

A woman with long brown hair, wearing a white fur-lined coat, is shown in profile from the chest up. She is smiling and touching a screen on a yellow parking kiosk. The kiosk has a large screen displaying a user interface with a blue arrow pointing right. To the right of the screen is a coin slot and some printed instructions. The background is a blurred indoor parking garage with other people and lights.

Rotatieparking Bouillon

Budgetvriendelijke investering

Wallonië trekt met zijn grillig landschap, kronkelende rivieren en uitgestrekte bossen, een hoop **toeristen aan uit binnen- en buitenland**. Bouillon is één van die Waalse steden die jaarlijks overspoeld wordt met toeristen die bij aankomst allemaal op zoek moeten gaan naar een plek om te parkeren. Omdat Bouillon **niet genoeg parkeerplaatsen** heeft om al die toeristen op te vangen en **de vraag jaarlijks stijgt**, is de gemeente vragende partij voor projecten die het tekort aan parkeerplaatsen kunnen opvangen.



Daarom starten we binnenkort, aan de oever van de Semois, met uitzicht op Château Fort de Bouillon aan de andere kant van de rivier, met de bouw van **een project dat uit twee fases bestaat**. De eerste fase bestaat uit de ontwikkeling van **een ondergrondse parking, Rotatieparking Bouillon**. Tijdens de tweede fase volgt de bouw van een **viersterrenhotel** om tegemoet te komen aan de eveneens stijgende vraag naar kwalitatieve overnachtingsmogelijkheden. In deze brochure nemen we je stap voor stap mee in het onderzoek en het cijfermateriaal waarop onze keuze voor een rotatieparking in Bouillon gebaseerd is. Ben je na het lezen ook helemaal **overtuigd**, dan gaat de projectverantwoordelijke hier graag **nog wat dieper op in tijdens een persoonlijk gesprek** en wie weet ontmoeten we elkaar dan snel op één van

Tot binnenkort!

Thomas Lecluse

Over ons

Tien jaar geleden kwamen we op de markt met een grote passie voor vastgoed en een duidelijk doel voor ogen: jou helpen om een **veilige en gelukkige toekomst** op te bouwen voor jezelf en je geliefden. Diezelfde passie en vastberadenheid vind je vandaag de dag nog steeds terug bij al onze medewerkers.

Van een aanbod dat voornamelijk bestond uit **hotelvastgoed** en **tweede verblijven** is Unibricks uitgegroeid tot een projectontwikkelaar met een zeer breed aanbod aan investeringsvastgoed. Ondertussen kan je ook bij ons terecht voor **studentenvastgoed**, **pensioenflats**, **sociaal vastgoed** en parkings. Zo kunnen we aan elke investeerder een project op maat van hun behoeften aanbieden.



Inhoudstafel

Het project	7
Waarom Bouillon?	8
Toerisme	12
Parkeerplaatsen als investering	16
Aanbod	20
Hotel	21





Het project

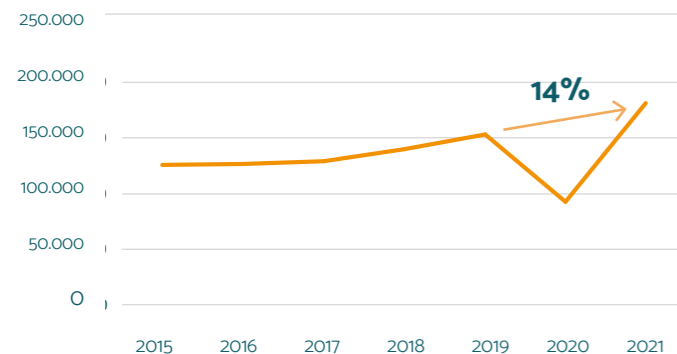
Rotatieparking Bouillon is een ondergrondse parkeergarage die ruimte biedt aan **100 parkeerplaatsen**. Een deel daarvan zal worden uitgerust met **elektrische laadpalen**. Deze parkings worden als investeringskans aangeboden en **starten, omwille van fiscale redenen, met een minimum af te nemen aantal van 3 per klant**.

