
Brussel, Noordwijk

Befimmo haalt de overheidsopdracht van de Vlaamse overheid binnen

De 70.000 m² kantoren van het ZIN-project zijn al volledig voorverhuurd

De Vlaamse overheid heeft de overheidsopdracht voor werken betreffende het ontwerpen, bouwen en de terbeschikkingstelling van een gebouw in de Brusselse Noordwijk aan Befimmo gegund. De procedure werd in 2017 opgestart door de Vlaamse overheid.

Deze transactie van 70.000 m² is de grootste die in meer dan tien jaar op de Brusselse kantorenmarkt heeft plaatsgevonden. Het is opnieuw een duidelijk bewijs dat Befimmo waarde kan creëren in haar portefeuille door de herontwikkeling van strategisch gelegen gebouwen.

Het project voor de Vlaamse overheid, dat de naam ZIN in No(o)rd draagt, is een ambitieus project. De site ZIN, die verschillende functies op een innovatieve manier samenbrengt en centraal gelegen is in de Noordwijk, zal ongeveer 110.000 m² omvatten. Het gaat om 70.000 m² kantoren, 5.000 m² coworking, 127 appartementen, 240 hotelkamers, en verder sportruimtes, vrijetijdsruimtes, horeca en handelszaken.

Voor het ontwerp koos Befimmo voor het architectenteam 51N4E, Jaspers Eyers Architects en l'AUC. De keuze volgde op een oproep tot kandidaturen die in 2017 werd opgezet. Het team wordt bijgestaan door deskundigen in engineering, duurzaamheid, kringlooeconomie, toegankelijkheid en welzijn.

Befimmo vroeg in 2018 de vergunning aan voor ZIN, de herontwikkeling van de site van het huidige WTC 1 en 2. De eerste fase van de werken, de afbraak, start nog in het eerste kwartaal van 2019. De tweede fase zou moeten starten midden 2020 na het bekomen van de nodige vergunningen. De werken zullen lopen tot midden 2023. Befimmo heeft al een akkoord met een aannemer voor de bouw van het project aan een verzekerde prijs. Ter herinnering, de huurovereenkomst die Befimmo had met de Belgische Staat, enige gebruiker van toren 2, liep af op 31 december 2018. Maar enkele maanden later heeft Befimmo dus al een nieuwe huurder gevonden voor de kantoren.

De huurovereenkomst¹ met de Vlaamse overheid, voor 70.000 m² aan kantoren, vangt aan in 2023 (bij voorlopige aanvaarding van de werken) en heeft een vaste termijn van 18 jaar. Ongeveer 3.900 Vlaamse ambtenaren zullen in ZIN in No(o)rd een nieuwe, inspirerende en duurzame werkplek vinden, volledig in lijn met de principes van het nieuwe werken.

De appartementen op de site zullen verhuurd worden. Voor het hotelgedeelte is een vernieuwend hotelconcept gepland, in samenwerking met een gespecialiseerde operator. De totale bouwkost van het project wordt geraamd op 375 miljoen €. Het verwachte brutorendement op de totale investeringswaarde zou ongeveer 4,5%² moeten bedragen. Het project zal gefinancierd worden door middel van schuld en gedeeltelijk met de opbrengst van de verkoop van bepaalde gebouwen in het kader van het dynamisch beheer van de portefeuille, aangekondigd in februari 2019³, conform het financieringsbeleid van Befimmo.

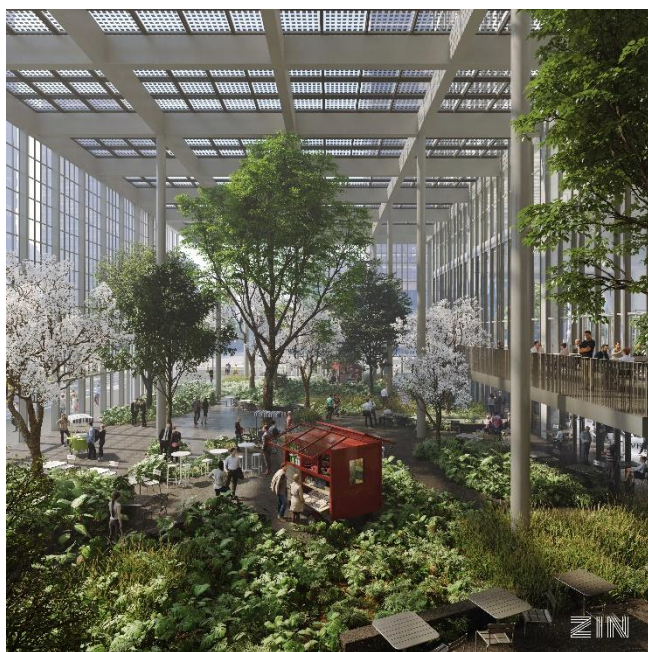
“We zijn verheugd de ambtenaren van de Vlaamse overheid in 2023 op onze ZIN-site te mogen verwelkomen. ZIN zal op verschillende vlakken een echt voorbeeld zijn! We tonen met ZIN een nieuwe duurzame manier van werken en leven, en zelfs een nieuwe manier van stadsontwikkeling. Het is het resultaat van fantastisch teamwerk tussen onze eigen ploegen en de beste architecten en consultants. Tijdens de ontwerpfasen werd het bouwteam samengebracht op een verdieping van de bestaande WTC 1-toren, wat zorgde voor een uniek co-creatieproces. De toekomst kreeg vorm vanuit al hun ervaringen, wat mogelijk maakt om de bestaande kwaliteiten van de site en van de wijk maximaal te benutten.” zegt Benoît De Blicq, CEO van Befimmo. *“Met deze transactie hebben we al 92.000 m² voorverhuurd van de 137.000 m² aan kantoren in Quatuor en ZIN die wij, in de tijdshorizon 2021 – 2023, herontwikkelen in de Noordwijk in Brussel.”* benadrukt Benoît De Blicq nog.

