circulair te maken en de unieke gebiedskernwaarden als kwaliteit mee te nemen naar de toekomst.

Daarom heeft I'M BINCK in 2017 met een aantal stakeholders uit het gebied de Kernwaarden Binckhorst 2017-2030 vastgesteld: (1) Authentiek, ambachtelijk werk-woongebied, (2) Rauwe, spannende rafelrand(en) in de stad, (3) Grote diversiteit, leidend tot ontmoeting en innovatie, (4) Dynamische experimenteerruimte, altijd in beweging, en (5) De verrassende Haagse waterkant (http://I'M BINCKinckfestival.nl/wp-content /uploads /2017 /09/ Publicatie-Kernwaarden-def.pdf)

Eind 2017 heeft de Haagse gemeenteraad een motie aangenomen waarin het College is opgeroepen de Kernwaarden als belangrijke leidraad mee te nemen bij het opstellen van de Gebiedsaanpak Binckhorst en andere beleidsstukken m.b.t. de Binckhorst.

De grote uitdaging voor I'M BINCK IS de komende jaren drieledig:
1. Hoe de rauwe, authentieke kracht en identiteit van de Binckhorst vast te houden en slim met de toekomstige ontwikkelingen te versterken?
2. Hoe de unieke gebiedskernwaarden collectief te borgen zodat zij voor alle partijen leidende principes zijn voor de visievorming en de concrete ontwikkeling van het gebied?
3. Hoe dat te onderbouwen met een maatschappelijke businesscase, zodanig dat dit ook een verdienmodel voor stadmakers kan worden?

Met het Stadslab verkent I'M BINCK deze uitdagingen nader. Meer concreet is het ***doel*** van het I'M BINCK Stadslab ***antwoorden te vinden op de vragen hoe de Kernwaarden als leidende principes (bouwstenen) in de ontwikkeling van het gebied te verankeren, en middels een maatschappelijke businesscase collectief te borgen en te 'beheren'***.

2. Beoogde opzet en planning programma

De inhoudelijke programmering van het Stadslab I'M BINCK is opgesteld volgens twee lijnen, waarbij in eerste instantie aandacht is gegeven aan het nader uitwerken van de Kernwaarden, om daarna die resultaten uit te diepen in een maatschappelijke businesscase. Dit leidde tot de volgende fasering:

1. Voor het ontwerpen van een werkwijze om de kernwaarden te manifesteren, waren vooraf vier fases bedacht:
   - **Fase 1 Uitdiepen, aanscherpen en nader duiden** van de 'Kernwaarden Binckhorst 2017-2030' met gebruik van een brede set data en een reeks veldverkenningen en gesprekken met diverse stakeholders;
   - **Fase 2 Co-design en ontwerpsessie** waarin de verzamelde data (sociaal, ecologisch, cultureel, economisch) en de betekenissen van de kernwaarden en gebiedskwaliteiten zo veel mogelijk zichtbaar en tastbaar worden gemaakt, waar nieuwe verbindingen worden gelegd die leiden tot een aantal scenario's om de kernwaarden te manifesteren (notatie);
   - **Fase 3 Ontwerpen van een concreet product**: de resultaten die zijn ontstaan in de co-design fase worden nu verder uitgewerkt zodat ze kunnen worden beoordeeld op hun bruikbaarheid en het handelingsperspectief dat ze bieden om de kernwaarden te manifesteren. De scenario's worden verder aangescherpt en er wordt een keuze gemaakt voor een voorkeursscenario;
   - **Fase 4 Concreet resultaat:** het voorkeursscenario wordt samen met de deelnemers verder uitgewerkt. Denk aan het ontwerp van een tool om de waarde vast te leggen zoals bijvoorbeeld een waardenkaart of waardenbarometer.

2. Voor het ontwerp van een maatschappelijke businesscase die de kernwaarden kan borgen, waren de volgende stappen bedacht:

Kernwaarden → keuze object/initiatief → berekenen potentiële maatschappelijke waardecreatie/baten → berekenen (im)materiële investering/kosten → aandeel vastleggen → uitvoering → verdeling maatschappelijke baten

Op basis van de vijf Kernwaarden worden manieren verkend waarop een breed samengestelde groep belanghebbenden en experts objecten of initiatieven kan benoemen die waarde toevoegen aan het gebied. Om vervolgens samen een keuze te maken voor één of enkele testcase(s) om te berekenen welke (maatschappelijke) waarden/baten worden gecreëerd. Denk daarbij aan sociale, culturele, fysieke en economische waarden/baten.

Welke investeringen in tijd, geld en kennis zijn nodig is om deze baten te realiseren? Wie moet betrokken worden voor een succesvolle aanpak? En hoe kan aan ieders inbreng een waardering worden gehangen en afspraken worden gemaakt over de herverdeling van de baten? Zo zou een maatschappelijke, meervoudige businesscase kunnen ontstaan waarin iedere deelnemer een (gebieds)aandeel neemt. Na het realiseren van de businesscase worden de baten volgens een vooraf vastgestelde verdeelsleutel onder de aandeelhouders verdeeld. Het 'Gebiedsaandeel' draagt dan bij aan de gewenste betrokkenheid van coalitiepartners, continuïteit en een evenwichtige verdeling van investeringen en opbrengsten.

Hoe dit ontwikkelproces precies ontworpen kan worden en in de praktijk toegepast, is onderdeel van het ontwerpend onderzoek van het Stadslab.

Als planning was vooraf bedacht in 2018 en 2019 een vijftal Ateliers te houden, die elk 2 dagen zouden duren en specifieke worden ingevuld naar aanleiding van de fasering en mogelijkheden voor het van een businesscase.

Voor de Ateliers zouden deelnemers uit een multidisciplinaire coalitie worden uitgenodigd, inzet was ongeveer 35 betrokkenen per sessie te trekken. Om vervolgens in maart 2019 de resultaten te presenteren tijdens een publiekelijke sessie.

3. Gerealiseerde opzet en planning programma

In de dagelijkse praktijk bleken de twee lijnen een goede kapstok om de grote hoeveelheid resultaten van de sessies te ordenen, en beide onderzoeksvragen afzonderlijk voldoende aandacht te geven. Wel is de beoogde opzet op enkele punten aangepast. Zo is al snel gekozen voor sessies van één dag(deel) met enkele weken tussentijd in plaats van tweedaagse ateliers. De tweedaagse sessies bleken voor de agenda's van genodigden een te zware belasting. En negen ééndaagse sessies boden uiteindelijk zowel inhoudelijk als procesmatig veel meer mogelijkheden om stapsgewijs kennis te ontwikkelen dan vier tweedaagse sessies. Ook heeft I'M BINCK door de grotere hoeveelheid sessies veel meer kunnen experimenteren met nieuwe werkvormen. Daarbij werd steeds organisch voortgebouwd op inhoudelijke ervaringen van de afgelopen sessie én de ervaren interactie van de deelnemers.

Naast het aangepaste tijdpad bleek het uitwerken van de Kernwaarden en het vinden van haakjes voor de businesscases meer tijd te kosten dan verwacht, waardoor het werken aan businesscases zelf pas in de ateliers #5, #7 en #9 prominente aandacht kreeg.

Lab & datum	Focus	Werkvormen	Opmerkingen
Lab #1, 10 april 2018	Aanscherpen, duiden en lokaliseren Kernwaarden I	Individuele veldverkenningen en observaties, notaties van kernwaarden in plekken, geluiden, geuren etc., gemarkeerd op een kaart v.d. Binckhorst, plus enkele strategische invalshoeken	
Lab #2, 16 mei 2018	Aanscherpen, duiden en lokaliseren Kernwaarden II	Individuele veldverkenningen en observaties, notaties van kernwaarden in plekken, geluiden, geuren etc., gemarkeerd op een kaart v.d. Binckhorst, plus enkele strategische invalshoeken	Aanvullend een avondprogramma/ netwerkbijeenkomst *Omgaan met erfgoed- maar dan anders* Met o.a gasten Riemer Knoop, Michiel Schwarz, Victor de Vries (Tegels van lokale klei), Marsel Loerman en Wilma Marijnissen (Film Binckhorst)
Lab #3, 7juni 2018	Thematiseren Kernwaarden	Placemat met inhoudelijk 'bouwstenen' als procesinstrument om thematische scenario's, denkrichtingen, strategieën uit te kunnen werken in een verhaallijn om kernwaarden te kunnen borgen in gebied	Deelnemers zodanig faciliteren met output van de eerste twee sessies zodat zij zelfstandig in kleine groepen tot thematische keuzes kunnen komen en denkrichtingen kunnen benoemen. Interactie in de groep en het gezamenlijk aanscherpen van het thema is belangrijk
Lab #4, 30 aug. 2018	Co-design en ontwerp thematische Kernwaarde	3-D verbeelding van enkele thematische scenario's, met diverse materialen (touw, spelden, klei) op kaart Binckhorst	Opgaven voorleggen die uit voorafgaande sessie zijn gekomen. Vragen of de deelnemers zich erin herkennen. Deelnemers kiezen een opgave en gaan niet vanuit de ruimtelijke kant maar vanuit kwetsbare zaken de opgave verder uitwerken, zoals gebruik of relaties, tijd, plek, waarde, die nodig zijn voor de realisatie van het scenario
Lab #5, 10 okt. 2018	Potentiële meervoudige businesscases	Met behulp van mindmaps verdieping op twee scenario's	
Lab #6, 8 nov. 2018	Kernwaarden operationeel maken	Inventarisatie op locatie, notatie van observaties vastleggen in	

