Naar de studie van MKG

Rendabiliteit
Mövenpick Brussels Airport hotel

MKG CONSULTING
Rue de Dantzig 5
75015 Parijs, Frankrijk

www.mkg-group.com

BTW FR 28.827.917.865

Inhoud

Het project	3
De omgeving	3
Toeristische omgeving	7
Hotelmarkt	8
Faciliteiten van het hotel	11
Brussels Airport	12
Conclusie	14

Het project

Het nieuwe hotelproject van Fjord RED wordt een Mövenpick hotel in het premium segment. Mövenpick Brussels Airport, onder franchise van Accor, is gelegen in de Excelsiorlaan 18 in Zaventem. Meer specifiek b vindt het hotel zich in het bedrijvenpark Keiberg, op minder dan 4 km rijafstand van de internationale luchthaven Brussels Airport.

Het hotel beschikt over heel wat faciliteiten waarvan een ondergrondse rotatieparking met dan 178 beschikbare parkeerplaatsen. In totaal zullen er in het hotel 170 hotelkamers beschikbaar zijn. Deze worden aangevuld met 65 business fl ts voor langdurig verblijf. Verder bevindt er zich op de bovenste verdieping een restaurant met panoramisch zicht waar de focus zal liggen op de Belgische keuken bestaande uit lokale ingrediënten en gerechten. In de bar en skylounge kunnen klanten genieten van een koffie o gerenomeerde wijn met uitzicht op het hinterland.

De omgeving

Inleiding

De hotelsite bevindt zich midden in een economisch knooppunt. De onmiddellijke nabijheid van verschillende multinationals, kantoorparken en de internationale luchthaven Brussels Airport staan garant voor een heel gevarieerde vraag naar overnachtingen op deze locatie.

Economische omgeving

Het Brussels Gewest en de Vlaamse rand telt in totaal 27 industriezones. Daarmee is het de belangrijkste economische groeipool van België. In centrum Brussel bevinden zich belangrijke economische polen zoals de Europese instellingen en bedrijven die zich richten op IT en telecommunicatie. In de omgeving van de luchthaven zijn dan weer multinationals in andere segmenten aanwezig. De belangrijkste economisch parken in de onmiddellijke omgeving sommen we hier kort op. In de directe omgeving van de hotelsite bevinden zich verschillende belangrijke bedrijventerreinen:

• Bedrijventerrein Twin Square
Dit bedrijventerrein heeft een grootte van 3,7 hectare en ligt in de onmiddellijke nabijheid van de site. Het park, bestaande uit zeven gebouwen, brengt industrieën en bedrijven onder uit de tertiaire en logistieke sector en wordt bediend door de tramlijn nr. 3. De belangrijkste spelers in het bedrijvenpark zijn Abbott (medische apparatuur), Verizon (vaste telecommunicatie), Hewlett Packard (IT-apparatuur), Exxonmobil Petrolum en Chemical (petrochemische activiteiten).

• Bedrijvenpark Pegasus
Dit park ligt vlakbij het treinstation van Diegem, op 1,5 km van het hotel. Het omvat in totaal 220.000 m² kantoren, waarvan 120.000 m² reeds ontwikkeld. Het bedrijvenpark huisvest 31 bedrijven waaronder consultancybedrijven EY (consulting), Cisco Systems (IT), Getronics (software-uitgever).

• Bedrijvenpark Ikaros
Gelegen in Zaventem, ten zuiden van de luchthaven, in de onmiddellijke nabijheid van Brixton park, werden verschillende bedrijfssegmenten samengebracht (Toyota Boshoku, Firestone Building Products Europe, ZIGT Media, enz). Ettelijke diensten (bedrijfsrestaurant, fitne s, vergaderzalen, kinderdagverblijf, fl xibele kantoren, douches, fietsen talling) ondersteunen ook bedrijven door hen een hoogwaardige omgeving te bieden. Het park bevindt zich op minder dan 4km van de hotelsite.

