

Hart en handen aan de stad

DINSDAG 5 JULI 2011

MARK VERHIJDE

Worden MFA's ondernemingen?



Afgelopen vrijdag organiseerde het MFA Lab het congres "Ondernemen met MFA's" op de bijzondere locatie De Kamers in Amersfoort Vathorst.

Een rode draad door het programma was de noodzaak om meer ondernemerschap te krijgen in het complexe veld van maatschappelijk vastgoed. Dat is bittere noodzaak, vertelde Jos van Oord, Kamerheer van De Kamers, ondermeer omdat inkomsten in de vorm van subsidies in

rap tempo afnemen. En zonder middelen is zelfs een prachtig initiatief zoals De Kamers niet zo'n lang leven gegeven.

Horeca bijvoorbeeld doet het uitstekend in De Kamers, zo vertelde Jos. Dat eten en ontmoeten goed samengaat, laat het landelijk initiatief van Van Harte Resto's zien. De diverse restaurants in achterstandswijken zijn opgezet als sociale ondernemingen, volgens een franchise formule. Let wel, de horeca functie is daarbij een instrument voor het hoofddoel van de MFA's, namelijk betekenis toevoegen voor de mensen en de buurt.

Veel eigenaren en uitbaters van MFA's zijn op dit moment op zoek naar een nieuw profiel of druk bezig met herpositioneren en herbezinnen. Maatschappelijk vastgoed dient zijn (of haar) eigen broek financieel te kunnen ophouden, en dan helpt het als duidelijk is waar de klanten zitten, hoe er "traffic" georganiseerd kan worden, wat kansrijke en duurzame manieren zijn om aan geld te komen, hoe kosten terug gebracht kunnen worden door slimmere manieren van beheer. Maar worden MFA's nu ook ondernemingen?

Marc van Leent onderscheidt drie archetypes van maatschappelijk vastgoed, beeldend verwoord als hotspots, dorpspleinen en huiskamers. Hotspots zijn scherp geprofileerde MFA's die exploitatie en programma nauw verweven hebben. Zij zijn sterk ondernemend, met een helder beeld van klantgroepen en winstgevendheid. Gastvrijheid is essentieel, hospitality management goed ontwikkeld. En bij hotspots is money echt een issue. Niks mis mee om op basis van een goed ondernemersplan geldstromen te genereren, wat weer ingezet kan worden voor die activiteiten die alleen maar geld kosten.



In het archetype huiskamers gaat juist niet veel geld om. Het zijn kleinschalige burgerinitiatieven in de wijk, soms alleen maar een woning, zoals de Buurtkamers in Enschede en omgeving. Vrijwilligers met wat ondersteuning zorgen voor het programma, de ruimte wordt meestal ter beschikking gesteld door een woningcorporatie of gemeente.

De meeste MFA's kunnen echter gezien worden als echte dorpspleinen, voor de hele buurt of wijk toegankelijk, zonder een duidelijk programma en eigenlijk van iedereen. Soms met de nadruk op onderwijs (de Brede Scholen), soms op sport en bewegen, soms voor jongeren, dan weer als doorsnee wijkcentrum. Zolang de huur maar betaald wordt, maakt het de eigenaren niet uit wat er precies gebeurt.



Deze MFA's dorpspleinen hebben op dit moment veel last van teruglopende middelen - de huurders, de verenigingen en instellingen, hebben allemaal te maken met minder subsidie, en moeten kiezen tussen geld voor hun activiteiten of voor de ruimte in de MFA. Dorpspleinen lijken eigenlijk meer op bedrijfsverzamelgebouwen of zalen centra, maar dan voor niet-economische activiteiten, en met een sterke subsidie afhankelijkheid.

Groter kostenbewustzijn, betere en slimmere rekenmodellen voor beheer en exploitatie, durven kiezen wie de gebruikers of klanten moeten zijn, meer aandacht voor imago en gastvrijheid, andere manieren van inkomstenwerving, dat zijn belangrijke aspecten van de MFA's in de nabije toekomst. Een van die nieuwe doelgroepen (klanten) zijn kleinschalige ondernemers en flexwerkers in de wijk. Wat is er voor nodig om MFA's geschikt te maken om in te werken? Ofwel, wat wil de werker?



In Deventer is sinds vorig jaar het zzp-kantoor De Fabriek actief. Het is zowel werkplek als ontmoetingsplek, met andere zzp-ers of met ondernemers uit de stad en regio. De Fabriek hanteert deelnemerstarieven per maand en bedrijven kunnen een businessdesk huren - aparte spreekkamer voor hun bedrijfsactiviteiten. Fabrikers organiseren zelf inspiratie bijeenkomsten, doen sleuteldiensten en sinds kort weet de Deventer omgeving de kracht van het netwerk van zzp-ers in De Fabriek ook te vinden. Er wordt nu ook collectieve acquisitie gedaan en opdrachten wordt door een Fabrieksteam aanvaard.

De Fabriek is gehuisvest in een winkelpand van een woningcorporatie in het centrum van Deventer, dat was de optimale keuze van de twee ondernemers die De Fabriek opgezet hebben. In de toekomst hopen zij nog een mooie locatie in het Havenkwartier te bemachtigen, maar goed, er moet ook iets te wensen over blijven. Op dit moment - na 8 maanden - maakt de onderneming zwarte cijfers en blijft groeien.

Als Fabrieker ben ik er om rustig te kunnen werken, om klanten te ontvangen en te kunnen vergaderen en voor het contact met andere ondernemers. De Fabriek is perfect bereikbaar, drie minuten lopen vanaf het station en direct naast de parkeergarage. Er is draadloos internet, goede koffie en een fijne comfortabele werkplek. Online de vergaderkamers reserveren. En een flexibele deelname, geen langlopende contracten.

Een dergelijk zzp-kantoor kan natuurlijk ook in maatschappelijk vastgoed opgezet worden, en zoals ik begrepen heb tijdens het congres van vrijdag, dat gebeurt ook al op een paar plekken. Diverse MFA's kampen met tijdelijke leegstand, bijvoorbeeld omdat er geen programma overdag plaatsvindt. Wat is er dan logischer dan die beschikbare ruimte in te richten voor flexwerkers uit de wijk?

Mijn belangrijkste tip voor alle eigenaren en uitbaters van MFA's is om zoiets niet zelf te doen, maar ondernemers te zoeken die hun eigen Fabriek (of S2M of Igluu etc.) in de MFA willen gaan starten. Want extra ondernemers in je gebouw kunnen zomaar de MFA zelf ondernemender maken. Daar hoeft je niet veel voor te doen.