

Inhoudstafel

Activiteiten

Missie en visie	7
Onze activiteiten	8
Interview	18

Werking

Een ervaren Raad van Bestuur	22
Een krachtig management	24
Multidisciplinair en gedreven team	26

Realisaties

Eurostation

Antwerpen-Centraal	32
Brugge Sint-Michiels	34
Brussel-Noord	36
Gent Sint-Pieters	38
Hasselt Stationsomgeving	40
Kortrijk	42
Schaarbeek Productiecentrum Infrabel	44
Seinhuizen	46
Zaventem-Diaboloproject	48

Euro Immo Star

Brussel-Zuid	52
Jamaica-Kingston	54
Kapellen	56
Leuven-Noord	58
Mechelen	60
Oostende	62
Roeselare	64
Schelde-Landschapspark	66
Vilvoorde	68

Financieel

Eurostation

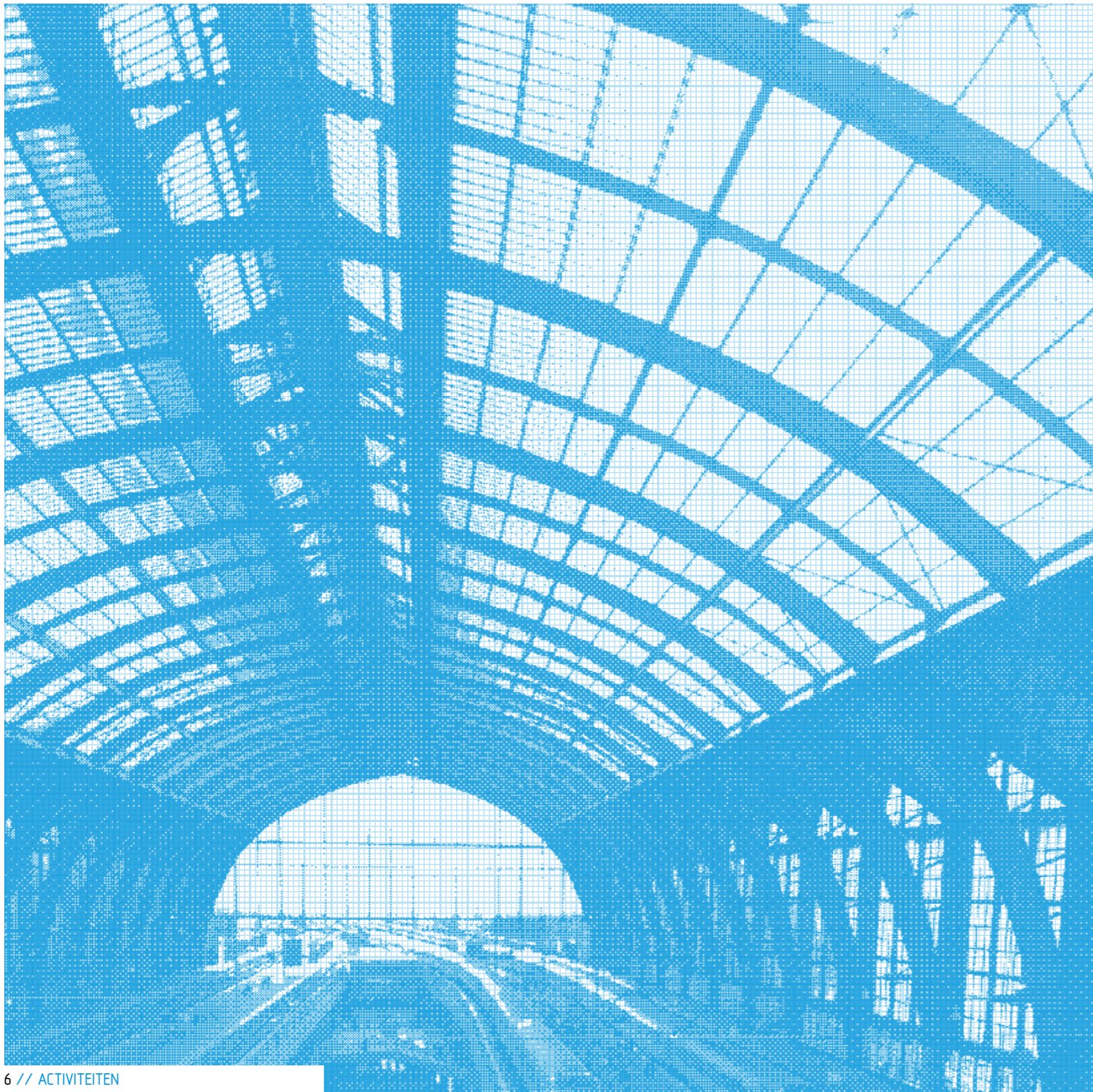
Balans na winstverdeling	72
Resultatenrekening	76
Resultaatverwerking	79
Inlichtingen omtrent de deelnemingen	80
Sociale balans	81
Samenvatting van de waarderingsregels	82
Jaarverslag	85
Verlag van het College van Commissarissen	88

