‘Hoe meer verschillende publiekstrekkers rondom een parkeergarage, des te beter de risicospreiding’

Carlo
Barten
managing director
APCOA PARKING Nederland

APCOA PARKING WIL DIGITALE KOPPOSITIE IN NEDERLAND

Dat APCOA juist Carlo Barten verkoos om het marktaandeel in Nederland flink uit te breiden, is weinig verbazingwekkend. De managing director verpandde zijn hart al tijdens zijn eerste studentenbaan aan de parkeermarkt. Steeds meer parkeereigenaren en ontwikkelaars verkiezen APCOA als parkeerpartner. En met APCOA FLOW en de Europese uitrol van APCOA URBAN HUBS zet de parkeerexploitant in op een digitale en duurzame koppositie.

In april 2017 startte Barten als managing director bij APCOA PARKING Nederland. Onder zijn leiding verdubbelde de beheerportfolio met de helft naar 75 publieke parkeergarages in elf steden. Met name in de Randstad is APCOA sterk vertegenwoordigd, met negen parkeergarages in Amsterdam, vijf in Rotterdam, drie in Den Haag en twee in Utrecht. In Europa is APCOA met 1,5 miljoen parkeerplaatsen op 9.500 locaties en een jaaromzet van bijna 1 miljard euro veruit de grootste parkeerexploitant. Ook in Nederland reiken de ambities verder, verklaart Barten. ‘In de meeste landen in Europa is APCOA marktleider. In Nederland zijn wij in omvang de derde speler; ruimte voor verbetering dus! Er valt ook wat te kiezen. Wij zijn minder gericht op het uitdragen van onze eigen naam en huisstijl richting consumenten. En we hebben zelf geen vastgoed in eigendom, maar huren van of exploiteren voor derden. Indien de ontwikkelaar het eigendom wil vervreemden trekken wij met gespecialiseerde investeerders op en zijn dan in de regel zeer concurrerend.’

Auto-importeur

Carlo Barten was al vanaf zijn jeugd mateloos gefascineerd door auto’s, vertelt de APCOA-directeur. ‘Mijn eerste studentenbaantje in 1988 was als parkeermedewerker, waarna ik al snel doorgroeide naar locatieverantwoordelijke. Een tweede locatie volgde en uiteindelijk werkte ik 4 dagen per week en studeerde erbij. In 1994 hoorde ik bij de laatste lichting voor de dienstplicht. Direct na mijn dienstplicht ben ik weer teruggegaan naar mijn oude werkgever (PMN, de rechtsvoorganger van parkeerexploitant P1) en was ik operationeel manager.’

Desondanks bleef zijn grootste wens bij een auto importeur te gaan werken. ‘In 2001 heb ik mijn hart gevolgd en ging solliciteren. Het eerste gesprek was echter een enorme deceptie. Het ging vooral om logistiek en helemaal niet om de klant, terwijl juist dat klantcontact mij gelukkig maakte. Op advies van mijn vrouw ben ik toen bij een dealer gaan praten. Veertien jaar lang heb ik met heel veel plezier bij een grote BMW/MINI dealerholding, Breeman te Rotterdam, gewerkt. Dat vak is echt zwaar ondergewaardeerd. Ik heb er heel veel geleerd. Over mensen, klanten en zaken doen. Autodealers werden echter keihard door de crisis geraakt. En alles draait om volumes. Op 3 januari te horen krijgen dat we al weer achterliepen op de targets frustreerde mij op enig moment op een verkeerde manier. Tijd dus om wat anders te gaan doen. Vervolgens werd ik CEO van Egis Parking Services geweest, verantwoordelijk voor de parkeercontrole op straat in Amsterdam. Toen APCOA belde was de verleiding echter te groot en besloot ik weer terug te keren naar het off-street parkeren.’

