

# Renovaties van parkeergarages

Q-Park Nederland | Boudewijn Nols | Versie 19-5-2022



# Q-Park Nederland

---

- Q-Park is eigenaar en exploitant van 51 parkeergarages
- Daarnaast nog exploitant van 120 openbare parkeergarages en 110 stallingarages
- En beheerder van 60 parkeerfaciliteiten waarvan 51 P+R-terreinen.

# Boudewijn Nols

---

- Head of Real Estate bij Q-Park Nederland
- Dik 20 jaar werkzaam bij Q-Park
- Verantwoordelijk zowel voor projecten als beheer en onderhoud van parkeergebouwen, gebouwtechnische installaties en parkeerinstallaties.



# Quality in parking

---

## ■ Wij bieden de klant zorgeloos parkeren:

- Schoon

- Veilig

- Parkeergemak

- Betrouwbaarheid

- Klantgericht

## ■ En dat betekent ook waarde creëren:

- Waarde voor de klant

- Waarde voor de eigenaren van het vastgoed

- Waarde voor onze partners

- Waarde voor de maatschappij

# Quality in parking - elementen

---

- Goed te vinden en goed in te rijden
- Comfortabele parkeervak lay out
- Sociale veiligheid (transparantie, weinig kolommen en schijven)
- Goede verlichting (LED)
- Goede gebouwinstallaties
  - Waarbij we kijken naar investeringen, onderhoudskosten en levensduur (TCO)
- Vloercoating (afhankelijk van de ondergrond en soort beton)
  - Betonconservering
  - Beter schoonmaken
  - Lichtreflectie (beleving van het licht is aangenamer)
  - Duidelijke manier om vakken aan te duiden
- Schilderwerk afhankelijk van de kwaliteit van de wanden, plafonds en kolommen

# Quality in parking - uitwerking

---

Onderscheid maken in:

- Nieuwe te bouwen parkeerfaciliteiten

Dan bij de bouw ervoor zorgen dat alle facetten die de parkeergarage “Quality in parking” maken zijn ingebracht

- Bestaande parkeerfaciliteit die we nieuw in portefeuille krijgen:

1 e Renovatie om de parkeerfaciliteit op Q-Park niveau te brengen en (achterstallig) onderhoud uit te voeren

- Bestaande parkeerfaciliteit

■ Renovatie na x jaren op basis van staat van het gebouw en installaties (mjop). Bundeling van een reeks geplande groot onderhoudsactiviteiten.





# Renovatie – wanneer en waarom?

---

- Op basis van onderhoudstoestand (MJOP) vanwege
  - Waardebehoud voor eigenaar en huurder
  - Gebouw en constructieve veiligheid in stand houden
  - Technische installaties en technisch veiligheid in stand houden
- Nieuwe eisen wet- en regelgeving (denk aan LED, E-laadpunten, brandveiligheidseisen)
- Bundeling van een aantal groot onderhoudsactiviteiten
- Esthetische redenen (positieve klantbeleving)
- Duurzaamheid (LED-verlichting)
- Verbeteringen doorvoeren
  - Parkeervakindeling , comfortverbetering

# Renovatie – impact op de parkeerklant

---

Levert een renovatie extra inkomsten op of extra bezoekers?

- Klantbeleving is altijd van belang, dus niet renoveren kan leiden dat klanten weg blijven en elders gaan parkeren
- Gedurende de renovatie heeft de klant er last van, er zijn minder parkeervakken, ingangen niet bereikbaar, ...
  - Voor de exploitant en eigenaar is er vaak inkomstenderving
- Na de renovatie
  - Oude klanten weer terugkrijgen
  - En een nieuwe of verbeterde parkeergarage kan nieuwe klanten lokken, maar bezoekdoel van de parkeergarage is leidend en niet hoe mooi deze is na de renovatie

# Renovatie - rolverdeling

---

- Het huurcontract is leidend als het gaat over rolverdeling en kostenverdeling eigenaar en huurder
  - Soms wil de eigenaar iets, soms de huurder
  - Jaarlijks overleg aan de hand van een mjob geeft voortdurend inzicht
- Bij inbreng huurder is ook van belang hoelang het huurcontract nog loopt – of bij een kort huurcontract kan je er afspraken overmaken

# Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

---

- Van iedere parkeergarage die in exploitatie gaat wordt een MJOP gemaakt. Onderhoud en vernieuwingen aan alle bestaande gebouwdelen, technische installaties en parkeerinstallaties.
- Al het onderhoud wordt in beeld gebracht:
  - Onderhoud voor anderen (eigenaar, VvE, huurder, ...)
  - Onderhoud voor Q-Park
- Onderhoudssoorten:
  - Groot, planmatig onderhoud zoals vervangen en revisies
  - Preventief onderhoud
  - Contractonderhoud
  - Een post voor correctief onderhoud voor reparaties en schades

# Renovatie – de impact op de exploitatie

Een renovatie is een aantal geplande groot onderhoud samen in een keer uitvoeren. Dat heeft invloed op het parkeren. Doel is om de impact op de exploitatie zo klein mogelijk houden.

Altijd rekening houden met evenementen en natuurlijk met pieken gedurende sinterklaas, kerst en nieuwjaar

- Renoveren gedurende een operationeel bedrijf.

- Communicatie naar klanten en omgeving

- Renoveren en tijdelijk een parkeervloeren of delen afzetten

- Communicatie

- Capaciteitsberekening: waarnaar toe met de abonnementen? Hoe de zaterdagpiek oplossen?

- Renoveren hele parkeergarage dicht.

- Communicatie

- Omzetzerving voor langere tijd

- Waarnaartoe met de klanten?

# Renovatie - hoofdelementen

---

- Betonreparaties zoals nieuwe dekvloeren, problemen aan beton en wapening door carbonatie, scheuren, dilataties, afgesprongen betonstukken, indringing van olieën, vetten en ander vuil.  
Geldt voor vloeren, wanden, plafonds, balken en kolommen.
- Verouderde technische installaties:
  - Vooral ventilatie en verlichting
  - Liften
- Parkeerinstallaties
- Coating en schilderwerk



Layher

# Renovatie Maastricht OLV-Parking

- Gebouwd in 1970, gemeente Maastricht eigenaar, Q-Park exploitant
- Bouwkundige staat van de constructie in 2005 was slecht. Jarenlang hebben water en dooizouten de betonvloer van de 1e verdieping ernstig aangetast. Kolommen waren nog goed. Binnenwanden waren nog goed, hier en daar een lekkage in de grondgemaakte wanden.
- Beton van de vloeren van de 1e verdieping met ijs weggestraald. Wapening gecontroleerd en bijgelegd en nieuwe betongemaakt.
- In plaats van klinkers, betonvloer op -2 gemaakt. Onder de klinkers zat een betonnen prop voor de waterdichting.
- Lekkages in de wanden geïnjecteerd.
- Alle techniek vernieuwd: ventilatie, bmi en oai, gasdetectie, verlichting. Lift aangebracht
- Coating en schilderwerk
- Nieuwe parkeerinstallaties



# Renovatie Maastricht OLV-Parking

---

De impact op de renovatie was zo groot, dat sluiten van de parkeergarage de enige oplossing was.

# Renovatie Maastricht OLV-Parking



# Renovatie Maastricht OLV-Parking



# Renovatie Maastricht OLV-Parking



# Vragen?

---





Quality in parking