

Kwaliteitsimpuls verdient zich terug

“Het leek alsof ik een modern museum inreed. Veel licht en prachtig **ARCHITECTONISCH** vormgegeven. Goed overzicht en 525 ruime parkeerplekken. Toen ik uitstapte viel direct op dat mijn **VOETSTAPPEN** van hooggehakte laarsjes bijna niet weerklonken.” Ilja Werkhoven, directeur NEVAP (Nederlands Vastgoedexploitatie Platform), spreekt lovend over de parkeergarage Lammermarkt in Leiden. De garage was het **DECOR** van het NEVAP-event ‘Innovatie in parkeerexploitatie’ op 20 maart, in samenwerking met parkeeradviesbureau Spark.



Ilja Werkhoven in parkeergarage Lammermarkt: “De ruimtelijke kwaliteit verbeteren kan door parkeerplaatsen ondergronds te brengen.”

Overheden, adviseurs en marktpartijen lieten zich informeren over de nieuwste ontwikkelingen van parkeren en de wijze waarop Leiden haar binnenstad met parkeren weer op de kaart zet. Alles in relatie tot het (parkeer)vastgoed en de consequenties die ontwikkelingen hebben voor een stad, vastgoedexploitanten en hun klanten.

NEVAP is een innovatieplatform en deelt al 15 jaar kennis over vastgoedexploitatie in de breedste zin van het woord. Met het platform bieden we antwoord op vragen waarvan je soms niet eens wist dat ze er lagen. We construeren events waarvan we willen dat bezoekers verfrissende inzichten verwerven door kennisdeling. De inhoud van de events is onverwacht en prikkelend. Het zet je aan tot anders denken en inspireert om zelf verder te innoveren.

PARKEREN BUSINESS CASE

In eerste instantie denken veel vastgoedexploitanten dat parkeren geen onderdeel is van hun eigen business case. Ten onrechte. Je kunt met parkeren juist het verschil maken. Een parkeerplaats is voor veel bezoekers de laatste stap op weg naar hun bestemming. De aantrekkingskracht van een bestemming wordt afgewogen tegen de hindernissen om er te komen. De be-

schikbaarheid en kwaliteit van parkeerplaatsen is deel van de afweging. En dus van belang voor de exploitant.

Omdat het aantal bezoekers van haar binnenstad achterbleef, liet de gemeente Leiden Spark in samenwerking met Ecorys onderzoek doen naar de autobereikbaarheid van het centrum. Er waren voldoende parkeerplaatsen, maar deze werden kwalitatief onvoldoende beoordeeld of waren onvoldoende bereikbaar. Hierop is flink geïnvesteerd en uit recente analyse van parkeerdata van de nieuwe parkeergarages Lammermarkt en Morspoort blijkt dat een groot deel van de potentiële nieuwe bezoekers het centrum inmiddels wel weet te vinden.

RUIMTE IS KWALITEIT

De gemeente Leiden besloot met een blik op de toekomst om nieuwe parkeervoorzieningen te realiseren en de parkeergarage Lammermarkt, de eerste uit de reeks, ondergronds te bouwen. Duurder dan een bovengrondse voorziening, maar daarvoor kocht de gemeente wel ruimtelijke kwaliteit voor de stad.

Vertrekpunt voor Leiden is dat een investering in ruimtelijke kwaliteit een positieve impuls geeft aan de bereikbaarheid van de stad en daarmee aan haar aantrekkelijkheid. De inves-

tering verdient zich terug door de verbetering van het vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijven en onderzoeksinstellingen.

OPTIMAAL GEBRUIK IS KWALITEIT

De ruimtelijke kwaliteit verbeteren kan door parkeerplaatsen ondergronds te brengen, of door het optimaal benutten van bestaande parkeerplaatsen. Zo hoeven geen nieuwe plaatsen te worden toegevoegd of kunnen op straat zelfs parkeerplaatsen worden opgeheven. Lege plaatsen zijn het duurst.

Emile Keyser, yield manager Schiphol Group, laat zien dat yield management helpt (zie ook Parkeer24, nummer 1 2018). Schiphol benut haar parkeervoorzieningen steeds beter. Met als resultaat winstoptimalisatie maar belangrijker: een efficiënte afstemming van parkeervraag en -aanbod. En een optimale verdeling over de beschikbare voorzieningen zodat ook voor lastminutebezoekers parkeerplaatsen beschikbaar blijven.

Innovatieve opkomende startups laten zien hoe zij nieuwe business cases maken door het efficiënt gebruik van bestaande parkeerplaatsen. Zoals het parkeren op particuliere parkeerterreinen of -garages waarmee via apps efficiënt invulling wordt gegeven aan mogelijkheden voor (tijdelijk) dubbelgebruik. Een andere manier om het bestaande parkeerareaal efficiënt te benutten, is het mogelijk maken van voordelige energieleveranties door energie tijdens laag tarief op te slaan in de accu's van geparkeerde elektrische auto's en de stroom tijdens piektarief weer te verkopen.

DATA IS KWALITEIT

In al deze ontwikkelingen hebben parkeerdata een doorslaggevende rol. Transactiedata worden al jaren verzameld, maar nauwelijks benut. Monit laat aan de hand van haar Parkeermontor zien wat mogelijk is. Het bedrijf verzamelt van meerdere gemeenten de parkeerdata en verwerkt deze tot bruikbare informatie op basis waarvan het parkeerareaal effectief en efficiënt kan worden beheerd. Ook het inzetten van yield management of loyaltyprogramma's gekoppeld aan parkeren, komen daarmee binnen bereik.

DE KWALITEIT VAN DE BESTEMMING

De middag 'Innovatie in parkeerexploitatie' laat zien dat parkeren een bijdrage kan leveren aan de kwaliteit van de bestemming. De aantrekkingskracht van een bestemming blijft leidend, parkeren ondersteunt. Want eerlijk, niemand gaat op een parkeeruitje. Al zou je het met een parkeergarage zo fraai als de Lammermarkt bijna overwegen.

Na 2,5 jaar graven werd vorig jaar parkeergarage Lammermarkt in Leiden geopend. Met 22 meter diepte en 7 verdiepingen de diepste parking van Nederland. In het oog springen de ruime parkeerplekken (525) en de hoogwaardige afwerking.



PARKEREN EN VASTGOED