		'waardencollages' (tekst en beeld) presentaties en discussie	
Lab #7, 24 jan 2019	Uitdiepen meervoudige case PraktijkAcademie Binckhorst	Uitgebreide notitie achtergrondinformatie en schema aantal te bespreken issues t.b.v. meervoudige businesscase	
Lab #8, 15 maart 2019	Kernwaarden beheren	Het proces van *mapping* met de groep testen op bruikbaarheid voor actief beheer kernwaarden	Wat hebben we nodig om in de komende 10 jaar de kernwaarden actueel te houden en de discussie te kunnen blijven voeren over de kwaliteit van de leefomgeving in de Binckhorst?
Lab #9, 18 april 2019	Finale Stadslab en presentatie 3 alternatieve meervoudige businesscases I'M BINCK	Presentatie alle resultaten tot dan toe, reflectie zaal, drie pitches experts en drie deelsessies verdieping pitches	

4. Inhoudelijke opbouw en werkvormen 9 labsessies

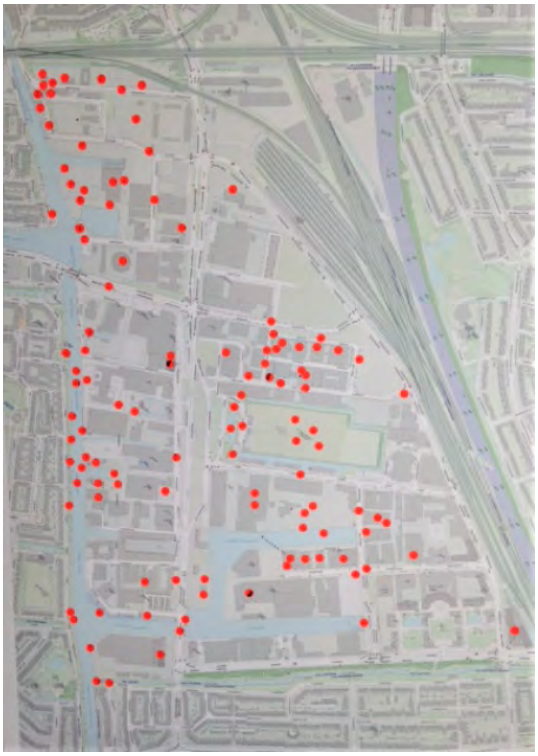
In onderstaande worden de 9 sessies compact beschreven, voor een uitgebreidere inhoudelijke toelichting per lab verwijzen we naar de verslagen van de diverse sessies op de website van I'M BINCK.

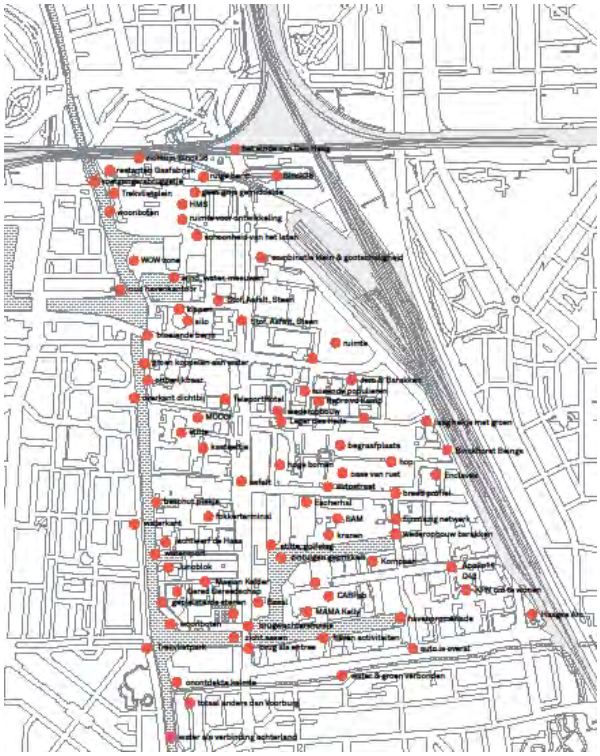
Labs #1 en #2: Aanscherpen, duiden lokaliseren van de Kernwaarden

Doel van de eerste twee labsessies was het verder aanscherpen, duiden en lokaliseren van de Kernwaarden. De opzet van deze sessies is grotendeels identiek geweest omdat I'M BINCK in deze fase inbreng wilde ophalen van een zo breed mogelijk samengestelde groep betrokkenen en experts. Al snel bleek dat het agenda technisch problematisch was zowel experts als lokale betrokkenen op hetzelfde moment bijeen te brengen, omdat de meeste experts overdag aanwezig konden zijn terwijl veel lokaal betrokkenen (vooral ondernemers uit het gebied) pas eind van de dag en begin avond tijd hadden.

Deelnemers zijn in beide sessies met beeld en verhalen bijgepraat door I'M BINCK over de ontwikkelingen van de Binckhorst en de Kernwaarden. Daarna werd hen gevraagd individueel op veldverkenning het gebied in te gaan en te lokaliseren waar zij de kernwaarden in het gebied tegen (zouden kunnen) komen. Visueel maar ook in de vorm van ruiken, voelen of misschien proeven. Ieders bevindingen zijn gezamenlijk vastgelegd op een Overzichtskaart.

Concreet resultaat waren een Overzichtskaart waarop 93 door de deelnemers geïdentificeerde plekken gemarkeerd zijn. Interessant bleek dat deelnemers niet alleen fysieke plekken en gebouwen hadden benoemd maar inderdaad ook geluiden (meeuwen) en geuren.





Overzichtskaart plekken Stadslab I'M BINCK

Aanvullend en vooraf niet verwacht leidde de gesprekken tijdens de sessies eveneens tot het benoemen van vier soorten strategieën om met de gemarkeerde Kernwaarden aan de slag te gaan:

1. Start vanuit de gemeenschap;
2. Werk niet vanuit traditionele planologische concepten (functies toewijzen aan deelgebieden) maar stuur op basis van waarden of concepten als een sociaaleconomisch arrangement (bijvoorbeeld 'techniek' of 'werken' als conceptuele invalshoek), de lokaliteit als ontwerpcriterium, een thema als bijvoorbeeld de 'Rechtvaardige stad', of vanuit de *Filosofie van het Laten*, (geef ruimte voor tijdelijkheid en onverwachte ontwikkelingen);
3. Neem een fysiek uitgangspunt, bijvoorbeeld een gebouw, ensemble of de openbare ruimte; of een deelgebied;
4. Of werk van uit een *Sjef van Oekel strategie*, een disruptieve en organische manier van werken. Neem daarbij repareerbaarheid van de stad en de behoefte aan een *ventielzone* (een uitlaatklep en experimenteerzone) mee.

