Parking 21
Brussels Airport

Fjord

Parking 21
Brussels Airport

Inhoud

01	PARKING 21 BRUSSELS AIRPORT	6
02	DE OMGEVING	8
03	BUURT IN ONTWIKKELING	10
04	BRUSSELS AIRPORT	12
05	INVESTEREN IN PARKING 21	14

Adding Value To Real Estate

Parking 21 Brussels Airport

De 178 ondergrondse parkeerplaatsen liggen direct, verspreid over drie ondergrondse niveaus, onder het Mövenpick Brussels Airport hotel. De rotatieparking is uitgerust voor de 21ste eeuw, met de meest recente voorzieningen voor elektrische wagens. Daarmee wordt er tegemoetgekomen aan de vraag naar een ecologisch verantwoorde parking en willen we de vraag naar een groene economie ondersteunen. Zowel hotelgasten, zakelijke en particuliere gebruikers kunnen van deze parking gebruik maken.

Parking 21 Brussels Airport

Bebouwbare oppervlakte
6813 m²

Architect
Buro Architectuur

Adres
Excelsiorlaan 18,
1930 Zaventem

Bestemming
Rotatieparkings

Aantal parkings
178

Potentiële doelgroepen

Uit marktonderzoek is gebleken dat een ondergrondse rotatieparking een divers doelpubliek aanspreekt.

Een eerste doelgroep zijn uiteraard de **hotelgasten** zelf. Met 170 kamers en bijhorende long stay verblijven is er reeds een grote vraag vanwege het hotel. Men kan enerzijds los van het hotel gebruik maken van de **rotatieparking**. Dit met uur, dag, weektarieven. Anderzijds kan men een overnachting combineren met de reservatie van een parkeerplaats voor langere tijd. Dit noemt men ook wel de '**Park, sleep and fly**' formule.

Een tweede belangrijke doelgroep zijn de **bedrijven** in de directe omgeving. Via vaste contracten of abonnementsformules hebben zij de mogelijkheid om een aantal plaatsen af te huren op maand- of jaarbasis. Op deze manier kunnen zij hun bezoekers of wagenpark steeds een bewaakte en veilige parking aanbieden.

De omgeving

De locatie van de nieuwe rotatieparking onder het Mövenpick Brussels Airport hotel werd niet zomaar gekozen. Om het potentieel van het project in kaart te brengen, wordt er steeds gestart met een zeer grondige en uitgebreide marktstudie. Uit dit onderzoek, gevoerd door MKG, is gebleken dat Zaventem de op een na grootste economische bedrijvigheid van België bevat. Meer dan 2000 bedrijven hebben hun Europese hoofdzetel in de directe omgeving van Parking 21. De rotatieparking is gelegen in het bedrijvenpark Keiberg, waarin tal van middelgrote bedrijven gevestigd zijn.

Pegasus Park 1,5 km

220 000 m²

EY, DHL, Cisco Systems, Getronics, Dr. Oetker...

NAVO / NATO 2,9 km

170 000 m²

4500 vaste werknemers,
6000 vergaderingen per jaar,
Honderden expats per dag.

Legende

- Bestaande bedrijfsparken
- Geplande nieuwe kantoren
- Parking 21

Corporate Village 1,3 km

100 000 m²

Philips, Pepsico, Janssen Pharmaceutica, Johnson & Johnson...

Twin Squares 0,5 km

46 000 m²

Abbott, Verizon, Hewlett Packard, ExxonMobil Petroleum and Chemical

Brussels Airport Zaventem 4 km

235 000 vliegbewegingen,
25,7 miljoen vertrekkende passagiers,
248 bestemmingen

Gateway Building 4,1 km

38 000 m²

Deloitte, KPMG, Microsoft

Ikaros 4 km

46 000 m²

Toyota Boshoku, ZIGT Media, Firestone Building Products Europe...

Keiberg Park 0 km

46 200 m²

HP, Honeywell, SCA, Sanofi

Brixton 4,5 km

22 424 m²

Toyota Motor Europe, Ikea, ABB

Buurt in ontwikkeling

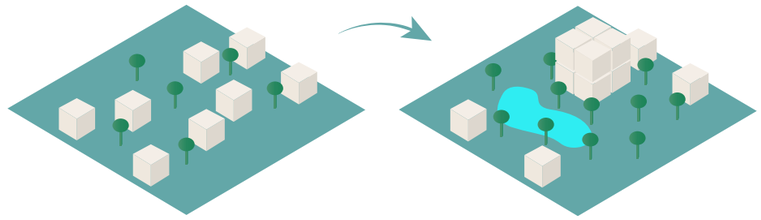
De gemeente Zaventem zit in een positieve transitie naar een duurzaam ruimtelijk klimaat. De komende jaren zullen er verschillende intenties omgezet worden in concrete acties. Hiervan getuigt het nieuwe opgestelde RUP van Keiberg, dat het mogelijk maakt om diverse functies op het bedrijventerrein te creëren. Dit wordt voornamelijk ondersteund door de schepen van Ruimtelijke Ordening B. Dewandeleer en B. Depondt, afdelingshoofd omgevingsvergunning gemeentebestuur Zaventem.

