

PARKEERGARAGES, VAN SLUITPOST TOT WAARDEVERHOOGEND ONDERDEEL

Vaak is een parkeergarage een van de sluitposten van een gebouw. Op het laatst nog ingetekend. Zonder veel rekening te houden met de optimale routing in de garage en de ontsluiting van het gebouw. Dat kan anders, dacht **Bart Schinkel** en hij richtte 14 jaar geleden Barticipation Parkeeradvies op.

Door de combinatie van zijn studie - civiele techniek en technische bedrijfskunde- en zijn ervaringen bij onder meer parkeerexploitant Interparking, bouwbedrijf Van Wijnen en bij Q-Park, wist hij dat het beter kan.

‘Door mijn achtergrond en ervaring begreep ik dat als het om de parkeerfaciliteiten gaat je juist in de ontwikkelingsfase van een gebouw moet sturen om de juiste keuzes te maken. Ontwikkelaars en bouwers nemen beslissingen die het welbevinden van de gebruikers van de parkeergarage en de exploitatie enorm kunnen beïnvloeden. Op moment van oplevering is de bouwer weg, maar moet het gebouw nog 40, 50 jaar functioneren. In de basis is een parkeerfaciliteit altijd het eerste en laatste contactmoment van de gebruiker. Dat heeft zijn weerslag op hoe de gebruiker het gehele gebouw ervaart. Helaas is de parkeergarage vaak nog een kleurloos onderdeel van de constructieve opgave; omdat het moet. Nog veel te weinig wordt de garage benaderd als commerciële laag, als product. Maak je in de ontwikkelings- en realisatiefase van een garage de juiste keuzes, dan kan dat

het gebruik en de waarde van het gebouw positief beïnvloeden. En dat geldt niet alleen voor een garage voor een winkelcentrum, maar ook voor een woningencomplex, kantoor of ander gebouw.’

De waarde van parkeervastgoed

Door zijn ervaring in ontwikkeling én exploitatie en beheer van garages weet Schinkel welke basiskeuzes effect hebben op het gebruik en daarmee op de waarde van een parkeergarage. ‘De waarde van parkeervastgoed wordt met name bepaald door de exploitatie. Wat die opbrengst is, hangt af van de functies in de omgeving. Maar ook de functionaliteit en

kwaliteit zijn van invloed. Een onaangename, slecht bereikbare en niet-gebruiksvriendelijke garage is minder populair en brengt simpelweg minder op. Je moet een parkeergarage dus op een vergelijkbare manier behandelen als bijvoorbeeld woningen en winkels. Wat wil de gebruiker; dat staat centraal. Daarbij is het in onze optiek noodzakelijk om vanaf de eerste ontwerpfase ook al naar de functionele indeling en financiële haalbaarheid van de parkeergarage te

kijken. Wij helpen ontwikkelaars en architecten om de keuzes die je maakt bij het ontwerp en de ontwikkeling van de garage te vertalen naar de effecten bij het dagelijks gebruik. Waarbij we onze klanten uiteraard ook helpen om toekomstige ontwikkelingen in kaart te brengen die het gebruik van de garage en daarmee het gebouw kunnen beïnvloeden.’

Mobiliteit verandert

Ontwikkelaars, beleggers en gemeenten zijn het al langer gewend om een parkeeradviesbureau in te huren, zegt Schinkel. Ook architecten vinden dit steeds belangrijker. ‘We worden regelmatig door architectenbureaus ingeschakeld om mee te kijken naar het ontwerp met onze specifieke inbreng op gebied van functionaliteit en exploitatie van een parkeergarage. Ook omdat mobiliteit aan het veranderen is. Door ontwikkelingen als elektrisch rijden, deelauto's en, op termijn, de zelfrijdende auto. Ontwikkelaars denken nu veel vaker: wat vraagt de toekomst van die garage? Kunnen er later eenvoudig hoge, dubbele fietsrekken worden geplaatst? Die visie op flexibiliteit zie je langzaam zijn intrede doen.’



Bart Schinkel

Beleggers waarderen flexibiliteit

Meer aandacht voor parkeergarages loont. ‘Ook voor beleggers wordt flexibiliteit van de garage steeds interessanter. Sterker nog, een doordacht gebouwde garage kan er zelfs toe leiden dat een belegger eerder geïnteresseerd is om een gebouw te kopen. Neem een project waarbij ik nu betrokken ben. Dat gaat om een multifunctioneel complex met wonen, werken en winkelen. Nu is de mobiliteit in de wijk; 80% auto en 20% fiets. Maar als de wijk autoluw wordt, zit misschien de helft van de bewoners op de fiets. Wat betekent dat voor de waarde van de garage? En hoe is de visie rond mobiliteit vanuit de gemeente, verandert deze?’

Als je aan het begin van het proces over dergelijke zaken nadent, kan de garage van nu ook een functioneel deel van het gebouw in de toekomst zijn.’