Euro Immo Star

Balans na winstverdeling	90
Resultatenrekening	94
Resultaatverwerking	97
Inlichtingen omtrent de deelnemingen	98
Sociale balans	99
Samenvatting van de waarderingsregels	100
Jaarverslag	103
Verlag van het College van Commissarissen	106

Activiteiten

Wij verzorgen een stationsproject van a tot z



Missie en visie

Visie

Een stationsomgeving is dé motor voor vernieuwde stedelijke ontwikkeling.

Missie

Een station is meer dan een overstapplaats. Het is een vitaal onderdeel van de stad, een dynamische ontmoetingsplaats waar heel wat mensen en activiteiten samenkomen.

Wij helpen openbare besturen in binnen- en buitenland deze mobiliteitsknooppunten en hun omgevingen optimaal te ontwikkelen. Hierdoor dragen we actief bij tot de economische en sociale ontwikkeling van een regio en brengen duurzame mobiliteit tot in het hart van de samenleving.

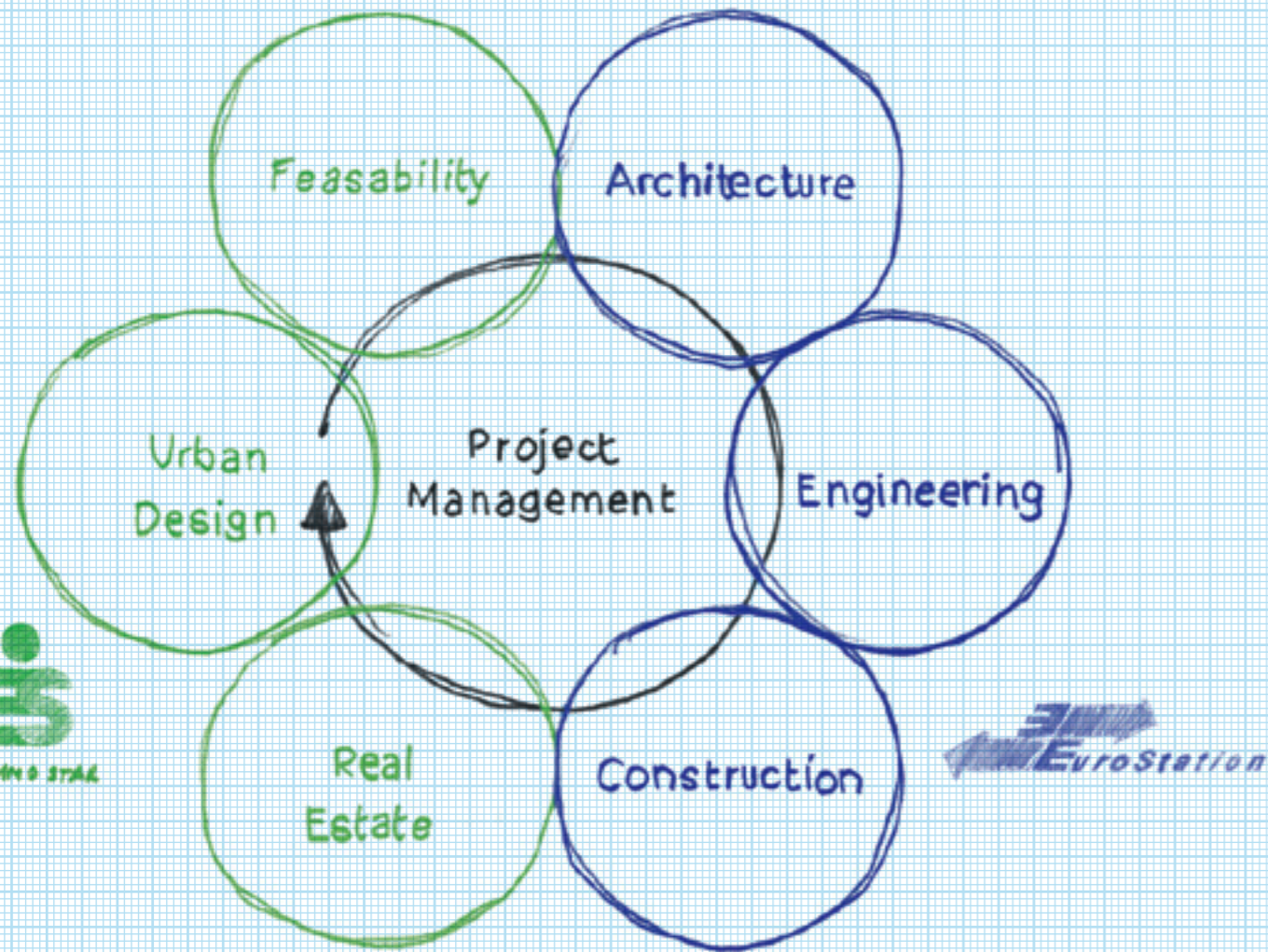
Om dit engagement succesvol in de praktijk om te zetten, beschikken we over twee bedrijven die elkaar perfect aanvullen en versterken.



Euro Immo Star



Eurostation



Onze activiteiten

1 Urban Design