De parkeergarage bestaat uit **één verdieping** en is **volledig automatisch**. Er komt een automatische slagboom en een parkeerautomaat, waardoor er, naast het gebruikelijke onderhoud en een occasionele herstelling, **nagenoeg geen onderhoud** zal nodig zijn.

In een later stadium komt er een **viersterrenhotel** met restaurant, bar en zwembad boven op de parkings. Ze zullen dus **niet louter verhuurd worden aan dagjestoeristen**, maar ook aan de hotelgasten. Meer hierover op pagina **[paginanummer]**.

Waarom investeren in Bouillon?

Bouillon is een toeristische trekpleister, dat zien we in een jaarlijkse **stijging van het aantal bezoekers** aan de stad. In 2021 was er zelfs sprake van 230.991 overnachtingen, een **stijging van 14%** t.o.v. 2019 (het laatste jaar voordat corona uitbrak). Ook de jaren daarvoor stegen de cijfers jaar na jaar en opmerkelijk is dat die **elk jaar sneller stijgen**. Dat is onder andere te danken aan dat er zoveel te ontdekken valt in de streek, aan één dag heb je niet genoeg. Gemiddeld blijven toeristen dan ook 2 à 3 nachten en 53% brengt die door op hotel.*



+ 230.000 overnachtingen
per jaar

slechts **400** parkeerplaatsen

Tijdens hun verblijf kunnen ze gebruikmaken van de 400 parkeerplaatsen die Bouillon rijk is, maar in het **toeristisch hoogseizoen is dat niet genoeg**. Naarmate het aantal toeristen stijgt zal dat **tekort blijven toenemen**. Van die 400 parkeerplaatsen zijn er **maar twee uitgerust met een elektrische laadpaal**. Door de opkomst van de elektrische wagens is dat nu al niet meer voldoende. Daarom voorzien wij **[GETAL]** parkeerplaatsen in Rotatieparking Bouillon van elektrische laadpalen.

Als we alle cijfers bekijken, verwachten we **in het hoogseizoen dus een volle parking**. Zelfs al zou je uitgaan van een lage tot zeer lage bezettingsgraad van 20% tot 40% in het midden- en laagseizoen, zoals in de **voorzichtige prognose**, dan nog hou je onderaan de streep groene cijfers over dankzij de **lage onderhouds- en uitbatingskosten**. Maar als we uitgaan van een **aanhoudende, realistische groeitrend**, mag je cijfers verwachten zoals aangegeven in de **realistische winstprognose**.

*Bronnen: OwT ; STATBEL (Office belge de statistique) / IWEPS (Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique) – Traitements OwT



Prognose	Leegstand	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Opbrengsten abonnees	€ -	€ 19.900	€ 24.875	€ 29.850	€ 29.850
Opbrengsten rotatief parkeren	€ -	€ 139.500	€ 178.560	€ 229.152	€ 243.474
Management vergoeding	- € 14.000	- € 47.820	- € 54.927	- € 59.570	- € 54.665
Winst van de parking	€ -	- € 11.158	- € 14.280	- € 18.130	- € 19.133
90% deelname resultaat	- € 14.000	€ 100.422	€ 134.267	€ 181.301	€ 199.527
Winst per parking	- € 12.600	€ 90.380	€ 120.840	€ 163.171	€ 179.574
	- € 135	€ 972	€ 1.299	€ 1.755	€ 1.931
Syndicuskosten					
Jaarlijkse canon	€ 100	€ 100	€ 100	€ 100	€ 100
Fiscaal voordeel canon	€ 400	€ 400	€ 401	€ 402	€ 400
	- € 120	- € 120	- € 120	- € 120	- € 120
TOTAAL opbrengst/parking	- € 535	€ 592	€ 918	€ 1.373	€ 1.551
TOTAAL opbrengst (3 parkings)	- € 1.546	€ 1.775	€ 2.755	€ 4.118	€ 4.653
TOTAAL opbrengst (5 parkings)	- € 2.577	€ 2.959	€ 4.592	€ 6.863	€ 7.755