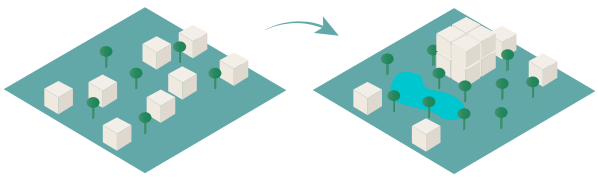
• Brixton Business Park
Dit park bevat zes semi-industriële gebouwen en een grote commerciële site. Men geniet van een uitstekende bereikbaarheid dankzij de nabijheid van de autosnelweg E40. Het herbergt onder andere Ikea, ABB, Toyota Motor Europe. Het park bevindt zich ook op 4 km van de hotelsite.

• Corporate Village
Recht tegenover het hotel bevindt zich The Corporate Village. Een hypermodern bedrijventerrein met zes kantoorgebouwen – goed voor 77.170 m² aan bedrijfsruimte - aan de toegangspoort van Brussels Airport. Heel wat grote bedrijven zoals Sony, Johnson & Johnson en Janssen Pharmaceutica hebben zich hier gevestigd. Een geslaagde mix tussen een bruisende omgeving met een grote economische activiteit.

• **Bedrijventerrein Keiberg**

Als laatste bespreken we bedrijventerrein Keiberg. Dit is de site waarin het hotel zal worden ingeplant. Het Keiberg bedrijvenpark ontwikkelde zich eind jaren ’80 als een prestigieuze hotspot voor kantoren. De populariteit van deze locatie was toen te danken aan de vlotte bereikbaarheid, onmiddellijk gelegen aan de Brusselse ring en de fil vrije rijstrook waardoor men in een viertal minuten naar de luchthaven rijdt.
Momenteel zijn nog verschillende bedrijven werkzaam waaronder bedrijven zoals HP, Honeywell, SCA en Sanofi. Het is ech er de bedoeling om de zone volledig te moderniseren. Deze herwaardering werd op gang getrokken door de goedkeuring van een nieuw RUP eind 2018.

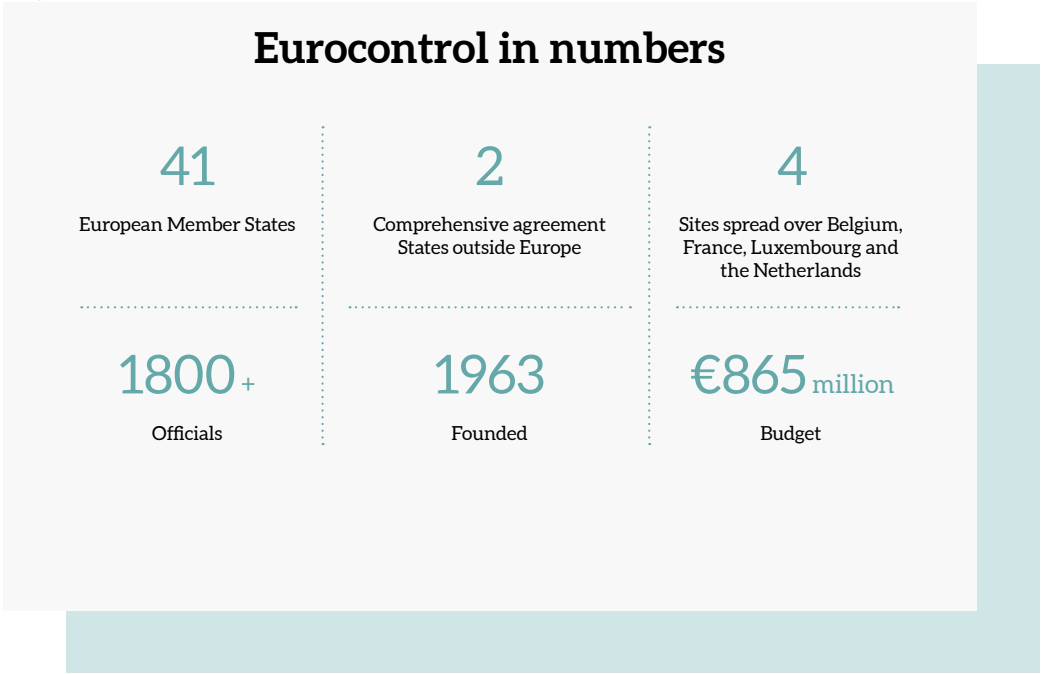
Momenteel bestaat de zone uit kleinere individuele kantoorgebouwen met drie bouwlagen. Deze kantoren werden telkens midden in het perceel ingeplant en besloegen 50% van de grondoppervlakte. Het nieuwe RUP (2018) maakt vandaag de weg vrij voor grotere ontwikkelingen. Zo zet men in op het samenvoegen van diverse percelen tot zones van minimum één hectare. Het doel is om grotere projecten te realiseren binnen een groenere omgeving. Vandaag kan men slechts 30% bebouwen maar is er potentieel om een stuk hoger te bouwen, tot 50 meter, althans het RUP. Deze nieuwe voorschriften leggen de fundamenten voor toekomstige projecten met een hoog kwalitatief niveau.