Het sterke team van stedenbouwkundigen van Euro Immo Star zorgt ervoor dat er een urbanistisch plan op tafel ligt waarin de ruimtelijke krachtlijnen staan die van een stationsomgeving een aangename en strategische plek in de stad maken.

2 Feasibility

Dankzij het multidisciplinaire team van Euro Immo Star worden de stedenbouwkundige ingrepen onmiddellijk onderbouwd met een technische, financiële, commerciële en juridische haalbaarheidsstudie.

3 Architecture

Het ontwerpen van indrukwekkende (stations)gebouwen in combinatie met aangename openbare ruimten is een belangrijke activiteit van Eurostation. Hiervoor werkt Eurostation zowel met internationale als eigen architecten.

4 Engineering

Eurostation beschikt over de beste experts op het vlak van stabiliteitsberekeningen, HVAC, speciale technieken, veiligheid en restauratietechnieken, zodat de technische uitvoering van het project van hoge kwaliteit is.

5 Construction

De ervaren projectmanagers van Eurostation begeleiden de volledige bouwwerkzaamheden. Zo staan ze in voor het verkrijgen van de milieuvergunningen en bouwtoelatingen, het begeleiden van aanbestedingsdossiers, de technische en financiële opvolging van de werf, het werftoezicht en de werf- en veiligheidscoördinatie.

