

Spark Update

Nieuwsbrief over parkeren • Nummer 52 • December 2019



MEO test parkeerterrein Maastricht

De gemeente Maastricht heeft in 2003 enkele parkeergarages langjarig in erfpacht uitgegeven. Medio 2017 ontvangt Rob Lamers, die namens de gemeente als contractmanager optreedt, het verzoek om de overdracht van een parkeerterrein te effectueren, zoals eerder intentioneel voorzien was in de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Q-Park. Daarmee wenst de contractpartner gebruik te maken van haar eerste recht om enkele parkeerterreinen toe te voegen. Rob Lamers realiseert zich dat dit moet gebeuren onder marktconforme condities. Niet alleen vanuit het belang van de gemeente.

Wanneer het verzoek aan de gemeente wordt voorgelegd, stelt deze voorwaarden aan een eventuele overdracht van het betreffende parkeerterrein. Vervolgens wordt de opdracht gegeven om in onderhandeling te gaan, om te komen tot een uitbreiding op de bestaande erfpacht overeenkomst. Actualisatie van het eerdere voornemen tot overdracht is alleen mogelijk indien sprake is van (onder andere) een marktconforme overeenkomst.

MEO test

Om aan te kunnen tonen dat de overeengekomen prijs marktconform is, en er dus geen sprake is van staatssteun, vraagt Rob Lamers aan Spark een financiële waardering te verzorgen. Spark heeft ervaring met dergelijke vraagstukken en biedt aan de waardering voor de betreffende parkeervoorziening op basis van een algemeen aanvaarde standaardwaarderingmethode te verzorgen. Hiermee kan een Market Economy Operator Test (MEO test) verricht

worden. Dit stelt de gemeente in staat aan te tonen dat de prijs, welke gegeven de condities als resultaat van onderhandelingen tot stand is gekomen, marktconform is. Het betreft een bestaande parkeervoorziening en de historische parkeerdata over het gebruik zijn voorhanden. De omzetting van het huidige on street regime van vooraf betaald parkeren, dus fiscaal en vrij van btw, naar achteraf betaald parkeren is een van de gemeentelijke voorwaarden. Tevens wenst de gemeente een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte en het parkeerregime. Deze aspecten samen veranderen de exploitatie aanzienlijk.

Variabelen

Er moet rekening gehouden worden met meerdere variabelen, om een gedegen financiële waardering van een parkeerparkering te kunnen maken. In dit concrete geval veranderen met de overdracht meerdere variabelen. Zo verruimen de betaaltijden, worden de behaalde

exploitatieresultaten btw-plichtig en vergt de kwaliteitsverbetering investeringen. Het gebruik van slagbomen vergt daarbij ook een andere, permanent inzetbare, beheerorganisatie.

Parkeerdata

Om een prognose te maken van de resultaten en de ontwikkeling hiervan, wordt gebruik gemaakt van beschikbare parkeerdata. Voor de investeringsraming worden ervaringscijfers van Spark gebruikt. De aanwezigheid van deze (ruwe) parkeerdata, zowel uit het parkeersysteem als van het mobiel betaald parkeren, blijken essentieel. Zo kan het huidige parkeergedrag nauwkeurig in kaart worden gebracht en kunnen de financiële gevolgen van de veranderingen worden doorgerekend.

>> lees verder op de achterzijde



MEO test parkeerterrein Maastricht

>> vervolg van voorzijde

Wat zijn bijvoorbeeld de effecten van de verandering van het parkeertarief, de tariefstructuur, van het betaalvenster en de overgang naar het off street regime? Voor het maken van de inkomstenraming zijn in totaal zeven variabelen gedetecteerd die de toekomstige opbrengst beïnvloeden. Omdat de gegevens uit de parkeerapparatuur betrekking hebben op het huidige parkeerregime, is voor het ramen van de gevolgen van de verruiming van het betaalvenster ook gebruik gemaakt van de gegevens van het mobiel parkeren. Ten opzichte van een standaard on street transactie, bevatten mobiele transactiegegevens naast de start- ook de eindtijd.