HOE ZIET DE STAD VAN DE TOEKOMST (POST-COVID TIJD) ERUIT, VOLGENS JOU:

Naar verwachting zal post-covid de wijze van werken, wonen en recreëren blijvend veranderen. Men zal meer thuis werken, het online winkelen en laten bezorgen van goederen en maaltijden zullen eveneens grotendeels blijven. Het verblijf in steden zal veranderen mede door de transformatie van kantoorgebouwen naar wonen in de stad

WELKE ROL SPELEN PARKEERGARAGES IN DE NIEUWE (WERK)WERELD:

Doordat het woon- en werkgedrag van de mensen zal veranderen, zal dat reflecteren op de rol van parkeergarages. Zowel op nieuwe parkeervoorzieningen als op bestaande voorzieningen. Van oudsher worden nieuwe ontwikkelingen getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen. In de benodigde parkeerbalans bestaat een relatie tussen de functie, verwacht autogebruik en aanwezigheid. Deze laatste twee zullen veranderen als mensen meer thuis werken, een andere behoefte aan mobiliteit gaan krijgen en op andere momenten van de week aanwezig zullen zijn dan in pre-covid tijd. In de nieuwe wereld zal anders naar uitgangspunten voor parkeren en mobiliteit gekeken moeten worden **WORDT PARKEREN BELANGRIJKER DAN OOI: JA.** De mobiliteitsbehoefte van mensen is aan het veranderen. Dat kan zo maar als consequentie hebben dat huidige parkeergarages niet meer (kunnen) aansluiten bij deze veranderende behoefte. Deze zijn immers alleen gebouwd met als doel het stallen van personenauto's. Nieuwe parkeergarages zullen op een andere wijze

benaderd moeten worden. Niet meer alleen als een parkeergebouw maar veel meer vanuit de veranderende en gedifferentieerde mobiliteitsbehoefte **WAT IS HET GROTE VOORBEELD, DE BENCHMARK ALS HET GAAT OM DE IDEALE PARKEERGARAGE:** De ideale parkeergarage is sterk afhankelijk van de primaire functies. De wensen en het ideaalbeeld zijn telkens anders, afhankelijk van het bezoekdoel en de daaraan verbonden emotie. Zo zal de ideale parkeergarage bij een ziekenhuis er anders uit moeten zien dan bij een bioscoop, bij woongebouwen weer anders dan bij een winkelcentrum. Bij het functionele ontwerp van de ideale parkeergarage is goed gekeken naar de primaire functies, en is daarop aangesloten. De ene parkeergarage is zeker de andere niet **WELKE TECHNOLOGIEËN EN INNOVATIES GAAN IN PARKEERGARAGES HET VERSCHIL MAKEN:** Momenteel zijn technische optimalisaties in parkeergarages mogelijk die het gemak voor de gebruikers vergroten, zoals kentekenerkenning waarmee eenvoudig in-uit gereden kan worden, betaalbaarheden zoals dip & go of met je mobiele telefoon en innovaties waarmee men een auto beter en sneller kan terugvinden. Dit zijn wel technieken waarbij nog steeds traditioneel geparkeerd wordt. Grote verschillen zullen zich gaan voordoen als de zelfrijdende auto realiteit wordt. Deze zal minder ruimte vergen, waarbij geen mensen meer in-uit hoeven te stappen. De uitstraling in de garage wordt ondergeschikt en (sociale) veiligheidsaspecten

in een parkeergarage zullen in een compleet ander daglicht komen te staan. Parkeren hoeft dan ook niet meer midden in stadscentra te gebeuren. Dit zal direct effect hebben op de bereikbaarheid, mobiliteit en leefbaarheid van de stad **WAT ZIJN JE TOP DRIE PARKEERPROJECTEN IN NEDERLAND:** Ossenmarkt - Groningen Markthal - Rotterdam Albert Cuyp - Amsterdam **WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT:** In het bos, op de heide **PASSIE VOOR:** Reizen, golf, koken en wijn **DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:** Onredelijkheid van mensen **TOPSERIE NETFLIX:** Baztan-trilogie **FAVORIEET VERVOERSMIDDEL:** Auto **ULTIEME ONTSPANNING:** Golf **BESTE SPORTPRESTATIE:** Die moet nog komen **GUILTY PLEASURE:** Aziatisch eten **BESTE ADVIES:** Blijf jezelf **WAARUIT BESTAAT EEN PERFECTE WERKDAG VOOR JOU:** Samenwerken aan mooie projecten **VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET MEEST DANKBAAR:** Mijn gezin **IS ER IETS WAAR JE AL HEEL LANG VAN DROOMT:** Noorderlicht **ALS JE MORGEN ZOU KUNNEN WAKKER WORDEN MET EEN GOEDE EIGENSCHAP OF TALENT ERBIJ, WAT ZOU DAT ZIJN:** Chinees spreken **WAT MAAKT DE STAD SLIM:** Leefbaarheid **POST COVID-19, WAAR KIJK JE HET MEEST NAAR UIT:** Gezelligheid met vrienden