Naast de vele bedrijventerreinen, bevinden er zich ook een aantal belangrijke politieke instellingen in de directe omgeving van de hotelsite.

NAVO-hoofdkwartier
De NAVO, oorspronkelijk gevestigd in Londen, werd in 1952 naar Parijs verplaatst voordat het in 1967 naar Brussel werd overgebracht. De organisatie was historisch bedoeld als tegenhanger van het Warschaupact die de sovjetrepublieken vertegenwoordigde. Na 1990 kon de NAVO verder uitbreiden met voormalige leden van het Warschaupact zoals Polen, Tsjechië, Letland. Deze groei blijft zich tot op vandaag doorzetten met als nieuwste lid Noord Macedonië (2020). Het NAVO-hoofdkwartier, op een tweetal km van het hotelproject, is hierdoor de ontmoetingsplaats voor heel wat vertegenwoordigers en expats uit alle lidstaten en kent sinds 1952 een blijvende uitbreiding. In totaal werken hier vandaag 4500 vaste werknemers en is er dagelijks een doorstroom van honderden expats. Jaarlijks worden er momenteel meer dan 6000 vergaderingen georganiseerd in het hoofdkwartier.

Eurocontrol
Dit is een internationale organisatie die instaat voor de centrale coördinatie van de luchtverkeersleiding in Europa. De organisatie telt momenteel 41 lidstaten.
De bestaansreden is om de Europese luchtvaart te ondersteunen. EUROCONTROL doet dit door technische uitmuntendheid en civiel-militaire expertise te leveren in het volledige spectrum van luchtverkeersbeheer. Tegelijkertijd brengen we de belangrijkste kwesties aan de orde waarmee onze branche wordt geconfronteerd en hoe we geloven dat EUROCONTROL kan helpen bij het omgaan met deze uitdagingen. De activiteiten van EUROCONTROL hebben betrekking op operaties, dienstverlening, conceptontwikkeling, onderzoek, projectimplementatie in heel Europa, prestatieverbeteringen, coördinatie met belangrijke luchtvaartspelers op verschillende niveaus en bieden ook ondersteuning aan de toekomstige evolutie en strategische oriëntaties van de luchtvaart.
Een recent project van EUROCONTROL is het ontwikkelen van een pan-Europees luchtverkeersleidingssysteem. Dit project staat ook bekend om AMS & Te Single European Sky.



Toeristiche omgeving

Algemeen

Brussel is een belangrijke toeristische bestemming op Europees niveau en trekt jaarlijks enkele miljoenen toeristen dankzij het culturele aanbod, de evenementen (stripfestival) en het erfgoed dat op de UNESCO-lijst staat. De populariteit van de Belgische hoofdstad bij vakantietoeristen (vooral stedelingen) wordt aangevuld door een sterke economische dynamiek (geaccentueerd door de aanwezigheid van Europese instellingen) waardoor een evenwichtige mix van hotelklanten het hele jaar door mogelijk is (51 % zakelijk Toerisme). In 2018 verwelkomde de bestemming Brussel 3,7 miljoen bezoekers voor een totaal van bijna zeven miljoen overnachtingen, voor een gemiddelde verblijfsduur van bijna twee dagen.

