



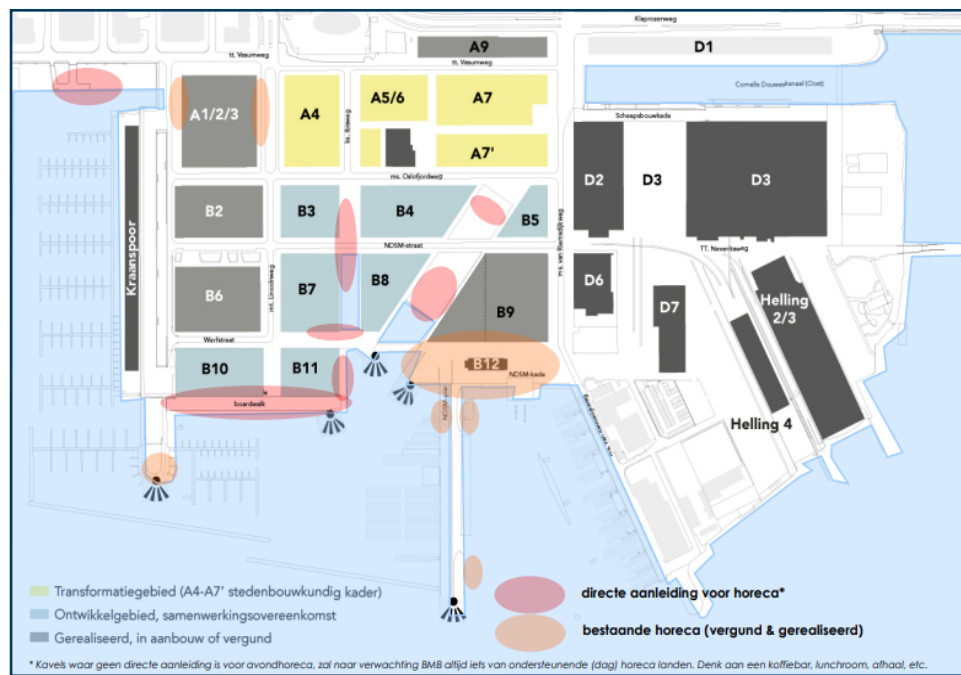
APCOA PARKING NDSM

29 NOVEMBER / CARLO BARTEN / SNEAK PREVIEW BINNENDOK NDSM-WERF

Start van het project (voor APCOA)

Uitraag april 2020

Locatie	Jaar	Kantoor	Overig	# woningen
Bestaand				
B2-1	bestaand	0	4.782	380
B6	bestaand	32.340	2.640	0
In uitvoering				
B2-2	WIP	0	912	309
B9-1/2	WIP	806	2.932	252
Gepland				
B3	2021	955	955	130
B9-3	2022	1.490	806	208
B10	2022	1.338	2.675	264
B11	2024	850	1.701	190
B8	2025	1.083	2.167	217
B5	2026	624	1.248	272
B7	2026	1.431	2.962	252
B4	2027	2.030	1.060	358
Totaal		42.946	27.738	2.832



Eerste analyse

Inschatting van kansen en risico's

CONCLUSIE: LOCATIE MET POTENTIE, ZEKER IN AANVANG NODIGE RISICO'S

KANSEN

Goede bereikbaarheid met de auto

Gunstige tarieven voor Amsterdam

Goede verbinding met centrum (veerpont)

Verbreding aantrekkingskracht
(wonen, werken, uitgaan)

Goede en inspirerende plannen

RISICO'S

Groot volume parkeerplekken op straat

Laag tarief op straat (1,40 per uur), 's avonds gratis

Zeer beperkte OV mogelijkheden

Smalle aantrekkingskracht
(primair uitgaan)

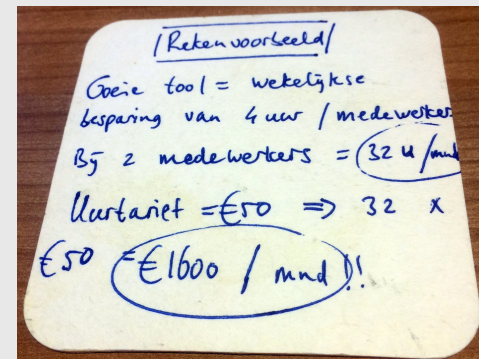
Veelal plannen, nog weinig gerealiseerd

Eerste analyse

Grove berekening financiële haalbaarheid

*Uitgaande van situatie waarbij planontwikkeling geheel gerealiseerd is.
Op basis van ratio's, kentallen en vergelijkingen met andere locaties.*

Omzet	kort parkeren abbonementen, waardekaarten, etc. alternatieve aanwending locatie
-/- Operationele kosten	standard kosten per pp
-/- Bruto marge exploitant	overhead, marge plus evt. opslag extra risico
= Huurruimte	“wat resteert”



Eerste analyse

Grove berekening financiële haalbaarheid

HOOGTE UURTARIEF JUIST BIJ LAGERE TARIEVEN ZEER BEPALEND VOOR SUCCES

Omzet	kort parkeren	$525 \text{ PP} * 1.000 \text{ UUR} * 1,40/1,21 = 607 \text{ k p/j}$
	abonnementen	$525 \text{ PP} * 1.000 \text{ UUR} * 2,40/1,21 = 1.041 \text{ k p/jr}$
	alternatieve aanwending	2,40 p/u ipv 1,40 p/u scheelt 75-80% op prijs abo EV laden / Urban Hubs
Operationele kosten	vuistregel per pp	500eu – 600eu per parkeerplek per jaar
Bruto marge exploitant	15% plus correctie voor extra risico	
Huurruimte	“wat resteert”	