Zijn terugkeer in 2017 viel samen met interessante nieuwe ontwikkelingen op de parkeermarkt legt hij uit. ‘Tot voor kort was dit een statische markt, maar de laatste jaren is die enorm in beweging. Er zijn start-ups toegetreden en nieuwe digitale technieken uitgerold. Daarnaast hebben elektrische en zelfrijdende auto’s en deelgebruik grote impact. Tegelijkertijd spelen er complexe vraagstukken. De stadsbevolking groeit hard, terwijl leefbaarheid en bereikbaarheid onder druk staan en de auto steeds minder welkom is.’

Risicospreiding

Snelle groei is lastig, erkent de directeur. ‘In deze vechtmarkt komen huur- of beheercontracten je niet aanwaaien. Het aantal nieuwbouwlocaties is beperkt. Het gaat veelal om herontwikkelingen en het veroveren van de bestaande markt. Of gemeenten, bedrijven en ziekenhuizen helpen bij het effectief outsourcen van het beheer. De locatie is allesbepalend voor een gezond rendement; hoe meer verschillende soorten publiekstrekkers rond een parkeervoorziening, des te beter de risicospreiding. Het belang daarvan zien we tijdens deze coronapandemie. Dat laat onverlet dat we ook graag parkeergarages exploiteren met één doelgroep, zoals een ziekenhuis of kantorenlocatie.’

Haga Ziekenhuis

Als mooiste aanwinst noemt hij de bijna opgeleverde parking bij het Haga Ziekenhuis in Den Haag. ‘Deze ondergrondse parkeergarage is primair bestemd voor werknemers en bezoekers van het ziekenhuis maar ook andere bezoekers van de nieuwbouwwijk zijn welkom.

‘We krijgen nieuwe parkings op multifunctionele hotspots in exploitatie’

ZAKELIJKE VOORUITBLIK

1 Wat zijn jouw plannen voor 2021?
Wij hebben op enkele locaties al mooie samenwerkingen met andere marktpartijen zoals aanbieders van deelfietsen en deelauto’s en praten we met verschillende partijen uit verschillende sectoren over nieuwe samenwerkingsvormen. Allemaal als onderdeel van de transitie van een parkeergarage van stallingsplek naar een hub die een wezenlijk onderdeel vormt van de nieuwe grootstedelijke infrastructuur en de leefbare stad. Met de komst van APCOA FLOW kunnen wij aan deze transitie een volgende impuls geven en meer partijen faciliteren. Zou mooi zijn als het concept van de hub zoals wij die voor ogen hebben, eind 2021 in de praktijk ook echt in al zijn facetten vorm heeft gekregen.

2 Grootste uitdaging?
De omzet terug naar niveau van 2019 brengen.

3 Wat staat in elk geval op de planning?
Introductie van ons nieuwe digitale platform APCOA FLOW op de Nederlandse markt. Met daaraan gekoppeld de introductie van nieuwe (gemaks)concepten voor onze bezoekers.

4 Wat ga je komend jaar anders aanpakken?
Meer persoonlijk contact met medewerkers (als corona dat weer toelaat).

PERSOONLIJKE VOORUITBLIK 2021

1 Wat ga je anders doen dan in 2020?
Ben best tevreden met hoe alles loopt thuis .

2 Wat staat absoluut in je agenda?
Normaal zou ik zeggen de wintersport, maar zelfs dat is nu onzeker.

3 Goed voornemen?
Daar doe ik niet aan. Als ik iets wil veranderen doe ik dat.

4 Waaraan ga je meer tijd en aandacht schenken? Waaraan minder?
Zie onder punt 3.

ZAKELIJKE TERUGBLIK 2020

Welk cijfer geef je 2020?
Een mager 6’je. Wij komen uiteindelijk sterker uit deze crisis dan wij erin gingen, maar het heeft wel veel gekost.

Belangrijkste moment
De persconferenties van onze premier op donderdag 12 en zondag 15 maart. Hij had geen keus, maar onze omzet was op vrijdag 13 maart direct al lager. Maandag 16 maart werd deze in één klap teruggebracht naar een historisch dieptepunt.

