

Op weg naar een benchmark exploitatiegegevens MFA's

Er zijn weinig kengetallen beschikbaar van de exploitatie van MFA's. Als er al gegevens zijn dan zijn dat 'harde' cijfers zoals voor onderhoud, energie en schoonmaak. Van de 'opbrengstenkant', zoals cijfers over bezettingsgraad en bezoekersaantallen, is veel minder bekend. Het MFA Lab heeft daarom het initiatief genomen om deze kengetallen boven tafel te krijgen en daarmee de weg in te slaan van een landelijke benchmark voor exploitatiegegevens van MFA's.

Binnen het MFA Lab (zie kader) zijn tien MFA's met elkaar vergeleken op zaken als dienstenaanbod, openingstijden, vaste en incidentele verhuur, horeca, subsidies, personeel, etc. In bijgaande tabel in het idee van dit kengetallenonderzoek schematisch weergegeven. De kunst is om exploitatievergelijkingen simpel en overzichtelijk te houden.

Thema	Item	Score MFA	Score referentie
gebruik	openstelling		
	tarieven horeca		
	tarieven zalen		
	bezetting zalen		
opbrengsten	(zalen)verhuur		
	facilitaire dienstverlening		
	horeca		
	programmering (kaartverkoop)		
	subsidie gemeente		
	overige bijdragen		
kosten	gebouw en terrein		
	middelen en diensten		
	personeel en organisatie		

Definitiekwestie

Het vergelijken van exploitatiegegevens begint bij het definiëren van begrippen. In de praktijk worden zeer uiteenlopende definities gehanteerd. Neem bijvoorbeeld de bezettingsgraad: bereken je die op basis van de openingstijden of op basis van 24 uur? De afmeting van ruimten, bereken je die op basis van VVO, NVO of BVO? En voor een theatterruimte, reken je de kleedruimte dan mee of niet? En wat valt er allemaal onder servicekosten? Zo lang de definities niet eenduidig en helder zijn, valt er weinig te vergelijken. Daarom zijn in samenspraak met de Lab-deelnemers in eerste instantie de diverse begrippen gedefinieerd.

Grote verschillen in tarieven

De tien MFA's die zijn vergeleken, geven nog geen algemeen geldend beeld. Toch een aantal interessante vingerwijzingen. Bijvoorbeeld over de bezettingsgraad. Bij nieuwe MFA's (nog niet of nog geen jaar open) wordt de bezettingsgraad vaak ingeschat op meer dan 50%, soms zelfs ver daarboven. Uit de bestaande MFA-praktijk (5 jaar of langer open) blijkt echter dat een bezettingsgraad van 20% al moeilijk te halen is.

Een ander voorbeeld is de variëteit in de prijs voor een kop koffie. In MFA's varieert deze prijs van € 0,60 tot € 2,50. De lage prijzen voor een kop koffie zijn vaak historisch zo gegroeid. Er ligt vaak geen relatie met de kwaliteit of de doelgroep. Een aantal MFA's laten zien dat je met horeca wat kunt verdienen.

Interessant zijn de prijsverschillen van zaalruimte. Ook hier worden zeer uiteenlopende tarieven gehanteerd. Uitgaande van een zaal van 50 m² variëren de commerciële tarieven van € 50,- tot € 175,- per dagdeel. MFA's onder gemeentelijk beheer kennen doorgaans lage(re) tarieven dan andere MFA's: ook als het om 'commerciële' tarieven.

De rol van subsidie

Veel MFA's zijn direct afhankelijk van subsidies. Een cultureel centrum dat bekend staat als succesvol en op papier kostendekkend draait draait voor de helft, een ruime drie ton, op subsidie. Andere MFA's zijn voor meer dan 70% afhankelijk van (al dan niet tijdelijke) subsidies. Er zijn MFA's die met veel minder subsidie of soms zonder subsidie draaien. Deze MFA's kenmerken zich door meer ondernemerschap en maken slim gebruik van de commerciële verdienmogelijkheden.

Wat je in de praktijk met de vergelijking van exploitatiegegevens kan, laat een Brabantse ondernemer in culturele centra zien. Hij kwam erachter dat de opbrengst vanuit sociale zalenverhuur in vergelijking met andere opbrengsten relatief laag is. Hij heeft ervoor gekozen om de zalen voortaan gratis ter beschikking te stellen. De extra horecaopbrengst weegt daar ruimschoots tegenop. De besturen van de verenigingen die gebruik maken van zijn zalen, profiteren mee; een (klein) deel van de omzet gaat in de verenigingskas.

Nicole Huisman, de Wijkplaats

(kader)



Over het MFA Lab

Het MFA Lab is een platform voor het ontwikkelen van formules en instrumenten voor de exploitatie van multifunctionele centra. Kernwaarden zijn gastvrijheid, ondernemerschap en verbinding met de wijk. Het lab is in 2009 gestart door Tom de Haas en Marc van Leent. Zie voor meer informatie: www.mfa-lab.nl. In Schooldomein wordt periodiek van de ontwikkelingen in het lab verslag gedaan.

Op 1 juli 2011 organiseert het MFA Lab het congres "Ondernemen met MFA's". Daar wordt verslag gedaan van de behaalde resultaten. Ook de beoogde benchmark wordt daar besproken.