¹ Onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de nodige vergunningen.

² Berekend op de totale investeringswaarde, alle functies inbegrepen.

³ Zie pagina 27 van het persbericht van 14 februari 2019 over de jaarresultaten 2018.

De 4 kernpunten van ZIN



Stad maken

De Noordwijk in Brussel is een omgeving in volle transitie met enorme kwaliteiten maar ook grote uitdagingen. De bestaande WTC-torens, die werden ontwikkeld in de jaren '70, sluiten niet langer aan op de verwachtingen van de markt. De flexibiliteit van het werken is vandaag een realiteit, zowel in de ruimte als in de tijd. Kantoorwijken worden steeds meer collectieve plekken, waar mensen elkaar ontmoeten om samen te werken, in steeds wisselende constellaties. Het principe van "stad maken" staat, onder meer daarom, centraal in het ontwerp. ZIN zal volledig geïntegreerd worden in het bestaande stedelijke ecosysteem en zal open zijn naar de stad. De begane grond wordt een transparante trekpleister met een riante openbare serre. Het uitzicht vanop het dakterras vervolledigt het geheel. De verschillende functies op de site krijgen elk hun eigen adres en toegang, waardoor nieuwe stadsassen ontstaan.

Werken, wonen, leven

Een nieuw centraal volume zal de twee bestaande torens verbinden, waardoor 14 buitengewoon ruime vloeren ontstaan met een vrije hoogte van ongeveer vijf meter. Zo krijgt de Vlaamse overheid een enorme werkruimte van meer dan 4.000 m² per verdieping, met panoramisch zicht op de stad. De enorme en omvangrijke binnenruimte zal het mogelijk maken om een groene en gezonde leefomgeving in te richten.

Op de tussenliggende verdiepingen komen er appartementen (aan de oostzijde) en een hotel (aan de westzijde). Deze samensmelting van functies zal voor een gebouw zorgen waar altijd leven is, zeven dagen op zeven. ZIN zal zo maximaal bijdragen tot de uitbouw van een echte en nieuwe dynamiek in de Noordwijk.

Aanpasbaar bouwen

Circulariteit is ook een zeer belangrijk aspect van het project ZIN. Het bestaande gebouw wordt maximaal benut. De ondergrondse verdiepingen en de circulatiekernen blijven behouden, wat wel wordt afgebroken krijgt een nieuw leven. Meer dan 95% van alle materialen en bestaande voorzieningen wordt gerecupereerd of gerecycleerd.

Het circulaire denken is niet enkel gestoeld op recupereren en certifiëren, het wordt ook zeer toekomstgericht opgevat in een langetermijnvisie voor het gebouw. De neutrale opbouw zal ervoor zorgen dat binnen éénzelfde basisopbouw zowel kantoren, woningen als hotelkamers ingericht kunnen worden. ZIN is dus niet enkel gericht op de noden van vandaag maar zal ook aangepast kunnen worden aan de noden van morgen.

Duurzaam ontwerpen

Gebruikerscomfort en duurzaamheid gaan hand in hand. Een intelligente gevel zal comfort garanderen op een energiezuinige manier. Zonnepanelen op de gevel zullen zorgen voor energie en bescherming van de zon. De opengaande ramen zorgen voor frisse lucht overdag, en een natuurlijke afkoeling 's nachts.

Ook de daken van het gebouw en van de serre zullen voorzien worden van zonnepanelen. Warmte en koude zullen worden onttrokken uit de grond met een koude-warmteopslag-systeem, wat meer dan 60% van de vraag zal dekken. Een uitwisseling van energie tussen de functies zal het verbruik verder reduceren.

De Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GV) Befimmo, genoteerd op Euronext Brussels, is een vastgoedoperator gespecialiseerd in kwalitatieve werkruimtes. Deze Befimmo-omgevingen zijn gelegen in Brussel, in de Belgische steden en in het Groothertogdom Luxemburg. Met haar dochteronderneming Silversquare heeft Befimmo de ambitie om een Belux-netwerk van onderling verbonden werkruimtes aan te leggen.

Als mens- en maatschappijgerichte en verantwoordelijke onderneming biedt Befimmo haar gebruikers inspirerende werkruimtes en de bijhorende diensten in duurzame gebouwen, zowel op vlak van architectuur als van ligging en milieuzorg.

Door zo toegevoegde waarde te creëren voor haar gebruikers, creëert Befimmo waarde voor haar aandeelhouders. Op 31 december 2018, heeft haar portefeuille een reële waarde van 2,6 miljard €.



Contact:



Befimmo SA

Caroline Kerremans | Head of IR & Communication

Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles | 1945 Waversesteenweg - 1160 Brussel

T : +32(0)2 679 38 60 | c.kerremans@befimmo.be | www.befimmo.be

Disclaimer

Beelden voor illustratieve doeleinden. Vergunningsaanvraag werd ingediend midden 2018.