Beste zet
Luisteren naar mijn Italiaanse collega over wat de impact op APCOA PARKING Italië was. Daardoor waren wij voorbereid en hebben wij in Nederland adequaat kunnen ingrijpen toen het virus ook hier om zich heen greep.

Beste zakenlunch of -diner
Lunch boven diner. Een vers pistoletje of een clubsandwich is wat mij betreft meer dan prima.

Verste zakenreis
Cannes

Mooiste deal
Voor ons betekent een deal een langdurige samenwerking. Die is wat mij betreft geslaagd als beide partijen hun toegevoegde waarde kunnen tonen èn aan de samenwerking verdienen. Als je dat vervolgens ook nog weet te combineren met respect voor elkaars belangen en de bereidheid de samenwerking aan te passen aan veranderende omstandigheden, heb je de mooiste deal.

Beste beurs
Provada

Mooiste stad
In Nederland is dat Rotterdam. Internationaal New York.

Welk effect heeft corona op je business gehad?
Corona heeft op alle fronten impact gehad: bemensing, inzet leveranciers, cashplanning, winst, etc. Parkeren is een afgeleid doel. Als mensen niet op pad gaan, gaan ze ook niet parkeren.

Waarvan had je meer willen doen dit jaar?
Meer focus op klanttevredenheid, groei en nieuwe producten. Corona heeft ons gedwongen maandenlang met de kostenkant bezig te zijn. Het is fijn dat er nu weer ruimte komt voor focus op toplijn-groei.

Top 3-projecten
Onze publieke parkeergarages bij Haga Hospital Den Haag, de Maastoren Rotterdam en een heel mooie nieuwe locatie in Amsterdam, die ik nog niet mag delen.

Opvallendste nieuws
Heb mij regelmatig verbaasd dit jaar.

Beste feest
Dat is per definitie in de privésfeer.

Grootste irritatie
Dat de maatschappij (ook beleidsmakers) steeds meer op ongefundeerde oneliners leunt; nuance en een objectief verhaal zijn veelal ver te zoeken.

Grootste misser
Een goede relatie feliciteren met een deal die zijn concurrent had gewonnen.

Beste nieuwe retailconcept
Goede vraag.

Grootste verlies
Dateert nog uit 2018: het niet winnen van een grote Europese aanbesteding waarbij uit de afwijzing duidelijk bleek dat heel andere factoren dan de formele beslissingscriteria een rol gespeeld hebben.

Welke app het meest gebruikt
Dat moet toch mijn mail-app zijn.

Aan wie geërgerd
Aan iedereen die zich presenteert als ter zake kundig adviseur maar zich daarbij niet laat hinderen door enige kennis over ons vak of de markt. Er zijn gelukkig ook voldoende goede adviseurs in ons vakgebied.

Held

Bij nieuwbouw kun je sturen op perfectie. Dit wordt een hele mooie, klantvriendelijke, ruim opgezette garage over twee lagen met ruim 800 plekken en hoge plafonds. Binnen 2 tot 3 jaar krijgen we nog een aantal grote nieuwbouwlocaties in exploitatie. Dat worden mooie parkings op echte multifunctionele hotspots waar werken, wonen, verblijven, sporten en zorg samenkomen.'

Lastig anticiperen

Toch zijn ook de grootstedelijke multifunctionele locaties niet zonder risico, merkt Barten op. 'Het lastige voor parkeerbedrijven is dat we weinig inzicht krijgen in de politieke besluitvorming. Wij sluiten huurcontracten van 10-15 jaar af. Het kan echter zomaar gebeuren dat gemeentecolleges maatregelen nemen die een enorme impact hebben op ons businessmodel. Als een bepaalde verkeersroute autoluw wordt gemaakt, kan dat leiden tot afnemende verkeersstromen in onze garage. APCOA is niet bang voor een autoluw beleid, maar als ondernemer zouden wij wel graag in een eerder stadium gekend worden in de planontwikkeling.'