Werktoerisme

In 2018 bereikte het aandeel van het zakentoerisme 51%, tegenover 55% in 2017. De aanwezigheid van Europese instellingen en de vele economische en toeristische attracties van Brussel zorgen ervoor dat de hoofdstad een bestemming internationaal is met een bijzonder groot aandeel buitenlandse klanten, namelijk 77,5% in 2018.

Bereikbaarheid

De hotelsite bevindt zich op 6 minuten rijden van de luchthaven van Brussel (25,7 miljoen passagiers in 2018) en profi eert van een optimale wegbereikbaarheid voor de laatste, maar ook voor het stadscentrum. Brussel (ongeveer 15 minuten). De ligging, nabij belangrijke kruispunten en niet ver van de rijksweg N22 en de E40, biedt ook snelle toegang tot het Belgische autowegennet.

Hotelmarkt

Algemeen

Het plaatselijke hotelaanbod beslaat 26 hotels, met een totale capaciteit van 2.842 kamers. Hiervan zijn er 59 appartementen voor extended stay voorzien. Diegem bezit 75,2% van alle hotels op de markt in het onderzochte gebied.

Segment

Binnen het studiegebied zijn vooral midscale hotels sterk vertegenwoordigd. Een ander kenmerk is de grote aanwezigheid van internationale merken.

- 10 midscale hotels met 1.454 kamers, of 52,5% van het aanbod (gemiddeld 41,2% in België)
- Gemiddelde grootte van 145 kamers (gemiddeld 37 in België): 4 hotels met meer dan 200 vermelde kamers
- 98,2% van de hotels zijn ketenhotels (gemiddeld 42,7% in België), 9 verschillende merken.

Het upscale en premium segment wordt vandaag te zwak vertegenwoordigd. Er zijn momenteel slechts twee hotelketens aanwezig, zijnde Crowne Plaza en Sheraton. Het upscale segment vertegenwoordigt binnen het onderzochte gebied dus een merkelijk beperkt aandeel ten opzichte van het het midscale segment. In het upscale segment vinden we momenteel ook geen mogelijkheid voor extended stay. In de zone bevelen we aan om een premium of upscale hotel te overwegen met daarbij een mogelijkheid tot extended stay, lees langere verblijven. Een mix tussen short en long stay is het meest opportuun om een gevarieerd type klanten aan te trekken, zowel individuen als groepen.

Binnen het volledige premium en upscale segment zijn er momenteel slechts 3 hotels aanwezig in de omgeving. Deze 3 hotels zijn samen goed voor 734 kamers, of 26,4% van het aanbod (gemiddeld 35,6% in België)

83% van de hotelkamers behoren tot een hotelketen (gemiddeld 43,3% in België), 2 verschillende merken, waarvan de IHG-groep de meerderheid heeft.

Concurrentie

Het voorgestelde hotelaanbod zal passen in een markt die vandaag wordt vertegenwoordigd door slechts twee groepen en zal de bevoorrading van de ketens in het gebied versterken door het te verrijken met een nieuw merk van de Accor-groep. Deze laatste is nog niet aanwezig in het high-end segment.

Sheraton: 294 kamers, 20 zalen, 2670 max bezetting, 6 km van de site,
48,3% van het aanbod in upscale segment
Crown Plaza: 315, 17 zalen, 350 max bezetting, 3 km van de site,
51,7% van het aanbod in upscale segment
Parker hotel: 125 kamers, 10 zalen, 700 max bezetting, 3 km van de site

Hotel	Gemeente	Aantal kamers	Aantal zalen	Totale oppervlakte	Totale capaciteit	Afstand tot de site
Topklasse vestiging						
Crowne Plaza Brussels Airport	Diegem	315	17	972 m²	350	3 km – 8 min
Parker Hotel Brussels Airport	Diegem	125	10	905 m²	700	3 km – 8 min
Sheraton Hotel Bruxelles Airport	Zaventem	294	20	1.538 m²	2.670	6 km – 11 min

Prijs

De gemiddelde kamerprijs van de upscale hotels in het onderzochte gebied is 143,9 euro, een stijging van 32,9% ten opzichte van 2016.