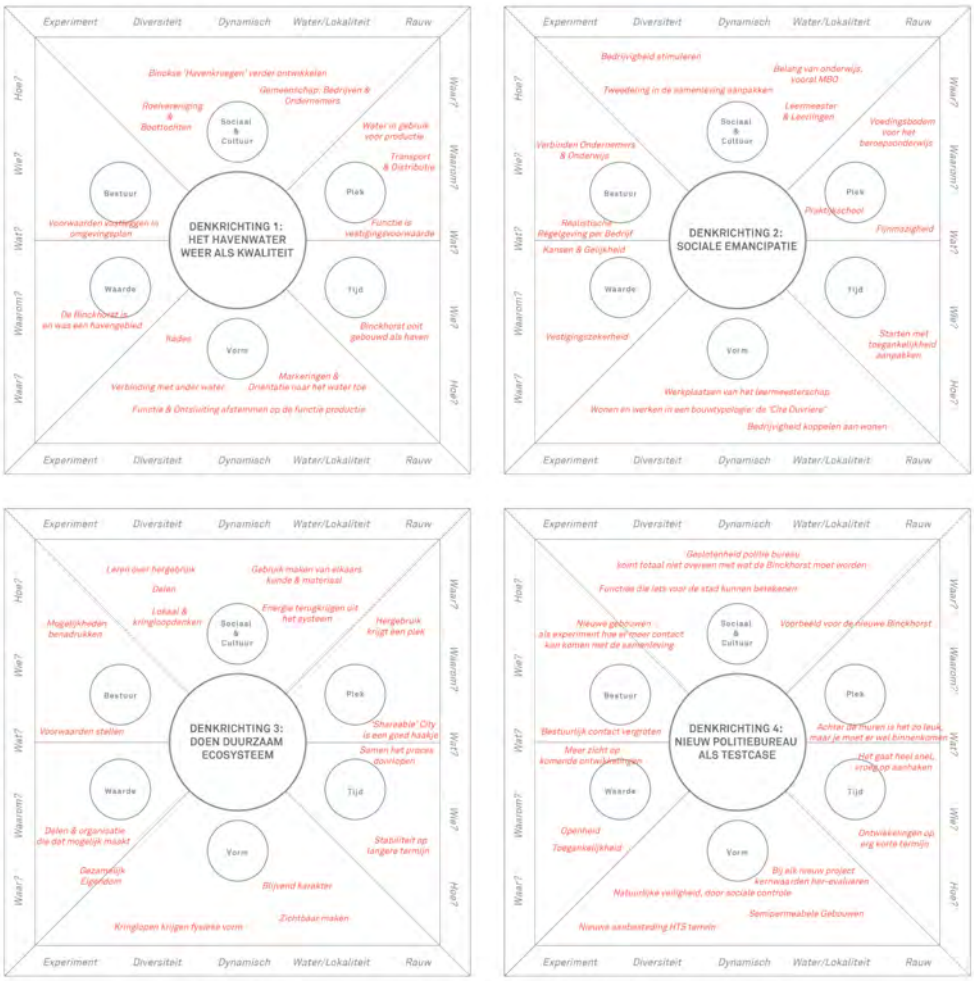
Lab #3: Thematiseren Kernwaarden

Tijdens de **3e Stadslabsessie** hebben de deelnemers een prioritering aangebracht in de rijke oogst van de gebiedsverkenningen en gesprekken uit de eerste twee sessies, en zijn vier overkoepelende thema's benoemd waarbinnen delen van de Kernwaarden in een inhoudelijk concept en een meervoudige Investeringsmaatschappij uitgediept kunnen worden. Deze vier thema's zijn op verschillende facetten uitgewerkt met behulp van een door I'M BINCK uitgewerkte placemat (zie ingevulde placemats hieronder). De placemat is tot stand gekomen in overleg met enkele experts

Daartoe is de oogst **UIT #1 EN #2** in steekwoorden op flappen aan de muur gehangen en is de deelnemers vervolgens gevraagd twee steekwoorden te kiezen. Van welke woorden werden ze warm of koud, wat doet hen iets? Wat vinden ze belangrijk? Iedereen licht kort toe waarom hij/zij deze steekwoorden heeft gekozen. Vervolgens wordt één geeltje op de trui geplakt en is de deelnemers gevraagd op zoek te gaan naar een persoon/steekwoord dat aanspreekt en waarmee een coalitie gevormd kan worden. Op die manier ontstonden 4 groepen en vier overall thema's als kapstok om de Kernwaarden uit te werken:

1. Water als onderscheidende kwaliteit;
2. Maken en doen als basis voor een duurzaam ecosysteem;
3. Een plek voor werken, wonen en leren;
4. Implementeren van de voor de Binckhorst karakteristieke architectuur.

De inhoudelijke uitdieping van de vier thema's leidde tot de volgende placemats:



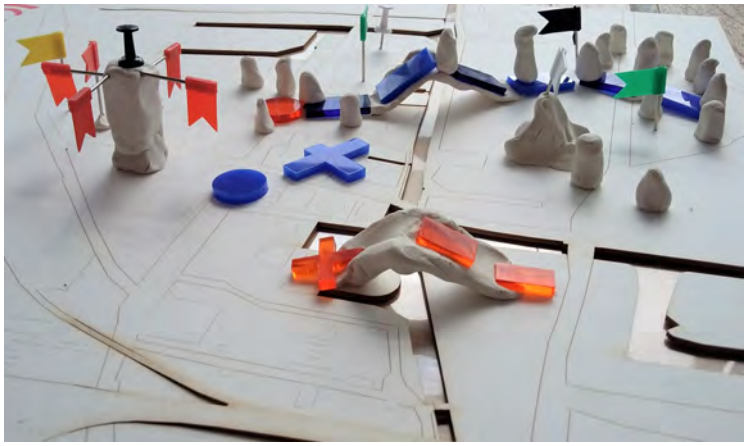
STADSLAB SESSIE: VERKENNEN VAN DENKRICHTINGEN VOOR DE TOEKOMST VAN DE BINCKHORST

Samen met de overzichtskaart en de ideeën voor de strategische gebiedsaanpak vormt deze uitgewerkte prioritering de basis voor de volgende fase, die van het co-design.

Opvallend is dat vrijwel alle deelgroepen aandacht vragen voor het behoud van bedrijvigheid en werk in de Binckhorst. Met daarbij aandacht voor 'inclusiviteit van het werken' door voldoende aandacht voor (V)MBO opleidingsmogelijkheden en werk in het gebied, en een duidelijke voorkeur voor water gerelateerde bedrijvigheid naast de recreatieve watergebonden functies.

Lab #4: Co-design en ontwerp thematische Kernwaarde

Doel van het **4e Lab** was het concretiseren van drie van de in Lab #3 benoemde thema's in scenario's en mogelijke strategieën met betrekking tot de verankering van de Kernwaarden. Deelnemers werden gevoed met de placemats en verhalen van enkele ondernemers uit het gebied, waarna ze met behulp van plattegronden van de Binckhorst en diverse materialen de thema's in woorden en 3-d konden uitwerken. Resultaat waren een aantal in co-design gemaakte 3-d plattegronden, waarvan er één rondom het thema 'water' en een ander rondom de PraktijkAcademie:

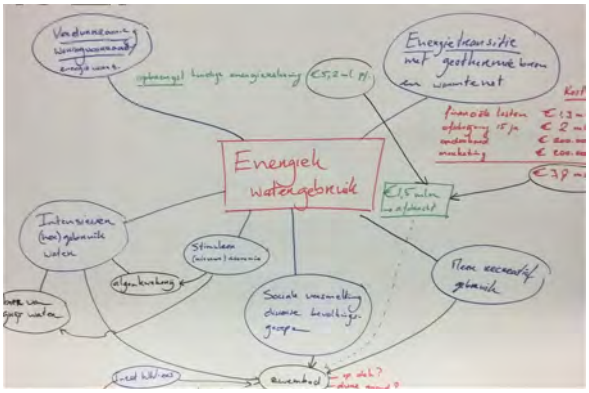


Lab #5: Potentiële meervoudige businesscases

Nadat drie thema's in respectievelijk de **Lab's #3 en #4** op inhoud en ruimtelijke vorm zijn uitgewerkt, is in Lab #5 een slag gemaakt om de thema's uit te werken in een meervoudige businesscase. Centraal vraag: *Hoe onderbouwen we de komende 10-15 jaar met behulp van een meervoudige businesscase de borging en het beheer van de 'Kernwaarden Binckhorst 2017-2030' in de gebiedsontwikkeling van de Binckhorst?*

Op basis van de eerdere Stadslabs zijn vooraf drie ruwe, meervoudige businesscases opgesteld: de 'PraktijkAcademie Binckhorst (combi leren/werken/doen), de 'Actieve lastkranen' (authenticiteit, werken) en 'Energiek Binckwater' (water, duurzaamheid, werken/bedrijvigheid). Waar mogelijk werden daarbij in de vorm van een mindmap al enkele kengetallen en financiële cijfers toegevoegd om het uitwerken van een meervoudige businesscase concreter te maken. Dit om deelnemers een idee te geven van wat volgens de organisatoren een meervoudige businesscase kan zijn. Uit terloopse gesprekken tijdens eerdere Lab's bleek namelijk dat men daarbij geen of heel verschillende beelden had.

Als voorbeeld hieronder een foto van de mindmap 'Energiek Binckwater', mede gebaseerd op cijfers uit een ooit gepresenteerde case in het Noorden van het land waarbij het idee was om energietransitie te koppelen aan woningbouw en aan een sociale opgave. Dat was precies zo'n meervoudige businesscase waar wij in dit Stadslab ook naar op zoek waren.



De deelnemers werd gevraagd in deelgroepen cases zodanig uit te werken dat ze aan elkaar kunnen worden gepitched in de vorm van een 'Dragons Den light'. Waarbij de toehorende groep de rol aanneemt van een groep potentiële investeerders die financiële, materiële (gebouwen, grond) en immateriële (tijd, kennis, netwerk) middelen kunnen inbrengen.