Contractvorming en partnerschap

Nog steeds gaat Barten zelf veel op acquisitie pad. 'Ik spreek veel met ontwikkelaars, gemeenten en beleggers. Denk altijd mee met potentiële opdrachtgevers over nieuwe parkeerprojecten of -concepten. Dat we niet altijd de opdracht krijgen is risico van het vak. Het gaat mij erom dat APCOA als goede partner wordt gezien. Vaak zitten we in een complex waar ook een kantoor, winkelcentrum of wooncomplex van dezelfde eigenaar is gevestigd. Als de omstandigheden na verloop van jaren wijzigen en ons wordt gevraagd mee te denken over gewijzigde condities om de verhuurbaarheid van het hele complex te vergroten, staan wij daarvoor open. Dat is partnerschap. Een goede langdurige relatie is voor ons het belangrijkst. Als klanten het prettig vinden met ons samen te werken, komt die contractverlenging vanzelf naar je toe of komen ze bij ons terug.'

APCOA URBAN HUBS

APCOA wil ook haar maatschappelijke rol pakken. 'Ik denk dat wij kunnen bijdragen aan een beter bereikbare én beter leefbare stad.' APCOA ondersteunt dan ook het streven van veel stadsbesturen om de verkeersoverlast te beperken dan ook. 'Wij geloven niet in alles-of-niets-scenario's maar in mengvormen. Parkeergarages rondom het centrum, deelauto's, elektrisch vervoer en slimmere distributie zijn allemaal nodig. De parkeergarage transformeert daarbij naar een knooppunt voor verschillende vervoersstromen.' APCOA heeft in Nederland al diverse parkeerlocaties met e-oplaadpunten, deelauto's en -fietsen. In Duitsland is nu ook de eerste volwaardige APCOA URBAN HUB geïntroduceerd. Een concept dat over heel Europa wordt uitgerold. 'Dit omvat slimme logistieke oplossingen zoals een overslagpunt voor last mile delivery, afleverpunten voor e-commerce, deelconcepten en waar e-mobility in al haar facetten gefaciliteerd wordt. We zijn in Nederland al met grote e-commerce partijen en distributeurs in gesprek.'

APCOA FLOW

'APCOA FLOW vormt de basis voor deze Urban Hubs. APCOA FLOW is ons digitale platform waarmee wij parkeervoorzieningen kunnen verbinden met de digitale wereld om ons heen. Onafhankelijk van reeds aanwezige parkeerapparatuur. Consumenten kunnen met FLOW onder meer op basis van kenteken in- en uitrijden zonder langs de betaalautomaat te hoeven lopen.' Het platform vormt ook de kern van een digitale integratie van een garage binnen de infrastructuur van steden, MaaS-oplossingen, deelplatforms en logistieke spelers. 'FLOW draait al ruim een jaar in onder meer Duitsland en Italië. Eind dit jaar is FLOW ook in Nederland beschikbaar. Het systeem wordt op dit moment in de praktijk getest op één van onze locaties in Rotterdam.'

Impact corona

Door corona schudt de parkeermarkt op zijn grondvesten, geeft Barten ruiterlijk toe. 'De omzetval van eerder dit jaar maken we dit jaar niet meer goed. Dankzij goede afspraken met onze verhuurders zijn we in staat geweest de impact op de cash flow op te vangen. Om huurkorting of kwijtschelding hebben we tot heden niet gevraagd, maar als de coronacrisis aanhoudt en de exploitatie op een locatie ongezond blijft, moeten we samen een oplossing vinden. Ik denk dat de markt sowieso vraagt om voor beide partijen flexibeler huurcontracten. Maar dat gesprek moeten we nu niet voeren onder druk van de crisis.' •

Helden heb ik niet. Kan wel bewondering hebben voor prestaties van anderen, maar dat heeft tot heden niet geleid tot verering van de persoon.