1) Elke rendementsberekening of schatting van opbrengsten of kosten zijn louter indicatief en worden met de meeste zorg opgesteld op basis van de op dat ogenblik geldende modaliteiten en bekende gegevens. **BELANGRIJK:** Wie meer opbrengst wenst dan op het spaarboekje moet meer risico nemen. Net zoals het kopen van een klassiek appartement om dit te verhuren risico's met zich meebrengt (vinden van huurder, eventuele huurschade, onverwachte kosten aan pand, sterke prijsdaling bij herverkoop, fiscale risico's, verzekeringsrisico's, brandrisico's,..) kent deze investering ook deze risico's! Noch de verkoper, noch de grondeigenaars, noch de dienstverlener, noch UNIBRICKS, doen uitspraak over het succes van de uitbating. Een parkeergebouw in opstart wordt geconfronteerd met een aanloopperiode om de eerste klanten te vinden waar geen huuroopbrengsten tegenover staat. De grondeigenaar staat enkel in voor de grond. De verkoper staat in voor de constructies. De dienstverlener staat in voor het uitvoeren van de herdecoratiewerken. De beheerder staat in voor het beheer. De grondeigenaar en de verkoper dragen geen verantwoordelijkheid inzake het beheer. Kopers dienen zelf de risico's in te schatten van de opbrengst van hun in uitbating gegeven vastgoed. (2) Het opmaken of behalen van het rendement zoals weergegeven maakt derhalve geen resultaatverbintenis uit in hoofde van UNIBRICKS. De beheerder kan aldus geen garanties geven, noch de toekomst voorspellen. Resultaten variëren in functie van de parkeertarieven dewelke bij het aangaan van de transacties geldende modaliteiten nog steeds kunnen wijzigen. Enkel de kostenafrekening voor het vastgoed, zoals opgesteld door de notaris, zal als definitief geldend kunnen worden beschouwd. In geval van twijfel dient de koper zich te wenden tot zijn notaris. UNIBRICKS is niet aansprakelijk voor eventuele verschillen.

(3) Schatting van de kosten cfr. de wettelijke en contractuele modaliteiten. UNIBRICKS kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor wijzigende wettelijke en contractuele modaliteiten. (4) Er werd geen rekening gehouden met belastingen. Het fiscaal voordeel van de canon is in dit voorbeeld geschat op 30%.

(5) De parking bestaat uit 93 parkeerplaatsen. **BELANGRIJK:** Wie meer opbrengst wenst dan op het spaarboekje moet meer risico nemen. Net zoals het kopen van een klassiek appartement om dit te verhuren risico's met zich meebrengt (vinden van huurder, eventuele huurschade, onverwachte kosten aan pand, sterke prijsdaling bij herverkoop, fiscale risico's, verzekeringsrisico's, brandrisico's,..) kent deze investering ook deze risico's! Noch de verkoper, noch de grondeigenaars, noch de dienstverlener, noch UNIBRICKS, doen uitspraak over het succes van de uitbating. Een parkeergebouw in opstart wordt geconfronteerd met een aanloopperiode om de eerste klanten te vinden waar geen huuroopbrengsten tegenover staat. De grondeigenaar staat enkel in voor de grond. De verkoper staat in voor de constructies. De dienstverlener staat in voor het uitvoeren van de herdecoratiewerken. De beheerder staat in voor het beheer. De grondeigenaar en de verkoper dragen geen verantwoordelijkheid inzake het beheer. Kopers dienen zelf de risico's in te schatten van de opbrengst van hun in uitbating gegeven vastgoed.

Toeristische aantrekkingskracht van Bouillon

1. Semois Kayaks

Een bezoek aan Bouillon is het hele jaar door een schitterend idee. In de zomer trekken toeristen massaal die kant op om te genieten van de verkoeling die de bossen en de rivier hen schenkt. Zowel op als naast het water valt heel wat te zien en te beleven. Na een wiebelige start met een kajak over het water glijden en ondertussen genieten van het glooiende landschap, daar gaat niets boven. **Direct aan** 📍 **Rotatieparking Bouillon** kan je je zeebenen testen bij **Semois Kayaks**.