Nadat de drie voorbereide cases zijn toegelicht, kiest de groep twee cases om uit te werken. De deelnemers kiezen ervoor de cases 'PraktijkAcademie Binckhorst' en 'Energiek Binckwater' verder uit te werken, voor uitwerking van de case 'Actieve lastkranen' was geen animo.

De groep rondom het Energiek Binckwater werkt uiteindelijk meer een brede gedachte uit achter het idee om geld en waarden in het gebied slim in te zetten en vast te houden. Ze komen tot de metafoor van een Binckbank, die investeringen in tijd, geld, kennis etc. in balans houdt, borgt dat de winst (deels) in het gebied blijft, dat iedereen die komt halen (grondposities etc.) ook iets brengt of achterlaat, en dat alle uitgaven aan de 5 kernwaarden worden getoetst.

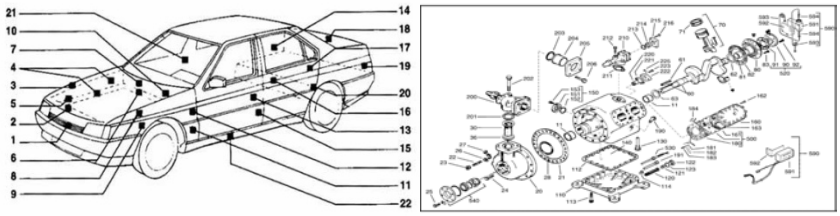
Het idee van de 'PraktijkAcademie Binckhorst' is eveneens uitgediept. De groep kiest ervoor deze case in Lab #7 nog een stap verder uit te diepen. Om dat goed voor te bereiden werd de deelnemers gevraagd welke informatie ze dan vooraf willen hebben, stel dat de case in een daadwerkelijke Dragons Den gepitched zou worden voor investeerders. Antwoorden waren onder andere:

- Zicht op werkgelegenheidsvraagstuk Den Haag in cijfers
- Zicht op cijfers als 'wat kost het een bedrijf om een afgestudeerde bij te scholen voor diegene daadwerkelijk productief is binnen het bedrijf', wat is de bandbreedte van 'betaalbare werkruimte voor diverse startups' of 'wat kost iemand in de bijstand'

Lab #6: Kernwaarden operationeel maken

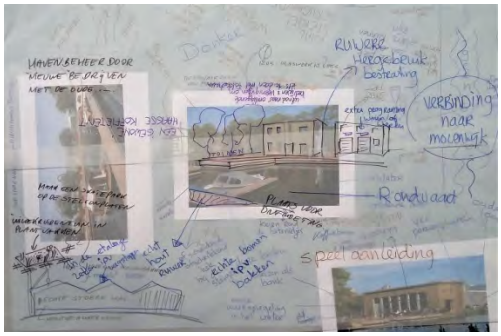
Vanuit de zoektocht om de kernwaarden verder operationeel te gaan maken voor verschillende partijen in het gebied werd in **labsessie #6** geëxperimenteerd met een kwalitatieve methode om de mate m.b.t. aanwezigheid

van de kernwaarden in b.v. de openbare ruimte of architectuur te kunnen beschrijven en kwalitatief te beoordelen. De focus was hierbij bewust gericht op fysieke zaken. Er werd ingezoomd op vier concrete voorbeelden: reeds ingerichte openbare ruimte bij de Fokkerhaven, de kop van de jachthaven, architectuur/ gebouwde omgeving bij Binck-Eiland en het reeds bewoonde Junoblok. De deelnemers kregen 'gereedschappen' mee voor het uit te voeren experiment. Zo kan je zo'n plek uit elkaar rafelen als en auto en alle onderdelen inventariseren en benoemen.



Naast de opdracht de gekozen plekken 'droog' te inventariseren, dus zonder interpretatie te benoemen en aansluitend visueel in kaart te brengen welke onderdelen allemaal horen bij bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte (zoals kleuren, teksturen, stoeptegels, banken, maar ook toegankelijkheid, routes etc) of bij de architectuur / gebouwde omgeving (materialen, proporties, het ensemble, verhouding tot de omgeving etc.) werden de deelnemers ook gevraagd om te checken of de inrichting van de plekken of architectuur die zij bezochten met de genoemde onderdelen de Kernwaarden gingen versterken of juist gingen verzwakken. In het laatste geval was het de opdracht om te zoeken naar de juist 'knoppen' aan die je zou moeten 'draaien' om het resultaat te verbeteren. Welke onderdelen zou je mogelijk moeten aanpassen of vervangen?

A inventarisatie



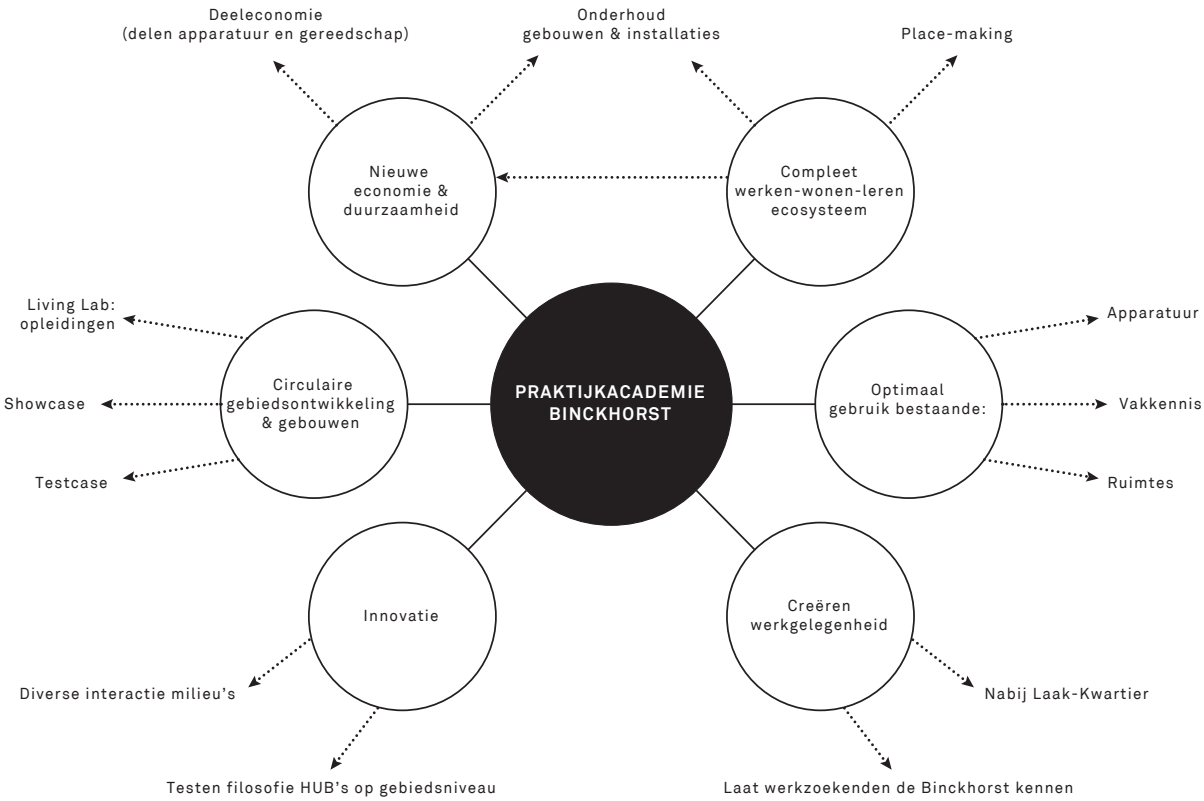
B versterken van de Kernwaarden door voorstellen voor aanpassingen

Geconcludeerd werd dat de methode, die bestaat uit de gezamenlijke inventarisatie op locatie, het samen visueel vastleggen van de bevindingen, en een verdiepend gesprek daarover wat mogelijkerwijs aangepast en beter zou kunnen waardevolle resultaten opleverde. Wel moet de groep die de beoordeling uitvoert niet alleen bestaan uit ruimtelijke professionals maar juist ook uit bewoners en andere betrokkenen. Een kwantitatieve score met dezelfde vraagstelling werd ook getest maar vond men minder aansprekend.