Categorie	Bezettings-graad	Belgisch gemiddelde	Evol. 2019/2016	Gemiddelde prijs	Belgisch gemiddelde	Evol. 2019/2016	RevPAR	Belgisch gemiddelde	Evol. 2019/2016
Middenklasse hotels	69,9%	74,5%	+9,8 punten	€ 108,9	€ 109	+3,8%	€ 76,1	€ 81,2	+20,8%
Topklasse hotels	79,4%	73,8%	+15,1 punten	€ 143,9	€ 141,4	+7,6%	€ 114,3	€ 104,4	+32,9%

In de luxehotels rond Brussels Airport variëren de prijzen heel weinig, afhankelijk van het seizoen. Of het nu hoog- of laagseizoen is, de vermelde hoteltarieven zijn op weekdagen aanzienlijk hoger dan in het weekend. In het hoogseizoen zijn ze doordeweeks tussen € 209 (Parker Hotel) en € 254 (Sheraton). Weekendtarieven zijn gemiddeld meer dan honderd euro lager dan op weekdagen. Dit omdat de zone hoofdzakelijk wordt bezocht door zakelijke klanten.

Bezettingsgraad

De prestaties op het vlak van bezetting zijn veelbelovend. Dit zowel in het midden en luxesegment. De bezettingsgraad (2019) bereikte 79,4% in het high-end segment en evolueert constant sinds 2016. De markt profi eert van een bezettingsgraad van meer dan 80% in het hoogseizoen, van juni tot juli en september tot oktober.

In het hoogseizoen registreren luxehotels, zoals de Crowne Plaza, meer dan 100 dagen (2019) met een bezettingsgraad boven 80%. Gedurende 40 dagen was er een verzadiging van het aanbod (tussen 99% en 100% bezettingsgraad), vooral in de maanden juli en september. Deze trend bevestigt de interesse van de klant in de niche en bevestigt het vermogen van de markt om de komst van nieuwe kamers op te vangen.

Doelgroep/cliënteel

- Werk
- Congressen
- Toerisme
- Luchthaven
- Expats

Het toekomstige klantenbestand zal gekenmerkt worden door een grote diversific tie. Echter kan er wel een opsplitsing gemaakt worden tussen zakelijk cliënteel en toeristisch clïënteel. Het is zo dat het werktoerisme 75% van het cliënteel bevat in de onderzochte zone. Dit betekent concreet dat er meer bezetting is tijdens de werkdagen ten opzichte van het weekend. Dit sluit mooi aan bij de eerder bevindingen omtrent de bezetting en de prijs. Het zakelijke cliënteel verblijft gemiddeld twee nachten in een hotel in de onderzochte omgeving.

De komst van een nieuw high-end merk als Mövenpick zal zich onderscheiden van de Amerikaanse en Britse groepen die vandaag dominant zijn. Met een pool van potentiële, meer Europese klanten, door hun zichtbaarheid onder hen (Franse groep Accor) en met een residentieel product geschikt voor langdurig verblijf, momenteel niet aanwezig in het segment in de omgeving.
Door de nabijheid van de site tot de luchthaven van Brussel zal het hotelproject daarnaast ook geschikt zijn voor luchthavencrews en een park, sleep en fly klantenbestand. De meerderheid van de hotelklanten zal echter afkomstig zal zijn van de omliggende bedrijven.

Faciliteiten van het hotel

Restaurant

Gezien het gebrek aan cateringaanbod binnen de primaire zone, is de integratie van een gemeenschappelijk restaurant binnen het complex noodzakelijk om het verblijf van de klanten te vergemakkelijken en om consistent te zijn met een premium en high-end positionering.
Het oprichten van een restaurant met een aanbod van traditionele, lokale en Belgische catering, gecombineerd met een lichter menu (doorlopend), zoals zoute/zoete snacks, is een toegevoegde meerwaarde. Gezien de zichtlocatie en de nabijheid tot de Brusselse ring en luchthaven is het aanbevolen om een doorlopend restaurant te vestigen. Een aanvulling met een loungeruimte en bar dient een volledig menu te bevatten in combinatie met lokale dranken, ambachtelijke bieren, een uitgebreide wijnkaart en diverse cocktails.