2. Belvédère de Bouillon

In de herfst vergeet je best je wandelschoenen niet in te pakken want de prachtige herfstkleuren lokken zelfs minder fervente wandelaars naar de **vele wandelroutes**. Je hoeft er maar eentje uit te kiezen.

De kans is groot dat je onderweg op een uitkijktoren botst die je een onbelemmerd zicht biedt op de wijde omgeving. Zo heb je de **Belvédère de Bouillon** (1,7 km), **Le Jambon de la Semois** (29 km) en, wellicht nog de bekendste dankzij de ontelbare foto's op Instagram; Het **graf van de reus** (Le Tombeau du Géant, 10 km). Het is soms een stevige klim maar absoluut de moeite waard. Souvenirtjes koop je bij **Le Marché de Nathalie** waar je keuze hebt uit meer dan **300 ambachtelijke, Belgische streekbiertjes**.

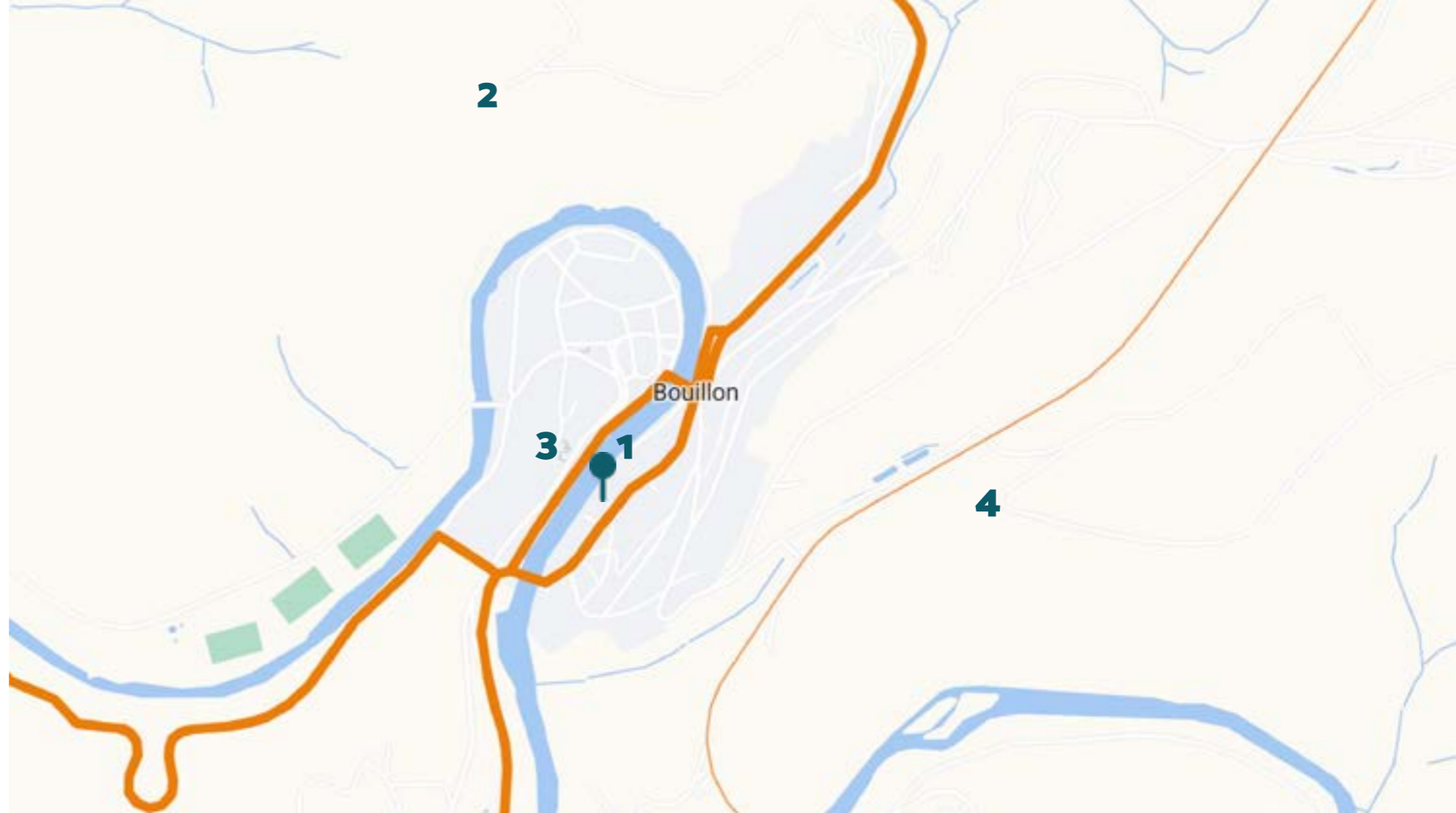


3. Chateau fort de Bouillon

Wanneer de kou zijn intrede doet, komen toeristen hier vooral genieten van de **historische stadjes en** de lekkere keuken met zijn rijke smaken. Als het landschap bedekt is onder een laagje sneeuw, lokken de wandelroutes toeristen weer massaal naar buiten om te genieten van een **stevige portie sneeuwpret**. Op dat moment lijkt het **Chateau fort de Bouillon** wel het decor van een sprookje. Het verhaal achter deze indrukwekkende burcht is nochtans een stuk minder romantisch. Doorheen zijn lange geschiedenis deed het namelijk vooral dienst als militaire versterking. Tijdens een begeleide **rondleiding** of zelfs een heuse fakkeltocht, leer je meer over de beroemde ridder **Godfried van Bouillon**, kruistochten en de vele veroveringen van het kasteel.

4. dierentuin

Wanneer de temperatuur weer stijgt en de mutsen en de handschoenen terug in de kast belanden, komt de natuur weer tot leven. De lente is het ideale moment om jonge dieren te spotten in de **dierentuin van Bouillon**. Je eigen jonge kroost kan daar maar liefst 500 dieren ontdekken en hun laatste beetje energie kwijtspelen in de speeltuin van het park.