Lab #7: Uitdiepen meervoudige case PraktijkAcademie Binckhorst

Hoe kan I'M BINCK, de InvesteringsMaatschappij Binckhorst, de Kernwaarden rondom leren, werken en ondernemen, bundelen in één PraktijkAcademie Binckhorst, die wordt geëxploiteerd met een meervoudige businesscase? Daar zijn partners bij te bedenken als onderwijs, leerlingen, ondernemers, MKB en organisatievormen, maar zodra je er een investeringsmaatschappij van wil maken, moet je nadenken over 'hoeveel geld gaat daarin om?' en 'wat kost een uurtje praktijkleraarschap van een ondernemer?' Zo'n 30 deelnemers (ondernemers, onderwijs, initiatiefnemers, experts) gingen hier tijdens **Lab #7** dieper op in.

Voorafgaand hadden de deelnemers een uitgewerkte notitie met achtergrondinformatie ontvangen, gebaseerd op kennisvragen die tijdens de **Lab's #3, #4 en #5** over het concept van de PraktijkAcademie waren gesteld. En een mindmap waarin het concept tot nu toe, werd toegelicht. Zodat deelnemers niet helemaal vanaf nul hoefden te beginnen.



Ook werd een schema meegegeven om structuur aan te brengen in de gesprekken over de businesscase onder de PraktijkAcademie:

Schema bouwstenen meervoudige businesscase PraktijkAcademie Binckhorst			
Prijzen - -	Partners - -	Vraag - -	Aanbod - -
Kosten/baten - -	Voor wie - -	Organisatievorm - -	Belemmering/oplossing - -
Hoe verevenen? - -	Belemmeringen - -	Oplossingen - -	Overig - -

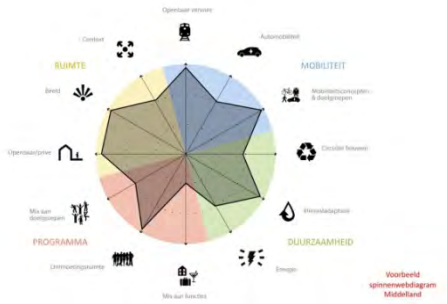
Conclusies waren onder andere het beeld van de Binckhorst als één groot bedrijfsverzamelgebouw waar iedereen zich een leven lang kan ontwikkelen. Als een dynamisch netwerk van vragers en aanbieders. Begin vervolgens klein, geef ontwikkelingen de tijd om te groeien en maak het concept sexy. Valkuilen zijn een te beleidsmatige, grootschalige of zwaar opgetuigde aanpak (zoals bij een 'reguliere' Praktijkschool). Leg slimme koppelingen tussen de toekomstige vraag vanuit het gebied en een te ontwikkelen aanbod van kennis en vaardigheden. Werk bijvoorbeeld een '*Dienstenfootprint Wonen*' uit die inzicht geeft in de vraag naar (1) aanleg en onderhoud van energiezuinige woningen, (2) een klimaat adaptief beheer van openbare ruimte, (3) vormen van nieuwe mobiliteit en (4) servicediensten voor de duizenden nieuwe appartementen als glazen wassen, een huismeester, boodschappen- en bezorgdiensten etc.;

Een belangrijke procesuitkomst is dat deelnemers gemakkelijk ideeën blijken te bedenken voor samenwerking, partnerschappen, organisatievormen en concreet programma voor de PraktijkAcademie. Bouwstenen voor een meervoudige businesscase zijn moeilijker te benoemen. Op een abstract(er) niveau zijn wel diverse kosten, baten, en belemmeringen en oplossingen voor een eerlijker verevening hiervan benoemd. Concretere cijfers en kengetallen benoemen en toepassen, blijkt echter een grote uitdaging. Ondanks dat in de vooraf gemailde achtergrondinformatie cijfermateriaal was meegenomen en tijdens de deelsessies van Lab #7 regelmatig hierop is doorgevraagd, zijn er vrijwel geen relevante prijzen voor inzet van kennis, machines, ruimtes of communicatiemiddelen benoemd. En aan ideeën over verrekening en verevening van inzet zijn de drie deelgroepen in deze sessie niet toegekomen.

Een uitgebreid overzicht van de verzamelde bouwstenen is opgenomen in de bijlage van het verslag van Lab #7, te vinden op www.imbinck.nl/stadslab. Dit verslag is ook als bijlage bijgesloten bij dit activiteitenverslag.

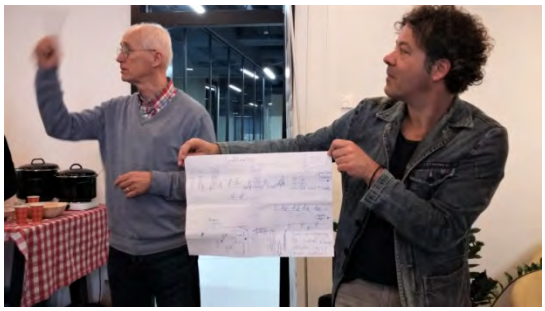
Lab #8: Kernwaarden beheren

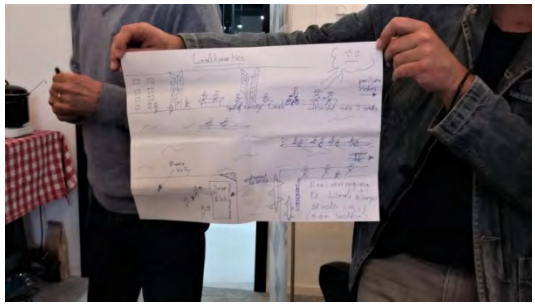
In **labsessie #8** experimenteerden de deelnemers verder vanuit de vraag hoe je de kernwaarden ook in de toekomst actief zou kunnen beheren: Hoe kunnen we de komende 10 jaar de discussie over de economische, sociale en culturele kwaliteit van de leefomgeving in de Binckhorst blijven voeren, terwijl er minimaal 5.000 nieuwe woningen bijkomen? Wat voor een proces, tool en methode kan daarbij helpen om dat gezamenlijke gesprek te blijven voeren? Louska Lampe, stagiaire van I'M BINCK en derdejaarsstudent van de opleiding Ruimtelijke Ontwikkeling/Climate Management bij de Haagse Hogeschool verkende onder ander in haar onderzoek of een ambitieweb als tool te gebruiken zou kunnen zijn voor het zichtbaar en bespreekbaar maken van de kernwaarden in het gebied. Dit leverde eerste denkrichtingen op maar nog geen concreet bruikbare tool. In het vervolg zou dit verder uitgewerkt moeten worden.



Samen met Leeke Reijnders (*TU Delft*) werd ook de methode van het *mappen* in de praktijk onderzocht op bruikbaarheid voor de discussie. De deelnemers kregen drie opdrachten mee:
1. De woorden 'samenhang, toegankelijkheid en identiteit' als 'brillen' om het gebied te observeren.
2. Zoek 'blije' plekken waar je vaker zou willen zijn, waar je warm van wordt en die je iets geven.
3. Observeer wat op die plekken gebeurd, is er schuring, spanning, diversiteit, rust etc. Wat maakt deze plek anders? De deelnemers werden gevraagd alle observaties vast te leggen in een visueel verslag (*mapping*). Aansluitend werden de visuele verslagen besproken en verbindingen gelegd tussen de verschillende *mappings*. Er werd gezocht naar samenhang en het zichtbaar en bespreekbaar maken van verbanden.

Conclusie; ook deze methode nodigt uit om het gebied in te gaan en goed te observeren wat tot onverwachte en nieuwe inzichten kan leiden. De gezamenlijke bespreking van de persoonlijke *mappings* gaven inzichten over de observator en zijn/haar waarnemingen, beelden en wensen m.b.t. het gebied. Deze te delen in de groep en samen te zoeken naar verbanden en samenhang tussen de verhalen en observaties leverde meerwaarde op en is zeker bruikbaar om met diverse partijen het gesprek te voeren over de kwaliteit van de leefomgeving in de Binckhorst.