Beste event

Onze interne internationale APCOA Convention. Heel knap hoe mijn collega's op HQ een echt waardevol virtueel tweedaags event voor de leadershipteams uit alle dertien landen hebben weten neer te zetten.

Beste speech

Ik kan altijd licht jaloers zijn als ik een man zoals Obama zie speechen. Niet zozeer vanwege de inhoud, maar de wijze waarop. Ik zou willen dat ik een fractie van zijn vaardigheden op dat punt zou hebben.

Beste zakenboek

Ik moet bekennen dat ik eigenlijk nooit boeken lees. Heb ik het geduld niet voor.

Het meest geleerd van...

Alle gesprekken en ontmoetingen achteraf voor jezelf evalueren, iedere dag weer: Heb ik bereikt wat ik wilde bereiken? Waarom reageerde de wederpartij zoals deze reageerde? Heb ik alle signalen onderkent?

Vastgoedman van het jaar

Kan ik niet beoordelen.

Vastgoedvrouw van het jaar

Kan ik eveneens niet beoordelen. Al vind ik het wel een vraag die niet meer in deze tijd past; m/v zou toch niet echt meer mogen uitmaken.

Talent van het jaar

Iedereen aan het begin van zijn/haar werkzame leven, die graag heel goed wil worden in datgene wat hij/zij doet, die kritiek ziet als feedback, bereid is te luisteren naar ervaren collega's en dan op de juiste momenten besluit de dingen tóch anders te doen met heel mooie klantervaringen en resultaten als gevolg.

Beste koffie

In Italië. Al is het gelukkig lang geleden dat ik hier in Nederland nog een echt ouderwets waterig bakkie pleur voorgeschoteld kreeg.

Beste foodconcept

Daar waar heel puur gekookt wordt met de beste verse ingrediënten en met liefde voor het vak. Dat kan een sterrentent zijn, maar evengoed een lokale toko.

Devies

Ga doen wat je echt leuk vindt en waar je gelukkig van wordt. Als je iets leuk vindt, word je er automatisch goed in. En waar je goed in bent, daar kun je een boterham mee verdienen. Uiteraard is de ene boterham dikker belegd dan de andere, maar zolang je dingen doet die je echt leuk vindt, speelt dat geen rol.

PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2020

Welk cijfer geef je 2020

Een dikke 8. Mijn beide kinderen worden op een heel mooie manier volwassen en zelfstandig. Ik ben nog altijd zeer gelukkig met mijn vrouw. En de gezondheid is goed. Dat corona de bewegingsvrijheid beperkt heeft, is in ons gezin gelukkig niet al te impactvol geweest.

Topserie Netflix

Ik begin wel eens aan een serie maar houd het nooit vol. Tegenwoordig zijn het meer speelfilms die uitgerekt worden over dertien afleveringen. Ik mis de series van vroeger waar iedere aflevering feitelijk op zichzelf stond.

Sportieve hoogtepunt

Ik fiets graag (racefiets) en doe daarnaast aan squash. Maar om dat sportieve hoogtepunten te noemen gaat wat ver.

Positief corona-effect

Dat wij als gezin een heel fijne tijd hebben, ondanks twee thuiswerkende ouders en twee thuiszittende pubers.

Negatief corona-effect

Ik mis de echte sociale interactie met vrienden: wijntje, biertje, barbecue, een knuffel, met elkaar op pad; dat werk

Genieten

Met vrienden uit eten in een echt goed restaurant met een mooi glas wijn erbij.

Boek

Héél soms, maar alleen als het iets pragmatisch betreft.

Beste aankoop

Lastig kiezen. Ik koop niet bijzonder veel, maar heb een gezonde afkeer van rommel.