Kamer

De kamers zijn door hun ruime oppervlakte perfect geschikt voor een premium of high end positionering . Deze zullen qua inrichting en voorzieningen verder worden uitgerust zodat ze voldoen aan de verwachtingen van zakenreizigers en vakantiegangers: comfortabel beddengoed met dekbed, kantoorruimte, snelle wifi in de amers (evenals gemeenschappelijke ruimtes), fl tscreen-tv, airco, welkomstpakket, kluis en minibar.

Parking

De aanwezigheid van een ondergrondse parkeergarage met 178 plaatsen is noodzakelijk om aan te sluiten bij het aanbod van concurrerende hotels. Dit om de klanten een bepaald niveau van comfort te bieden, gezien de behoefte aan toegankelijkheid.

Vergaderzalen

De creatie van vergaderzalen zal de mogelijkheid bieden om studiedagen of seminaries te organiseren. Aangezien de seminarie-activiteit beperkt is in het gebied kan de ruimte best fl xibel worden ingevuld. We bevelen aan om de seminarieruimtes indien nodig als co-working in te vullen. Dit bij afwezigheid van seminaries en met het doel te bezetting te optimaliseren.

Fitness

Een high end fitne sruimte, gereserveerd voor de klanten van het hotel of de co - working, is aan te bevelen. De apparatuur dient een volledig fitne sscala aan te bieden, dit in overeenstemming met de hoogwaardige positionering.

Brussels Airport

Met bijna 25,7 miljoen geregistreerde passagiers in 2018 die vertrekken en aankomen op Brussels Airport (+ 34,2% in vergelijking met 2013), trekt het luchthavengebied het aantal bezoekers naar het studiegebied toe. Dit groeiend aantal reizigers betekent een boost voor de omliggende hotels en helpt ook om een economische dynamiek te creëren. De vestiging van nationale of internationale bedrijven wordt bevorderd, die zelf accommodatieaanvragen genereren.

Facts & Figures

Aantal vluchten per jaar
235 459

Vliegbewegingen per dag
645

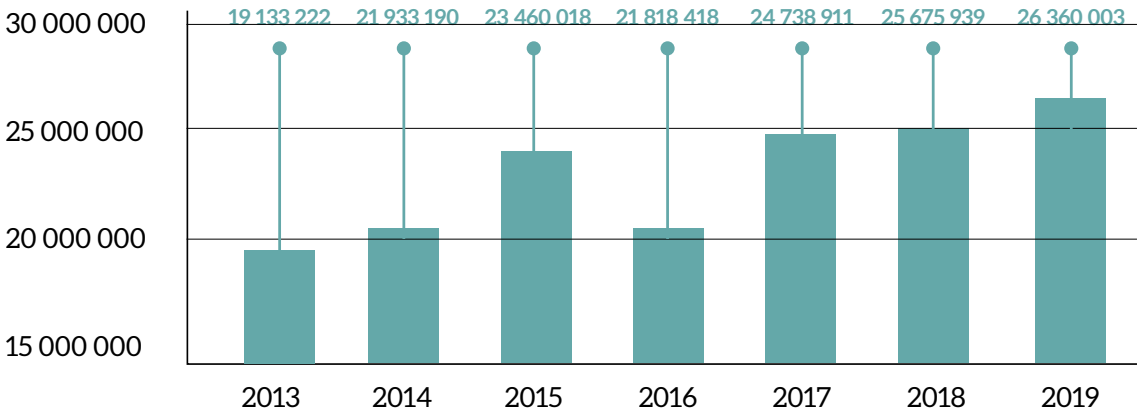
Stijging aantal passagiers over de laatste 10 jaar
34%