Lab #9: Finale Stadslab en presentatie 3 alternatieve meervoudige businesscases I'M BINCK

De 9e sessie had als doelen om (1) de resultaten van alle Lab-sessies tot dan toe te delen met alle stakeholders uit het Stadslab I'M BINCK en overige geïnteresseerden en (2) om met behulp van drie financieel-economische experts nog een slag te maken op het vraagstuk van de meervoudige, maatschappelijke businesscases. Experts Tom Bade (Triple E), Jurgen van der Heijden (AT Osborne) en Theo Stauttener (Stadkwadraat) is specifiek gevraagd '*enkele realistische opties te formuleren voor het doorgroeien van het huidige I'M BINCK naar een daadwerkelijke InvesteringsMaatschappij Binckhorst die op basis van meervoudige businesscases de Kernwaarden Binckhorst borgt en beheert. En waaraan een verdienmodel is gekoppeld dat op basis van een herverdeling van gecreëerde (im)materiële waarden ook opbrengsten oplevert voor de initiatiefnemers van I'M BINCK in hun rol als stadmakers.'*

Aanvullend op het reeds gelanceerde idee van de PraktijkAcademie komen Jurgen, Theo en Tom respectievelijk met de volgende ideeën:

1. ***De koude kernfusie van de economie: van I'M BINCK naar D'Binck, van InvesteringsMaatschappij naar Dienstenbedrijf.*** Jurgen zoomt in op de kracht van waardecreatie, op 'de koude kernfusie van de economie'. Als voorbeeld het idee van onderwijs geven in de tijdelijke surfpool *247 Waves* in de Binckhorst, waardoor je meer impact hebt op de leerlingen. Zo komen twee waarden bij elkaar die iets voor elkaar betekenen en voor een meerwaarde zorgen. Stadmakers zijn altijd heel alert op dat soort waardecreaties, maar blijven vervolgens aan de zijlijn staan wanneer hierop verdiensten worden gemaakt. Wil je zorgen dat je ook kunt gaan verdienen aan de plannen, dan moet je afwijken van het idee van een investeringsmaatschappij en gaan naar een exploitatiemaatschappij. Het meeste geld zit namelijk niet in investeringen, maar in exploitatie: Dienstenbedrijf Binck.
   Ook hierin wordt de Binckhorst als één groot samenhangend netwerk gezien. Met dit keer de uitwisseling en het lokaal afnemen van diensten als rode draad. Denk aan de diensten-footprint van een nieuw appartementsgebouw. Als nieuwe bewoners vanaf het begin worden gestimuleerd om hun diensten lokaal af te nemen, dan kunnen lokale de aannemers, loodgieters, servicebedrijven, ICT hulpdiensten, sociale voorzieningen daar enorm op floreren. Daarnaast kunnen ook bedrijven diensten lokaal afnemen en uitwisselen: secretariële, financiële en juridische ondersteuning, front offices, producten, gezamenlijke inkoop etc. Ook dan ontstaat er dynamiek tussen ondernemers met meervoudige waardencreatie: dienstenuitwisseling, leertrajecten, voorzieningen voor bewoners, verdienmodellen voor ondernemers etc. Met de geldstromen van deze uitwisselingen kan met een dienstenbureau financieren. Ook dit idee krijgt enthousiaste bijval, en zal een onderliggende infrastructuur moeten krijgen.

2. ***De gebieds-coöperatie.*** Dit idee richt zich op het bundelen van geld- en investeringsstromen in het gebied. Het lijkt daarmee op een investeringsfonds. Gebiedsmanagement, programmering en gebiedsrendement worden aan elkaar gekoppeld, en de gemeente, vastgoedeigenaren en ondernemers in het gebied gaan samen de waardeontwikkeling monitoren en laten deze naar het gebied zelf terugvloeien. Een gebieds-coöperatie zou dan bijvoorbeeld ook bepaalde plekken en gebouwen uit de commerciële vastgoedmarkt kunnen houden, en deze via gereguleerd lage huren aan creatieve of experimentele programma's beschikbaar kunnen stellen. Ook tijdelijk gebruik en een plintenstrategie kunnen op bijdrage aan de levendigheid van het gebied, waar waardencreatie uit voortkomt, om deze vervolgens weer in het gebied zelf te verevenen. Qua organisatie zou een

gebieds-coöperatie lijken op een bedrijveninvesteringszone, maar dan gekoppeld aan vastgoed en grondwaarde. Uitdaging is om een dergelijke constructie goed te regelen met de gemeente, o.a. rond grond- en gebiedsexploitatie en verevening.

3. ***Gedelegeerd bevoegd gezag; maak een Gemeentelijk/gemeenschappelijk Havenbedrijf.*** Dit idee is ontstaan vanuit de historie van de Binckhorst als havengebied van Den Haag, en heeft het concept van een havenbedrijf als uitgangspunt. Het havenbedrijf is daarin een organisatie die vanuit gemeente, provincie en waterschap gezamenlijk het gedelegeerd bevoegd gezag krijgt over een gebied. In een dergelijke constructie lopen geldstromen en besluitvorming via één rechtspersoon. Een havenbedrijf kan daardoor het beheer van de gronden, waterwegen en diverse publieke infrastructuur koppelen aan vraagstukken rond beheer, lange termijn en economische dynamiek. Dan is niet de snelle winst van gronduitgifte leidend, maar juist de kwaliteit over de langere termijn. Free rider effecten en (snel) winstbejag worden voorkomen. In een dergelijk havenbedrijf kunnen de verschillende gremia van het gebied vertegenwoordigd worden: gemeente, provincie en waterschap in het bestuur, ondernemers en (toekomstige) bewoners van het gebied in een raad van advies of toezicht. Om dit te regelen moeten goede afspraken gemaakt worden over zeggenschap en rechten, afromingen en plichten etc.

Deze business cases bevinden zich alle op het raakvlak tussen bedrijven, overheden en burgers en passen daarmee sterk bij de filosofie van het stadmaken. Ze gaan alle vier uit van meervoudigheid in waarden en belangen, maar weten deze uiteenlopende waarden en belangen toch op een samenhangende en consistentie manier met elkaar in interactie te brengen, om vanuit daar meerwaarde te creëren. Ze verbinden de praktijk van het stadmaken aan economische dynamiek, en zorgen tegelijkertijd dat uit deze dynamiek meerwaarde ontstaat die direct in het gebied en haar ondernemers terugvloeit.

De drie ideeën zijn vervolgens aan deeltafels besproken waarbij deelnemers verduidelijkende vragen konden stellen en aanvullingen konden maken. De sessie is afgesloten met een plenaire terugkoppeling van deze deeltafels.

5. Belangrijkste verschil beoogde activiteit en resultaat

Het Stadslab 'InvesteringsMaatschappij Binckhorst' heeft een grote hoeveelheid resultaten opgeleverd. Op het onderdeel van het ontwerp van een maatschappelijke businesscase hadden de initiatiefnemers echter gehoopt op enkele (nog) concretere resultaten dan die welke zijn opgeleverd.

Om dit onderdeel uit te werken, waren de volgende stappen bedacht:

Kernwaarden → keuze object/initiatief → berekenen potentiële maatschappelijke waardecreatie/baten → berekenen (im)materiële investering/kosten → aandeel vastleggen → uitvoering → verdeling maatschappelijke baten

Uiteindelijk zijn met name in Lab's #7 PraktijkAcademie Binckhorst, en in mindere mate in Lab #9 Havenbedrijf/ Coöperatie/Dienstenbedrijf, verschillende financiële en maatschappelijke kosten en baten benoemd. Denk aan huur en onderhoud van machines, uren vrijwillige inzet ondernemers als praktijkbegeleider, innovatiekansen voor bedrijven en feedback op lesmethodieken van scholen, en een gedegen loopbaanoriëntatie voor jongeren. Ook zijn belemmeringen en oplossingen benoemd voor een eerlijker verevening van die kosten en baten onder een brede groep stakeholders waaronder stadmakers. Denk aan het sluiten van overeenkomsten voor huur van apparatuur en begeleiding of het uitgeven van een alternatieve (Binckhorst)munt waarmee deelnemers uitbetaald kunnen worden en Binckse producten kunnen kopen.

Het daadwerkelijk rekenen aan investeringen en het waarderen van een 'aandeel', bleek echter niet haalbaar. Zowel de organisatoren van I'M BINCK als de deelnemers bleken het moeilijk te vinden om concrete cijfers en kengetallen te benoemen waarmee investeringen in tijd, kennis en netwerk kunnen worden gewaardeerd. En dat is nodig om uiteindelijk te gaan rekenen aan een (fictieve) verrekening. De stappen van het vastleggen van een gebiedsaandeel en het verdelen van maatschappelijke baten is daardoor nog onvoldoende uit de verf gekomen.

Hoe heeft I'M BINCK hierop in de loop van het Stadslab gestuurd? Nadat in de Labs #3 en #4 ruwe thema's voor een meervoudige, maatschappelijke businesscase waren benoemd, is in Lab #5) een aanzet gegeven tot het concreter maken van enkele cases. I'M BINCK heeft daartoe zelf een aantal kengetallen bijeengebracht, bijvoorbeeld uit de open source '*Maatschappelijke prijslijst*'. Tijdens Lab #5 is gezamenlijk gekozen voor het nader uitwerken van één van de cases, de PraktijkAcademie Binckhorst (PAB). Toen is de deelnemers ook gevraagd welke cijfers ze nodig dachten te hebben als voorbereidend materiaal voor die uitwerking. Een aantal cijfers zijn vervolgens verwerkt in de vooraf toegezonden achtergrondnotitie voor Lab #7 over de PAB.