Vorbereiden huuraanbieding

Vergaren extra informatie

- aard en type bedrijven (per soort naar vierkante meters)
- aard en type horeca (per soort naar vierkante meters)
- afmetingen woningen
- sectoren huurwoningen
- prijzen koopwoningen
- parkeergelegenheid in overige gebouwen (publiek/besloten)
- beleid gemeente inzake straatparkeren
- afspraken ontwikkelaar met toekomstige eigenaren inzake gebruik parkeergarage
- afspraken ontwikkelaar inzake hoeveelheid openbare parkeerplekken op straat
- vrijheid van tarieven en parkeerproducten
- hardheid van de geplande opleverdata

De kwaliteit en betrouwbaarheid van de beschikbare informatie bepaalt hoe zuiver APCOA haar omzet prognoses kan maken.

Optimaliseren huuraanbieding

Partnerschap investeerder / exploitant

- APCOA levert eerste huurvoorstel aan bij Orange IM
- Bespreken aannames en uitgangspunten
- Benoemen risico's (wel / niet ingeprijsd)
- Mitigeren van risico's, denk aan:
 - omgaan met uitloop ontwikkeltijd / stagnatie bouw
 - verhouding vaste en variabele huur
 - ingroei huur
- Bepalen randvoorwaarden aanbod, denk aan:
 - afbouw parkeerplaatsen op straat
 - geen/beperkt publiek parkeren in straal van 400m
- Finaliseren aanbod

Succesfactoren samenwerking Orange IM en APCOA

Onderling vertrouwen

Begrip voor elkaars belangen

Orange IM heeft (ook) kennis van parkeren

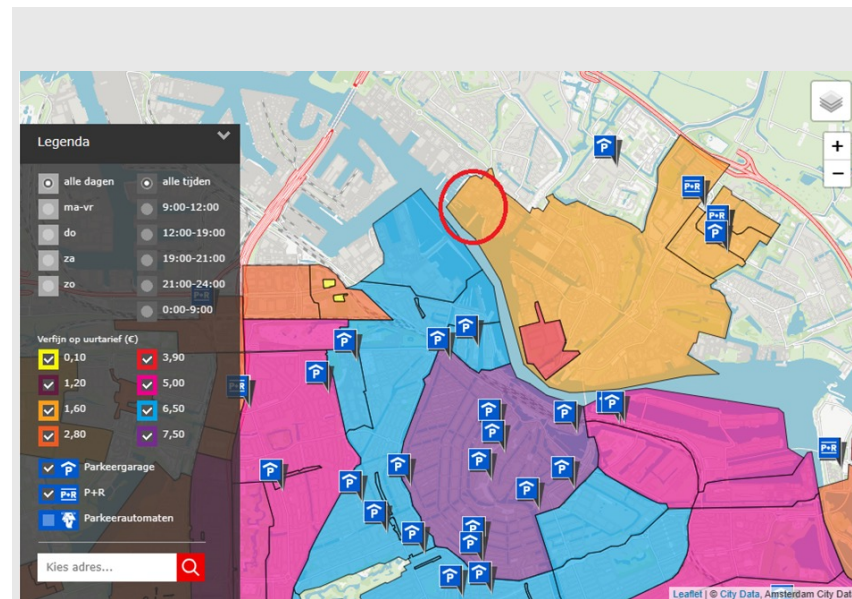
'Leven en laten leven'

Beide partijen zijn gebaat bij gezonde exploitatieresultaten

Uitgangspunten versus realiteit

Aannames vooraf (midden 2020):

- Parkeren op straat wordt beperkt tot 60-70 plekken
- HEMA neemt ong. 130 abonnementen af
- Tarief op straat zal bij opening een tariefgroep hoger zijn ingeschaald door Gemeente
- Planning zal waarschijnlijk 1 jaar uitlopen



Uitgangspunten versus realiteit

CONCLUSIE: LOCATIE MET POTENTIE, ZEKER IN AANVANG NODIGE RISICO'S

Aannames vooraf (midden 2020):

- Parkeren op straat wordt beperkt tot 60-70 plekken
- HEMA neemt ong. 130 abonnementen af
- Tarief op straat zal bij opening een tariefgroep hoger zijn ingeschaald door Gemeente Amsterdam
- Kortparkeer tarieven van +2eu per uur, max 15-17,50 euro per dag
- Goede mix van horeca en retail

Realiteit 2023:

- Parkeren op straat wordt beperkt tot 60-70 plekken
- Hema neemt geen abonnementen af
- Tariefgroep op straat ongewijzigd, tarief gestegen naar 1,60 (ipv 2,80 in volgende tariefgroep)
- Onze tarieven 2,50eu per uur, max 17,50 per dag (geen aanpassing in 2024)
- Beperking aard retailbedrijven in bouwblok B3, horeca concepten nog onduidelijk (voor APCOA)
- Mogelijke komst erotisch centrum



CARLO BARTEN

c.barten@apcoa.nl

+31 6 55 10 47 62