Parkeerplaatsen als investering

✓ Betrouwbaar en betaalbaar

Vastgoed is een **betrouwbare investering**, maar helaas wel eentje met een stevig prijskaartje. Parkeerplaatsen zijn al net zo betrouwbaar. Elk jaar rijden er steeds meer auto's rond en die moet je na gebruik veilig ergens kunnen achterlaten. Parkeergarages zijn dus nog altijd een **groeimarkt** en bovendien een stuk **goedkoper dan klassiek vastgoed**. Zo koop je al een **pakket van drie parkeerplaatsen** in rotatieparking Bouillon **vanaf € 105.000**.

✓ Klaar voor de toekomst met elektrische laadpalen

Het **aantal elektrische wagens neemt exponentieel toe** en dat vraagt om de nodige aanpassingen. Niet alleen van de bestuurder - (nog) niet zorgeloos vertrekken, maar eerst nagaan of en waar je kan opladen - maar ook van de infrastructuur. Om nu al **helemaal klaar te zijn voor de toekomst** komen er in deze parkeergarages ook elektrische laadpalen.



✓ Geen zorgen over wanbetalers of schade aan je eigendom.

Helemaal naar de kust rijden terwijl je net met je voeten onder tafel zat omdat de huurders van je vakantieverblijf met een waterlek zitten of naar het gerecht stappen omdat je huurder al maanden de huur niet betaalt. Het zijn **reële risico's bij klassiek vastgoed**, maar niet bij parkeergarages.

Je moet al behoorlijk je best doen om schade toe te brengen aan een parkeergarage en zelfs als iemand daar toch in slaagt, is het de wagen die daar de meeste gevolgen van draagt. Je moet je dus **geen zorgen maken over schade aan je eigendom**. Ook van **wanbetalers heb je geen last**, want zonder te betalen geraken bestuurders simpelweg niet buiten.