Rob Lamers:



“Terugkijkend op het proces kan ik stellen dat de financiële waardering de gemeente Maastricht meer inzicht gegeven in de exploitatie en concrete kaders heeft geboden voor het voeren van de inmiddels succesvol afgeronde contractonderhandelingen. Daarbij heeft de validatie, op mijn verzoek verzorgd door CBRE Validation & Advisory Services, een bijdrage geleverd aan de besluitvorming.”

Colofon Spark Update is een uitgave van Spark. Vanuit de praktijk worden hier actuele parkeergelateerde thema's behandeld.



Nieuwstraat 4 | 2266 AD Leidschendam
T 070 317 70 05
info@spark-parkeren.nl | www.spark-parkeren.nl

@sparkparkeren
linkedin.com/company/spark-parking

Aanmelden: spark-parkeren.nl/aanmelden-update
Afmelden? Mail info@spark-parkeren.nl

EEN WERELD TE WINNEN



Parkeer (contract)manager van de toekomst

De parkeerwereld heeft zich de afgelopen jaren sterk geprofessionaliseerd. De parkeermanager anno 1990 is niet meer te vergelijken met de parkeermanager anno nu, laat staan met die van de toekomst. Parkeren vroeg in het verleden vooral om facilitaire kennis van zaken. Betaling van parkeren gebeurde uitsluitend met muntgeld, op straat stonden eenvoudige parkeerautomaten, gebouwen bestonden voornamelijk uit onverwoestbaar beton en installaties waren nauwelijks aanwezig.

Werkvelden

De parkeermanager van nu moet verstand hebben van uiteenlopende werkvelden; marketing en commerciële dienstverlening, moderne technische installaties en complexe parkeermanagementsystemen, duurzaam vastgoedonderhoud, contractmanagement etc. En heeft de beschikking over een woud aan databronnen. Een gemeentelijke parkeermanager opereert bovendien in een ingewikkeld bestuurlijk en politiek speelveld.

Verantwoording

Tegenwoordig kan een klant bijvoorbeeld niet alleen afrekenen met cash geld, maar vinden de betalingen via diverse kanalen cashless plaats. Niet alleen via V-pay en creditcard, maar er worden ook inkomsten gegenereerd via de diverse belproviders en parkeerbrokers. Al deze partijen hanteren verschillende fees en genereren andere datastromen. De zogenaamde soll-ist controle en financiële verantwoording is hierdoor aanzienlijk complexer geworden.

Schakel

Financiële verantwoording is slechts een voorbeeld van de toename van de kennis

die de parkeermanager nodig heeft.

Op de diverse werkvlakken zien we dat de opgave complexer wordt. En niet alleen in de dagelijkse bedrijfsvoering. Parkeren vormt een steeds belangrijker schakel in de mobiliteitsketen. Een schakel die in de verstedelijkte omgeving met een verdichtingsopgave steeds moeilijker vorm te geven is. Bewoners, werknemers, ondernemers en bezoekers hebben allen zo hun specifieke parkeerbehoefte. Dit vraagt de nodige flexibiliteit van een parkeermanager met een brede kennis van zaken.

In control

Het is bijna onmogelijk om al deze kennis en de noodzakelijke competenties in één persoon samen te brengen. Gelukkig erkennen steeds meer partijen dat professionalisering van belang is om het parkeervraagstuk handen en voeten te geven en dat daarbij ook specialisatie haast onontbeerlijk is. Een parkeermanager kan niet alles en hoeft ook niet alles te weten en kunnen. Er is een keur aan specialisten in de markt actief, die bijstand en ondersteuning kan leveren. En daarmee blijft de exploitant van een parkeervoorziening in control, nu en in de toekomst.