Bestemmingen in 2020
248

Aantal passagiers per jaar
25,7 miljoen

Vervoerde vracht per jaar
732 000 ton

Stijging aantal passagiers



2040

Onze luchthaven vormt een belangrijke groeimotor voor de Belgische economie. Door de toenemende transportvraag zullen immense opportuniteiten zich aandienen in de komende jaren. Het is **cruciaal voor de welvaart van ons land** om deze groeikansen ten volle te benutten. Naar schatting zal het aantal luchthavengerelateerde jobs tegen 2040 verdubbelen tot 120.000. Het aandeel zakenreizen zou tot verandering kunnen leiden gezien de komst van nieuwe economische activiteiten op lange termijn. De luchthaven zal de komende 25 jaar investeren in twee extra steigers, zodat de meeste reizigers hun vliegtuigen via een handige loopbrug kunnen bereiken.

Eersterangsrol

De verdere ontwikkeling van Brussels Airport zal leiden tot een groter aantal bestemmingen voor passagiers en meer invoer- en uitvoermogelijkheden voor bedrijven. Zo krijgt België de middelen die het nodig heeft om zijn **eersterangsrol op internationaal vlak** te blijven spelen. Dit zowel op economisch, diplomatiek en cultureel vlak. Merk op dat 29% van de verplaatsingen binnen Brussels Airport voor werk is en 51% voor vrije tijd. Het aandeel zakenreizen heeft een sterk potentieel om verder toe te nemen gezien gezien de toename van nieuwe economische activiteiten op lange termijn.

Gebalanceerde aanpak

Brussels Airport zal zich economisch verder ontwikkelen en is van cruciaal belang als draaischijf voor de Belgische economie en welvaart. De economische ontwikkeling zal hand in hand gaan met **respect voor het milieu en omwonenden**. Dit door een doorgedreven open en structurele dialoog met alle partijen die bij de ontwikkeling van de luchthaven betrokken zijn. Die gebalanceerde aanpak vormt het eigenlijke fundament van de Strategische Visie 2040.

Het aandeel zakenreizen zou tot verandering kunnen leiden gezien de komst van nieuwe economische activiteiten op lange termijn. De luchthaven zal de komende 25 jaar investeren in twee extra steigers, zodat de meeste reizigers hun vliegtuigen via een handige loopbrug kunnen bereiken.

Conclusie

Verschillende studies geven een positief advies over de oprichting van een Mövenpick hotel met 170 kamers, 178 parkings en 65 fl ts te Zaventem. Dit omwille van diverse redenen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies nog eens samengevat.
Eerst en vooral fungeert de luchthaven als economische kernzone voor de belgische economie. De omgeving is bijzonder dynamisch dankzij de aanwezigheid van een dicht en zeer uitgebreid economisch weefsel (Corporate Village, ZI Da Vinci, Keiberg Park,...). Een groot aantal projecten zal de economische roeping van het studiegebied verder optimaliseren. Dit zowel in luchthaven-, logistiek, defensie (NAVO) en dienstensector. Deze economische verdichtingsprojecten zullen het potentieel van de studiezone verder stimuleren . Hierdoor zal de vraag naar hotelovernachtingen op middellange en lange termijn blijven groeien.

De toename van het luchtverkeer, vooral het aandeel van internationale passagiers, evenals de uitbreiding van de luchthaven tegen 2040 (120.000 banen verwacht), zijn zeer gunstige elementen om rekening te houden met een groeiende potentiële klantenkring. Daarnaast zorgt de luchthaven ook voor een economische dynamiek, waardoor de vestiging van nationale of internationale bedrijven wordt bevorderd, die zelf vraag naar accommodatie genereren.

Het overwegen van een high-end product is dus opportuun in het gebied om een gevarieerd type klanten aan te trekken, zowel individuen als groepen. Zowel het assortiment als het merk zouden met het oog op uitgebreide marketing profi eren van zichtbaarheid bij Europese en internationale klanten, voldoen aan hun verwachtingen op het gebied van kwaliteit van dienstverlening en comfort, en zouden zich aanpassen aan de duur van de dienstverlening.

Bronnen

MKG studie

RUP Keiberg

Masterplan Keiberg