Tijdens Lab #7 bleek dat niet iedereen deze cijfers vooraf had doorgenomen, wat een leerpunt was voor I'M BINCK. Ook bleek het ter plekke lastig om aanvullende cijfers bij deelnemers op te halen. Deels omdat degenen die aanwezig waren onvoldoende cijferkennis hadden, deels omdat het toch heel lastig is om aan diverse immateriële investeringen (netwerken bouwen, verbinden van vraag en aanbod) specifieke cijfers of een financiële waardering te koppelen. En ook omdat men werkt en denkt vanuit bestaande modellen en structuren, en van daaruit bijvoorbeeld de kosten voor de gebouwexploitatie van de PAB lastig zijn in te schatten. De PAB maakt namelijk flexibel gebruik van bestaande beschikbare ruimtes bij ondernemers in het gebied, in plaats van een nieuw te exploiteren schoolgebouw in het gebied (het gebied als klaslokaal).

Ook is het lastig om daadwerkelijk een te verevenen waardering te hangen aan de immateriële inbreng van diverse partijen. Ondernemers willen graag een aantal uren investeren in het enthousiasmeren van jongeren voor de PAB, ook omdat ze zo meer zicht krijgen op potentiële nieuwe medewerkers. Maar een gegeven moment moeten deze uren toch vergoed gaan worden. En hoe waardeer je de inbreng van publieke stadmakers als verbinder of initiatiefnemer? Staat daar een uurtarief tegenover, en zo ja welk?

Een onverwachte tegenslag in deze bijeenkomst was de afwezigheid wegens ziekte van Theo Stauttener, een expert die goed bekend is met meervoudige waardecreatie en businesscases in de gebiedsontwikkeling. Tot slot bleek ook de tijd (één middag) te kort om met relevante stakeholders een verdiepingsslag te maken op basis van de beschikbare informatie, de materie is dan toch te complex en veelkoppig.

Overigens heeft I'M BINCK de uitwerking van de PAB alsnog structureler opgepakt en organiseert ze momenteel (najaar 2019) met diverse relevante stakeholders een traject om de PAB in 2019-2020 concreet in de Binckhorst te laten landen. Deze coalitie is rechtstreeks voortgekomen uit het Stadslab.

Zo heeft Lab #7 uiteindelijk wel veel materiaal en het begin van een coalitie opgeleverd voor het uitwerken van een meervoudige businesscase, maar bleek het daadwerkelijk sleutelen aan een aandeel en verevening vooralsnog een brug te ver. Een uitgebreid overzicht van de verzamelde bouwstenen is opgenomen in bijlage 2 van het verslag van Lab #7.

IMB heeft er vervolgens voor gekozen om in Lab #9 nogmaals de breedte in te gaan. De drie bij de beschrijving van Lab #9 genoemde experts hebben toen, aanvullend aan het idee van de PAB, de ideeën van de coöperatie, het Dienstenbedrijf en het Gemeenschappelijk Havenbedrijf gepitched. I'M BINCK heeft voorafgaand aan Lab #9 al een intensief benen-op-tafel gesprek met de experts gevoerd, dit gesprek leverde reeds veel uitwisseling en inspiratie op.

6. Resultaten en uitkomsten Stadslab

Het Stadslab heeft IMB zowel inhoudelijke als organisatorisch-financiële resultaten en uitkomsten opgeleverd. Op inhoudelijk vlak zijn diverse instrumenten getoetst en handreikingen geboden om de Kernwaarden Binckhorst in het gebied te borgen en te operationaliseren. Denk aan de kaarten met gemarkeerde plekken met betekenis en specifieke lokale belevenissen zoals geluid en geur. De placemats die bouwstenen met betrekking tot tijd, duur, partners of governance hebben geleverd voor het maken van thematische scenario's, en 3-D modellen om die scenario's ook ruimtelijk uit te beelden. Aan de subjectieve mappings van het gebied, waardencollages en belevingsschetsen waarmee de Kernwaarden en de mate van beleving in beeld en tekst zijn gebracht.

Deze uitkomsten zijn op verschillende plekken en in verschillende initiatieven geland:

Al tijdens het Stadslab is door I'M BINCK samen met een projectontwikkelaar het initiatief genomen om samen met de gemeente te verkennen of, en in welke vorm, een **Kwaliteitsteam** voor de Binckhorst de kwalitatieve ontwikkeling van het gebied zou kunnen begeleiden. Daarnaast is I'M BINCK gevraagd inhoudelijke inbreng te leveren en zitting te nemen in het gemeentelijke **team** dat de ontwerpregels voor het **Beeldkwaliteitsplan** heeft opgesteld.
Een mooi resultaat uit deze samenwerking is het concept van de "**Binckplekken**; plekken van betekenis voor de identiteit van de Binckhorst door intrinsieke cultuurhistorische waarden en een bijzonder programma met publiekstrekkende werking" dat de gemeente vervolgens heeft geïntroduceerd en waarbij de Kernwaarden concreet als referentie werden gebruikt. I'M BINCK ziet deze plekken bij uitstek als ruimtelijke vertaling van de eerder vastgestelde Kernwaarden. I'M BINCK is momenteel (zomer 2019) met de gemeente in een open, constructief gesprek over hoe het concept van de Binckplekken te laden met input en suggesties vanuit het gebied. Er zijn plannen om dit onder andere koppelen aan opdrachten voor studenten en ontwerpers/ kunstenaars.

Het idee van de **Binckhorst PraktijkAcademie** is vanaf de zomer 2019 opgepakt door een team bestaande uit I'M BINCK, een zzp-er met goede contacten in het lager en middelbaar onderwijs in Den Haag en omstreken, en een grotere ondernemer (Q42) uit de Binckhorst. In een tweede ring zijn partners als een ROC en een Technasium aangesloten, en de lijnen met bijvoorbeeld het MKB Den Haag zijn kort. In dit initiatief gaat het minder om een fysieke maar meer om een actieve en programmatische borging van de Kernwaarden. De PraktijkAcademie houdt met zijn netwerk, het leggen van verbindingen en het delen van bestaande kennis en kunde de Binckse Kernwaarde van een divers woon-werkgebied letterlijk in het leven voor de volgende generatie.

De suggesties van een **gebiedscoöperatie en/of een Dienstenbedrijf Binckhorst** worden door I'M BINCK ingebracht in de Ronde Tafels over de **energietransitie Binckhorst**, die in de tweede helft 2019 plaatsvinden. Daar wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor een of meerdere lokale warmte-koude netten, waarvoor zowel een gezamenlijke organisatie moet komen als een dienstverlener wordt gezocht voor onderhoud.

Een verdieping van de ideeën rondom meervoudige waardecreatie, inzichtelijk maken van achterliggende, meervoudige businesscases en een verevening op basis van zowel materiële als Immateriële inbreng, wordt verder uitgewerkt doordat één van de initiatiefnemers van het Stadslab in 2019 en 2020 in deeltijd aan de slag gaat als **onderzoeker bij ACCEZ**, een samenwerkingsverband van vier universiteiten dat in opdracht van de provincie Zuidholland onderzoek doet naar meervoudige waardecreatie in circulaire gebiedsontwikkeling.

Met bovenstaande resultaten zijn de Kernwaarden door het Stadslab verder verankerd in de gebiedsaanpak, naast en aanvullend op de verankering in het Omgevingsplan, en worden concrete stappen gezet rondom de borging van de Kernwaarden in beleid en in het gebied.

Borging van de Kernwaarden wordt, mede geïnspireerd door de actieve betrokkenheid van de gemeentelijke beleidsmakers en stedenbouwkundigen bij het Stadslab, inmiddels ook opgepakt door andere partijen die in de Binckhorst in opdracht van de gemeente werken. Zo heeft het bureau OKRA landschapsarchitecten de **Kernwaarden gebruikt** voor hun participatieve visieontwikkeling voor het klimaat robuuste **Waterfrontpark Binckhorst**, en ze verbreedt met aanvullende Kernwaarden.

Het stedenbouwkundig bureau 'We Love The City' heeft in opdracht van de gemeente (economie) een onderzoek gedaan over de vraag; hoe MKB bedrijven beter te kunnen behouden in de Binckhorst. Hun **voorstel** '**Binck by Ship**' sluit aan op een idee uit het Stadslab om schone stadsdistributie te koppelen aan bestaande industrie in de haven en daarmee de Kernwaarde 'water en bedrijvigheid' te stimuleren.

Tien marktpartijen die allemaal een grondpositie, een onherroepelijke vergunning, of een lopend (tijdelijk) project op de Binckhorst hebben zijn verenigd in een coöperatieve vereniging. Hun gewenste tijdelijke en toekomstige kwaliteiten voor de gebiedsontwikkeling van de Binckhorst hebben zij samengevat in **10 Ontwikkelprincipes**. Hierin zijn de ambities van de gemeente en die van I'M BINCK integraal overgenomen.