✓ Vastgoed met beperkte onderhoudskosten

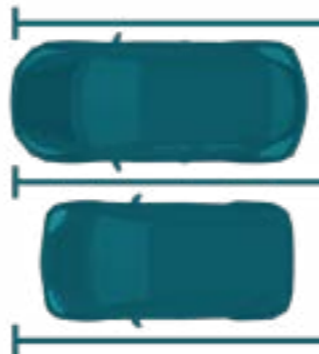
Dankzij de robuuste afwerking is er **weinig nood aan herstellingen of onderhoud** en blijven de **kosten beperkt**. Dat geldt ook voor de uitbating. Bij het binnen- en buitenrijden is geen assistentie nodig dankzij de **automatische slagboom** en ook betalen gebeurt aan een **betaalautomaat**.

✓ Investeer zonder zorgen over de uitbating

Contracten, identiteitskaarten en waarborgen zijn **allemaal niet nodig** bij de verhuur van een parkeerplaats in een rotatieparking. Het enige stukje papier dat eraan te pas komt is het parkeerticket en die krijgen ze van een automaat. Ook huurders zoeken is net wat makkelijker. Maar het beste van al? **Jij hoeft je daar hoe dan ook niets van aan te trekken**. Wij zorgen ervoor dat alles netjes werkt en eventueel wordt hersteld.



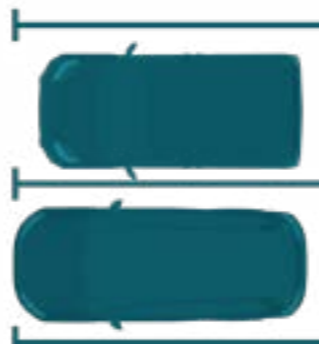
3 parkeerplaatsen
va €105.000 = €35.000 per plaats*



4 parkeerplaatsen
va €129.000 = €32.250 per plaats*



5 parkeerplaatsen
va €155.000 = €31.000 per plaats*



**Prijzen zijn exclusief BTW en kosten.*



Viersterrenhotel als extra toeristische trekpleister

De Semois kronkelt zich een weg door de provincie Luxemburg en een stukje van Frankrijk voor ze daar uitmondt in de Maas. En in de armen van één van haar vele lussen ligt het pittoreske Bouillon. De prachtige omgeving, de vele wandelroutes door lommerrijke bossen, de spectaculaire vergezichten en bezienswaardigheden zorgen jaar na jaar voor een toename in de bezoekersaantallen en overnachtingen van deze fotogenieke stad.

Die stijgende aantallen zijn niet alleen een goede reden voor de bouw van een rotatieparking, maar ook voor een nieuw hotel. Daarom komt er in een latere fase een **viersterrenhotel met 150 kamers boven op Rotatieparking Bouillon**, met een **zwembad** en een **restaurant met bar**. Zo kunnen gasten niet alleen van de prachtige omgeving genieten, maar ook van een ontspannen duik in het zwembad en culinaire verwenning. **Architect Marc Corbiau** zorgt voor het ontwerp.



De vastgoedexperts van Unibricks bekijken samen met jou je financiële en persoonlijke situatie met als doel het realiseren van het project dat werkelijk perfect bij jou past, zodat je met een gerust hart kan genieten van je investering.



Meer info over het project?

Wij helpen je graag verder:

 09 394 39 90

 info@unibricks.be



Kantoren in:

Gent
Brussel
Antwerpen

info@unibricks.be
+32 (0)9 349 39 90
www.unibricks.be



Disclaimer

Unibricks en gelieerde ondernemingen stellen met de grootste zorg hun brochure samen. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de opgegeven prijzen en informatie in deze brochure. Wij kunnen dan ook niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie, noch voor directe of indirecte schade welke zou ontstaan door het gebruik van, vertrouwen op of daden verricht naar aanleiding van de in deze brochure verstrekte informatie. De uitzetting door de promotor/verkoper en de verbintenis van verhuurservice zijn een inspanningverbintenis, geen resultaatsverbintenis. Let op! U belegt buiten FSMA-toezicht. Geen vergunnings- en prospectusplicht voor deze activiteit.