6 Real Estate

De commerciële experts van Euro Immo Star geven advies over de ideale mix van handels- en commerciële ruimten in functie van de beoogde afzetmarkt en locatie. Vervolgens kunnen ze ook instaan voor de concessies, het beheer van gebouwen en parkings rondom het station.

stations
 pleinen
 busterminals
 brandwerende installaties
 winkelcentra
 vastgoed
 groen
 veiligheid
 parkings
 renovatie
 lokettenhal
 sonorisatie
 fietsenstallingen
 energiestudies
 glasvezels
 kantoren
 residentiele gebouwen
 kunst
 tunnels
 (spoorweg) viaducten
 building management systemen
 overslagfaciliteiten
 lichtstudie
 milieu

Stationsomgevingen zijn ...

... multimodaal

Stations brengen in eerste instantie duurzame mobiliteit tot in het hart van de samenleving. Reizigers moeten in een aangename omgeving vlot van het ene vervoersmiddel op het andere kunnen overstappen.



Stationsomgevingen zijn ...

... een centrale ontmoetingsplaats

Een stationsomgeving is een makkelijk bereikbare plek en heeft daarom een hoog ontwikkelingspotentieel voor diverse functies. Door een levendige mix aan wonen, werken, winkelen en ontspannen wordt een stationsomgeving terug één van de centrale ontmoetingsplaatsen in de stad.



Stationsomgevingen zijn ...

... een verbinding tussen twee wijken

Vaak vormt de spoorlijn nog een fysieke barrière tussen de voor- en achterliggende wijken. De vernieuwende stationsomgevingen brengen hier verandering in. Door de hedendaagse en transparante stationsgebouwen en het openwerken van de spoorinfrastructuur, kan de stad onder de sporen verder groeien en samenvloeien.



Stationsomgevingen zijn ...

... een summum van technische hoogstandjes geïntegreerd
in vernieuwende architectuur

Vanaf het begin van het project wordt een multidisciplinair team van architecten, ingenieurs, stedenbouwkundigen, financiële en commerciële deskundigen bij het project betrokken. Deze wisselwerking zorgt voor creatieve oplossingen die ook technisch en financieel haalbaar zijn.



De stationsomgeving moet terug een levendige buurt worden

Steden profileren zich steeds meer op basis van hun station. 'En deze trendbreuk is nog maar net ingezet' zegt Gedelegeerd Bestuurder Herwig Persoons.

Stationsomgevingen zijn hot. Ze staan sinds enkele jaren in het middelpunt van de belangstelling van de spoorwegen en de lokale overheden. Hoe verklaart u dat?

Herwig Persoons: 'Door het uitdeinen van het stadscentrum is de stad op vele plaatsen over het station gegroeid. De spoorwegbundel, vaak nog op een talud gelegen, vormt echter vaak een barrière waar het stedelijke weefsel op doodloopt. Er is dan ook weinig interactie tussen de stadsdelen aan beide zijden van het station. Ook zijn de stadscentra de laatste decennia leeggelopen. Alle grote steden nemen maatregelen om deze trend te stoppen. Ze werken hard aan het terug leefbaar maken van hun stadscentrum om zo mensen te motiveren om (weer) in de stad te komen wonen. Het degelijk ontwerpen van het station en de stationsomgeving is daarin cruciaal. Meer nog, vaak is het de stationsomgeving die de motor is geweest van deze vernieuwde stedelijke ontwikkeling. Vroeger waren stations meer 'niet-plaatsen', plaatsen waar men enkel heen kwam om zich te laten vervoeren.

Stations(omgevingen) worden meer en meer aangename verblijfplaatsen en steden gaan zich net profileren op basis van hun station en stationsomgeving. Het station vormt een poort naar de stad.'

Wordt dit nog versterkt omdat iedereen praat over 'duurzame mobiliteit'?