Beelden ter illustratie, simulaties Keiberg met extra groenzones.

Keiberg, de kantoorruimtes van de toekomst

Het 46 200 m² grote bedrijvenpark Keiberg zal, dankzij het nieuwe opgestelde RUP, in de komende jaren een volledige opwaardering krijgen. Het nieuwe RUP biedt de mogelijkheid om de kantooroppervlakte uit te breiden tot 110 000 m² bebouwde oppervlakte. De huidige kantoorgebouwen die momenteel aanwezig zijn dateren allemaal uit de jaren ’80. Toen was het de gewoonte om 50% van het perceel te bebouwen met laagbouw.

Volgens de voorschriften van het RUP Keiberg waarin de site gelegen is, vraagt de gemeente Zaventem een masterplan op te maken voor een zone ruimer dan één hectare. Bij een herinrichting van het bedrijvenpark in Keiberg wordt steevast een duurzaam en zuinig ruimtegebruik vooropgesteld. Door bebouwing te bundelen en door meerdere bouwlagen toe te laten, komt er meer ruimte beschikbaar om de onbebouwde ruimte op een kwalitatieve manier in te richten. Het is hierbij de bedoeling dat slechts 30% van het perceel bebouwd wordt en 70% kan dienen voor doorwaadbaar groen, parkzone en waterelementen.



Potentiële klanten door nieuwe kantoorruimtes

Uiteraard zijn wij met Mövenpick Brussels Airport niet de enige ontwikkelaar die het potentieel ziet van een project in de nabijheid van de vele bedrijvenparken, de internationale luchthaven en politieke instellingen zoals de NAVO en Eurocontrol. Belgische ontwikkelaars zoals Ghelamco, Immogra en Odebrecht starten volop nieuwe projecten in de onmiddellijke omgeving van Parking 21.

Dit is uiteraard een goede zaak voor Parking 21. Bovenstaande spelers richten zich immers op de ontwikkeling van grote kantoorprojecten voor internationale multinationals. Zij zullen in de komende jaren zorgen voor 231 160 m² aan extra bedrijfsruimte. We kunnen dus stellen dat al deze nieuwe projecten zullen leiden tot meer internationaal verkeer. Daarmee bereiken we een van de belangrijkste doelgroepen voor het hotel.

Uit de verschillende studies, zoals MKG en het masterplan Keiberg, kunnen we deze bovenstaande zaken ook afleiden.

Van centrum Brussel naar de periferie

Door de geleidelijke transitie naar een autoluwe stad, de hoge taksen op kantoorprojecten en de moeilijke bereikbaarheid zijn veel bedrijven genoodzaakt om zich te verplaatsen naar de Brusselse periferie. De zone Machelen – Zaventem vormt hier een zeer sterke aantrekkingspool. Dit door de nabijheid van de luchthaven, autostrade en een vlotte aansluiting via het openbaar vervoer.

Brussels Airport

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

Naast het immense belang van de economische activiteiten van alle internationale bedrijven en politieke instellingen heeft de luchthaven Brussels Airport ook een zeer grote, wellicht dé grootste, invloed op de ontwikkeling van de omgeving. Om deze reden is het belangrijk om de toekomstplannen van de luchthaven eens van dichter te bekijken.

Brussels Airport 2040

Brussels Airport heeft een duidelijke koers voor ogen: uitgroeien tot een volledig geconnecteerd economisch centrum, dat de beste luchthaven van Europa huisvest. Om dit te realiseren werd er een langetermijnplan opgesteld, genaamd ‘Strategische Visie 2040’. Door middel van tussentijdse termijnen met uitdagende maar haalbare doelstellingen monitoren we zorgvuldig onze evolutie richting 2040.

De verdere ontwikkeling van Brussels Airport zal leiden tot een groter aantal bestemmingen voor passagiers en meer in- en uitvoermogelijkheden voor bedrijven. Zo krijgt België de middelen die het nodig heeft om haar eersterangsrol op internationaal vlak te blijven spelen op economisch, diplomatiek en cultureel vlak.