Vakantie

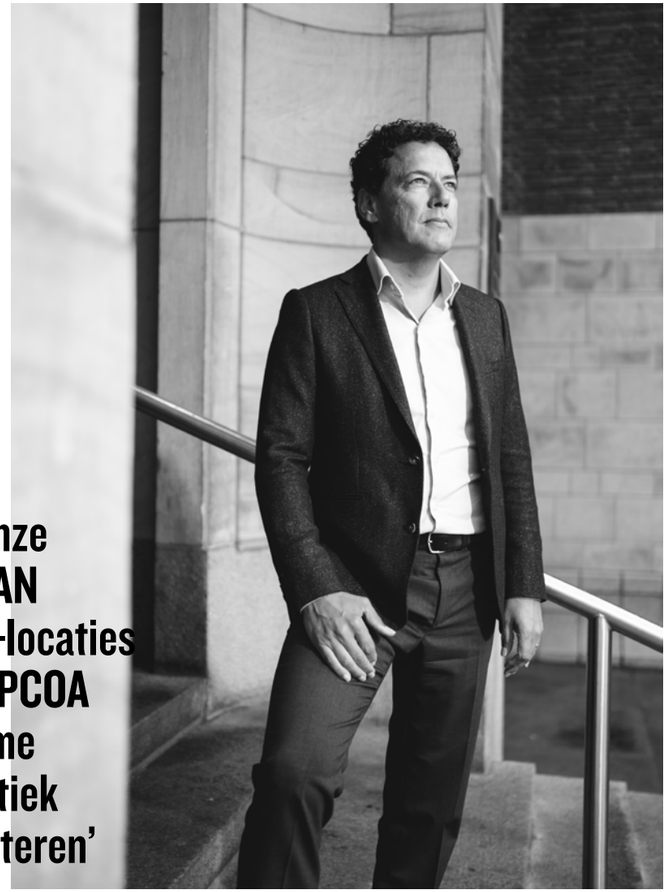
Wintersport

Bioscoopfilm

Als de nieuwe Bondfilm uitkomt, wil ik daar toch wel weer graag heen.

Diner

Jaarlijks diner bij een goede vriend thuis. Hij kookt fantastisch en de traditie wil dat er dan ook zeer bijzondere wijnen open gaan.



'Op onze URBAN HUB-locaties wil APCOA slimme logistiek faciliteren'

Goede traditie

Skiën met goede vrienden en ons beider kinderen. We kijken nu al uit naar de tijd dat wij niet langer aan de voorjaarsweek gebonden zijn.

Leukste stedentrip

New York

Leukste festival

Met stip op één: North Sea Jazz Festival.

Guilty pleasure

Broodje frikandel speciaal (met curry).

Sportmaatje

Ik squash al ruim twintig jaar vrijwel iedere week met een oud-collega en branchegenoot.

Zwaar

Voor het mooie een kilo of vijf te.

Dankbaar

Dat het ons gegeven is dat wij onze kinderen (nu 16 en 19) de ruimte kunnen geven om de wereld te ontdekken en te worden wie ze willen zijn.

Meest gehecht aan

Mijn gezin. Ben absoluut van de juiste spullen, maar kan alles morgen inleveren als de omstandigheden mij daartoe zouden dwingen.

Zorgwekkend

Dat mensen het begrip vrijheid steeds meer verwarren met egocentrisme. Daaraan gekoppeld de stroom aan nepnieuws die maakt dat het voor velen steeds lastiger is te onderkennen wat echt nieuws is. En als klap op de vuurpijl de algoritmen van social media die jou alleen nog berichten voorschotelen die je welgevallig zijn en je vrijwaren van contact met andere invalshoeken en culturen. Een explosief mengsel.

Welke eigenschap waardeert u in uw partner

Mijn vrouw is lief, zorgzaam en heeft haar eigen carrière. Zij weet mij op de juiste momenten scherp te houden.

Geluk

Dat het in alle opzichten goed gaat met ons gezin en dat onze kinderen op een heel stabiele wijze en met open blik in de maatschappij staan

Tragisch

Dat een land als de Verenigde Staten met al zijn inwoners niet in staat is twee capabele kandidaten voor het hoogste ambt naar voren te schuiven.