HP: 'Inderdaad. We staan met z'n allen dagelijks aan te schuiven in de file. Ook legt het gemotoriseerde vervoer een enorme druk op het milieu. Er is een steeds luider wordende roep voor betere luchtkwaliteit. Het treinvervoer biedt een toekomstgericht en ecologisch verantwoord alternatief. Wij brengen de mensen op een vlotte en aangename manier tot in het hart van de samenleving. Door het station en de omgeving duurzaam te ontwikkelen is men bezig met een goed mobiliteitsbeleid.'

Trekt een vernieuwd station bewoners en ondernemingen aan? Lukt dat?

HP: 'Absoluut. Een stationsomgeving is immers een makkelijk bereikbare plek en daarom interessant voor diverse functies. Vroeger zoomden we vooral in op kanto-

ren, nu ook op wonen en ontspannen. Het is immers belangrijk dat er een evenwichtige mix tussen de verschillende functies ontstaat. Zo is een omgeving waar enkel kantoren staan 's nachts verlaten. De stationsomgeving moet heel de dag door een levendige buurt zijn waar het aange-naam vertoeven is.'

Bestaat er een type-ontwerp van een stationsomgeving?

HP: 'Er zijn natuurlijk een aantal basisprincipes, denk maar aan intermodaliteit, leesbaarheid, veiligheid, toegankelijkheid, comfort en een mooie architectuur. Maar het ontwerp van stations en hun omgeving is altijd maatwerk. Het stedelijke weefsel dat er rond ligt, is immers altijd anders. Een goed uitgewerkt stedenbouwkundig plan van een stationsomgeving is dan ook cruciaal. Ook de technische creativiteit en studiewerk zijn echter heel belangrijk.'

Wat bedoelt u met technische creativiteit?

HP: 'Zonder een sterk team van architecten, ingenieurs en tekenaars zouden we niet zo vernieuwend kunnen zijn. Niet alleen zorgen ze ervoor dat de plannen ook realiseerbaar zijn. Vaak komen zij in de ontwerpfase met - op het eerste zicht - onmogelijke voorstellen, waardoor het masterplan er plots heel anders uitziet. Denk maar aan het Diabolo-project dat de luchthaven van Zaventem beter zal ontsluiten voor het spoor. De technische oplossing hiervoor is om van het huidige spoorstation onder de luchthaven tot op de middenberm van de E19 een tunnel te graven. Ik ben er absoluut van overtuigd dat onze multidisciplinaire aanpak ons uniek maakt in België en ook in het bui-

tenland staan we hoog aangeschreven.' **Hebben jullie dan al projecten in het buitenland gerealiseerd?**

HP: 'Zeker. Denk maar aan de bouw van de busterminal in Jamaica, de modernisering van treinstations in Roemenië en een consultancy-opdracht in Moskou. We merken dat er steeds meer interesse komt van buitenlandse spoorwegmaatschappijen en projectontwikkelaars. Zo zijn er al heel wat buitenlandse delegaties komen kijken naar ons werk in Antwerpen-Centraal. Een spoorverbinding onder de stad leggen zonder verzakkingen

of scheuren in het historische stationsgebouw en zonder het station buiten dienst te stellen, is dan ook nooit eerder gezien.' **Wordt een stationslocatie het best ontwikkeld door private of door publieke opdrachtgevers?**

HP: 'Volgens mij wordt een station (-somgeving) het best ontwikkeld door Euro Immo Star en Eurostation. Aangezien wij tot de NMBS-groep behoren, hebben we een maatschappelijke opdracht. Een project is voor ons geslaagd als het de stad versterkt en verbetert, als alles werkt zoals het voorzien is en de gebruikers en bewoners tevreden zijn. Een goede dienstverlening is voor ons belangrijker dan winst maken.'

Wat waren voor u de hoogtepunten van 2007?