Het Stadslab I'M BINCK is **casus** geworden in het **onderzoek 'Meer Straatwaarden'** van Riemer Knoop, toen lector *Cultureel Erfgoed* aan de *Reinwardt Academie,* Amsterdam *en Michiel Schwarz, cultuursocioloog en* co-

auteur van het Sustainism manifest. 'Meer Straatwaarden' pleit voor nieuwe erfgoedpraktijken waarbij nadrukkelijk lokale communities worden betrokken. Het boek opent met een Manifest voor meer engagement en sluit af met een ontwerpagenda daarvoor. Het is een uitnodiging voor debat over de relatie tussen erfgoed en de vormgeving van de leefomgeving. De Kernwaarden wordt hierin ook nadrukkelijk besproken.

Tot slot zijn de uitkomsten verwerkt in een drietal **studentenprojecten**:

- Een onderzoeksrapport van Louska Lampe, derdejaarsstudent van de opleiding Ruimtelijke Ontwikkeling/Climate Management bij de Haagse Hogeschool met de hoofdvraag: 'Hoe kan de discussie omtrent de kwaliteit van de leefomgeving van de Binckhorst gedurende het transformatieproces actueel gehouden worden?' En welke tools heb je daarvoor nodig? Haar onderzoek focust op drie methodieken die daarop antwoord kunnen geven: mapping, matrixen en een zogenaamd ambitieweb.
- Een onderzoeksrapport van Lucas Bekkering stagiair van de opleiding Ruimtelijke ontwikkeling aan de Haagse Hogeschool met twee doelstellingen; 1. het ontwikkelen van een methode voor het benoemen van gebiedskwaliteiten en waarden, als basis voor een integrale gebiedsaanpak, en: 2. om de materiële en immateriële kenmerken van de "rauwe rafelrand" van de Binckhorst in kaart te brengen zodat deze gedefinieerde en gedeelde waarden leidraad kunnen zijn in het vormen van een visie op het gebied door overheid, ontwikkelaars en gebruikers.
- En een onderzoeksrapport van KINGA Bachem Universiteit Wageningen met twee doelstelling 1: als ruimtelijk ontwerper bijdragen aan de zelf-organisatie en handelingsperspectief van het initiatief I'M Binck en: 2: reflecteren op de posities en praktijken van de ruimtelijk ontwerper, zoals toegepast tijdens dit proces, om zo te kunnen bijdragen aan een alternatieve ontwerppraktijk.

7. Communicatie Stadslab I'M BINCK

IMB heeft tijdens en na het Stadslab haar achterban en in bredere zin geïnteresseerden op verschillende manieren op de hoogte gebracht van het verloop en de resultaten van het Stadslab. Naast de hierboven genoemde initiatieven en samenwerkingsverbanden, die ontstonden op basis van kennisdeling en enthousiasmeren tijdens het Stadslab, zijn diverse communicatiekanalen gebruikt:

Aantallen deelnemers Labsessies
De negen Labsessies van het stadslab IMB zijn in totaal door **331** deelnemers bezocht. Het gaat hierbij niet om unieke bezoekers, een aantal personen hebben twee tot soms zelfs vijf sessies bijgewoond. Maar grofweg is er wel sprake van zo'n **50 unieke** deelnemers. De samenstelling van de bezoekers reikt van ambtenaren, mensen van het Waterschap, ondernemers (MKB en creatief), bewoners, gebruikers van het gebied (bijvoorbeeld de roeiverenigingen), onderzoekers van kennisinstellingen, stadmakers uit verschillende steden, tot studenten en ontwikkelaars.

Bezoekers
Aansluitend aan Lab #2 heeft IMB het Stadslab centraal gezet tijdens een door zo'n **80 personen** bezochte IMB Netwerkbijeenkomst met het thema: 'erfgoed- maar dan anders'.

Social media bereik
Via de IMB social media kanalen op Facebook zijn rond de **1700 mensen** bereikt. En via een extern digitaal platform van de MAEX nog eens **500** (geschat).

Online bereik
Ons (geschat) online bereik via onze agenda en een infopagina op de website www.imbinck.nl en de mailchimp nieuwsbrieven, is ca **2500 mensen**.

Bereik drukwerk
Er is geen drukwerk zoals uitnodigingen geproduceerd. Wel zijn we bezig om nog een **gedrukte uitgebreide folder** te maken met de resultaten en conclusies van het stadslab ter verspreiding op papier en ook digitaal.

Kennis deling, reflectie en verspreiding
Zowel Bram Heijkers als Sabrina Lindemann zijn gevraagd om tijdens het Stadslab opgedane kennis elders in het land te delen en in de praktijk toe te passen.
Sabrina werd ingehuurd door een burgerinitiatief in Delft om hen te helpen vanuit kernwaarden een gebiedsvisie te maken voor een natuurgebied tussen Delft en Pijnacker-Nootdorp, samen met een grote groep gebiedsgebruikers, geïnteresseerden, Waterschappen, Staatsbosbeheer en de twee gemeentes. Dit traject wordt in het najaar van 2019 afgerond.
Bram Heijkers is op basis van zijn opgedane ervaringen met het gebruik van kaartmateriaal bij diverse Labsessies aangetrokken bij het project Koppelkansen 9 straatjes/Gracht van de Toekomst van de gemeente Amsterdam, Liander en Waternet. En hij zet opgedane ideeën in binnen zijn huidige rol als procesbegeleider (vanuit IMB) bij de energietransitie Binckhorst.

Verder hebben Sabrina en Bram via **Presentaties en op Conferenties** in de vakwereld de opgedane kennis verspreid en aandacht geschonken aan ons werk met het Stadslab. Onder andere op:

- ***Bouwen aan plekken met identiteit*** georganiseerd door The Missing Link (erfgoed nieuwe stijl) 14 maart 2019
- ***Master City Developer van de TU Delft*** in 11 sept 2018 (en 11 sept 2019)
- ***Erfgoed, duurzaamheid en het ontwerpen van je leefomgeving***, door TOPdelft, **Prinsenkwartier, Delft 15 jan 2019**
- ***Shared Responsibilities: Participatory Governance of Built Cultural Heritage,*** workshop,'*The development of a Neigbourhood'*, Amersfoort, Cultural Heritage Agency, door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. 3 okt 2018
- ***Colleges op de Haagse Hogeschool***
- En op een ***Denktanksessie meervoudige waardecreatie van de DWSI (Dutch Water Sector Intelligence)***

Bereik ca**. 500 personen** totaal

Gebiedsexpedities in de Binckhorst
I'M BINCK organiseert regelmatig tours door de Binckhorst voor overheden, bedrijven of particulieren. Tijdens deze tours wordt kennis gedeeld die o.a. is opgedaan in het Stadslab en geïnformeerd over de stand van zaken rond de ontwikkelingen van het gebied.

Reflecterend artikel
I'M BINCK heeft opdracht gegeven aan Beitske Boonstra, om een reflecterend artikel te schrijven over het Stadslab. Zij is Doctoraal-Assistent bij AMRP in Gent. Haar onderzoek richt zich op stadmaken, burgerinitiatieven en coöperatieve vormen van stadsontwikkeling, en het effect van deze nieuwe actoren op de governance en de capaciteiten van ruimtelijke planners.
Een conceptversie van het artikel is als bijlage toegevoegd. Het artikel wordt aangeboden aan *Archined* en aan *gebiedsontwikkeling.nu,* en Beitske gaat met het materiaal verder wetenschappelijk onderzoek doen.
We hopen met de digitale verspreiding van het artikel ook nog eens **1000 mensen** te bereiken.

1. Bijdrage doelstellingen Stimuleringsfonds

I'M BINCK hoopt met de resultaten van het Stadslab een constructieve bijdrage te hebben geleverd aan de doelstellingen van het Stimuleringsfonds rondom nieuwe vormen van samenwerking en opdrachtgeverschap binnen de stedelijke ontwikkeling, en de rol van gezamenlijk, ontwerpend onderzoek hierbij. We hebben op verschillende manieren ontwerpactiviteiten ontplooid, zowel ruimtelijk (2-D en 3-D kaartmateriaal, waardecollages en belevingsschetsen) als procesmatig (placemats, mindmaps en conceptuele ontwerpen). Daarbij is een breed scala van deelnemers betrokken, en hebben we resultaten gedeeld met een divers publiek, van professionals tot studenten.

De resultaten zijn in dit activiteitenverslag en de achterliggende verslagen van de sessies, zodanig beschreven dat we de lezer zo goed mogelijk meenemen in de diverse stappen die zijn genomen, en de afwegingen die steeds zijn gemaakt door de organisatoren van het Stadslab.