De luchthaven vormt een belangrijke groeimotor voor de Belgische economie. Door de toenemende transportvraag zullen heel wat opportuniteiten zich aandienen in de komende decennia. Het is cruciaal voor de welvaart van ons land om deze groeikansen ten volle te benutten.

Simulatie Brussels Airport 2040.

Investeren in Parking 21

De nabijheid van de internationale luchthaven Brussels Airport, de hoofdzetel van meer dan 2000 internationale bedrijven, de NAVO en de aanwezigheid van 6 bedrijvenparken in een straal van 5 km rond Parking 21. Dit zijn allemaal factoren die zorgen voor een hoge vraag naar rotatieparkings in Zaventem.

Wat houdt een investering in een rotatieparking juist in?

Net zoals je in klassiek vastgoed kan investeren, kan je ook investeren in een rotatieparking. Je koopt de parkeerplaats met het oog op de verhuur ervan.

Investeren in een rotatieparking betekent uiteraard niet dat je het volledig parkeerterrein koopt. De meeste investeerders kopen een pakket van een aantal beschikbare parkeerplaatsen. Dat maakt de investering laagdrempelig, wat ook beter in hun budget past.

Parking 21, enkel voordelen

1 Diverse doelgroep

Een eerste belangrijke doelgroep zijn de hotelgasten zelf. Zij beschikken over de mogelijkheid om enerzijds gewoon gebruik te maken van de rotatieparking, en anderzijds over de optie om met de ‘Park sleep and fly’- formule hun auto een langere tijd te laten staan.

Een tweede belangrijke doelgroep zijn de bedrijven in de directe omgeving. Via vaste contracten hebben zij de mogelijkheid om een aantal plaatsen af te huren op jaarbasis. Op deze manier kunnen zij hun bezoekers steeds een veilige en vrije parking aanbieden.

2 Geen onderhoud, geen zorgen

Wat denk je dat het meeste onderhoud vergt: enkele parkeerplaatsen of een appartement? Juist ja... Je hoeft dus nooit tijd of moeite in je investering te steken, maar kan er toch op rekenen dat die altijd perfect verzorgd is. Dankzij de professionele uitbating hoef je ook nooit zelf op zoek te gaan naar huurders of gebruikers. Investeren in parkings is daardoor nog voordeliger: je spaart niet enkel geld, maar ook energie.

3 Lagere instapprijs dan bij klassiek vastgoed

Investeren in vastgoed is altijd een veilige en stabiele keuze, maar je moet wel heel zeker zijn van je keuze. Je hebt namelijk een flink bedrag nodig om te investeren in vastgoed, dat bovendien lange tijd in het pand blijft zitten. Bij een investering in parkings kan een veel lagere instapkost u al een mooie opbrengst opleveren. Zo heeft u alle voordelen van een investering in vastgoed, maar met een beperkt instapbudget.

Geen problemen uit het klassieke vastgoed

Wanbetalers

Heeft u uw wagen al eens geparkeerd in een rotatieparking en nadien weggereden zonder te betalen? Correct, quasi onmogelijk! Doordat u in een rotatieparking steeds op voorhand betaalt, bent u als eigenaar beschermt tegen het risico van wanbetaling.

Schadegevallen

Bij klassiek vastgoed moet er steeds rekening gehouden worden met mogelijke schade na verhuur. Bij een parking spreekt het voor zich dat beschadigingen zo goed als onbestaand zijn. Hierdoor heb je als eigenaar geen enkel risico op extra kosten.

Renovatiekosten

Door de jaren heen zal uw vastgoed verouderen en dus ook bijkomende kosten met zich meebrengen. Jaarlijks wordt er een deel van de opbrengst gereserveerd voor toekomstige renovaties. Door te werken met dit reservefonds beschermt u zichzelf tegen dergelijke kosten.

Leegstand

Indien u uw vastgoed op de klassieke manier verhuurt, komt u ongetwijfeld in aanraking met tijden van leegstand. Na elke huurder is het spannend afwachten hoelang de volgende huurder op zich laat wachten. Liever geen verlies van opbrengsten? Dankzij het poolsysteem hoeft u zich geen zorgen te maken over verlies van opbrengsten door leegstand.

Versie oktober 2020

Adding value to real estate

Fjord Real Estate Development focust op stedelijke inbreidingsprojecten. Ons doel is om historisch bewezen locaties opnieuw op te waarderen. Dit doen we door in één project diverse functies te combineren en uitbating voor eigen rekening te nemen.

info@fjordred.be
www.fjordred.be