HP: 'Gent en Roeselare. De werken aan Gent Sint-Pieters draaien sinds 2007 op

volle toeren. Maar liefst dertig mensen van Eurostation zetten hun schouders onder dit project, dat nu echt op kruissnelheid komt. Bij het project in Roeselare was ik aangenaam verrast dat het team van Euro Immo Star zelf alle openbare besturen heeft kunnen overtuigen van de kracht van het masterplan. In het verleden was het vaak zo dat ik deze rol op mij moest

'Ik ben er absoluut van overtuigd dat onze multidisciplinaire aanpak ons uniek maakt in België. Ook in het buitenland staan we hoog aangeschreven.'

nemen. Het geeft me vertrouwen in de toekomst dat zowel Eurostation als Euro Immo Star beschikken over enorm getalenteerde mensen.'

En wat zijn de toekomstplannen?

HP: 'Onze visie is dat stationsomgevingen dé motor voor vernieuwde stedelijke ontwikkelingen zijn. Ik ben blij dat de trendbreuk ook uiteindelijk is ingezet. De vlucht uit de stad wordt gecounterd. De inbreiding van de stad rond het station is dankzij onze projecten op vele plaatsen al zichtbaar. Antwerpen-Centraal beschikt over een prachtig station. Nu zou ik graag de stedelijke ontwikkeling rondom dit station ten gronde willen aanpakken. Ook droom ik ervan om in het noorden van Brussel een intercontinentale overstapplaats te realiseren, met een optimale doorstroming van reizigers en goederen tussen het vlieg-, spoor- en wegvervoer.'

Werking

Onze multidisciplinaire aanpak zorgt voor creatieve oplossingen die ook realiseerbaar zijn

Een ervaren Raad van Bestuur



André Bechet
Bestuurder



Tony Van den Berghen
Ondervoorzitter



Alex Migom
Bestuurder



Paul Martens
Bestuurder



Jean-Marie Raviart
Bestuurder



Luc Lallemand
Bestuurder



Vincent Bourlard
Voorzitter



Leo Pardon
Bestuurder



Herwig Persoons
Gedelegeerd Bestuurder

Een krachtig management



Herwig Persoons
Gedelegeerd Bestuurder



Lieve De Cock
General Manager Euro Immo Star



Ann Cortuy
Directeur HR, ICT en Administratie



Marc De Vreese
Technisch Directeur



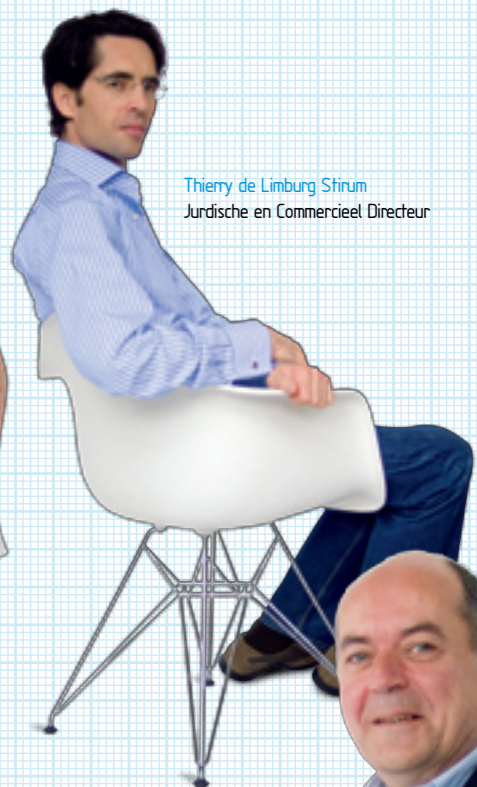
Luc Verhaeren
Financieel Directeur



Leo Pardon
Public Affairs



Gwenn Nevelsteen
Communication



Thierry de Limburg Stirum
Jurdische en Commercieel Directeur



Kns Heyneman
Real Estate

HVAC
Elektriciteit

Financiën

Planning
& Logistiek

Stabiliteit

Juridisch
Commercieel

Architectuur

Stedenbouw

HR &
Administratie

Speciale
technieken