

---

**Herontwikkeling Ford-site Genk -  
Overeenkomst inzake aanleg infrastructuur en  
bodemsaneringen (zone A)**

**tussen De Vlaamse Waterweg nv en het  
Vlaams Gewest**

---

**TUSSEN ONDERGETEKENDE PARTIJEN,**

**ENERZIJDS,**

het Vlaams Gewest, voor wie optreedt de heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Werk, Economie, Innovatie en Sport, hierna "de Minister" genoemd,

**EN ANDERZIJDS,**

De Vlaamse Waterweg nv, rechtsopvolger van nv De Scheepvaart, vertegenwoordigd door mevrouw Frieda Brepoels, voorzitter van de Raad van Bestuur en de heer ir. Chris Danckaerts, gedelegeerd bestuurder, met maatschappelijke zetel te 3500 Hasselt, Havenstraat 44.

hierna "De Vlaamse Waterweg" genoemd,

**IN DE AANWEZIGHEID VAN,**

het Hermesfonds, hier vertegenwoordigd door de heer Bernard De Potter, administrateur-generaal, met centrale zetel te 1030 Brussel, Koning Albert II-laan 35.

hierna "het Hermesfonds" genoemd,

samen 'Partijen' genoemd,

## OVERWEGENDE DAT

- A. op 24 oktober 2012 Ford Werke GMBH de intentie uitte om de werkzaamheden in de Ford fabriek te Genk stop te zetten na de productieperiode van het huidige model in 2014, en dat na overeenstemming met de wettelijk verplichte informatie- en consultatieprocedure op 31 mei 2013 door het Ford Management Team werd besloten de productie in de fabriek te beëindigen en de fabriek effectief te sluiten eind 2014;
- B. op 20 december 2013 een memorandum of understanding werd gesloten tussen Ford Werke GMBH en de Vlaamse Overheid over de verkoop van de Ford-site aan de Vlaamse Overheid voor de prijs van 1 euro met een eigendomsoverdracht op 31 december 2015; deze prijs is het gevolg van een ruimere deal over terugvordering van subsidies, overname saneringsaansprakelijkheid enz. waarbij deze deal omstandig wordt gedocumenteerd in een Comprehensive Agreement, zoals afgesloten tussen de Vlaamse overheid en Ford Werke GMBH op 19 december 2014. Deze verkoop werd vastgelegd in een notariële akte op 16 december 2015;
- C. op 20 december 2013 een overeenkomst werd gesloten tussen Stad Genk en de Vlaamse Overheid, waarin de partijen zich verbinden om, conform artikel 4 van deze overeenkomst, elk naar best vermogen samen te werken om een nieuwe invulling aan de Ford site te geven;
- D. op 17 december 2014 een intentie overeenkomst werd afgesloten tussen De Vlaamse Waterweg en de Vlaamse overheid, waarin beide partijen de intentie uiten om minimaal een deel van het terrein te herontwikkelen met als doel de benutting van de ligging van de Ford-site aan het Albertkanaal met het oog op watergebonden transport. Conform deze intentieovereenkomst zal De Vlaamse Waterweg een prominente rol krijgen in het herontwikkelingsproces en doet zij afstand van het voorkeurrecht dat zij heeft op een deel van de site;
- E. de Minister, door de beslissing van de Vlaamse Regering d.d. 20 december 2013 gemachtigd werd uitvoering te geven aan de overeenkomsten vermeld in punt B en punt C;
- F. De Minister, op 10 augustus 2016 zijn goedkeuring gaf aan het Masterplan voor de herontwikkeling van de Ford-site Genk (hierna genoemd 'masterplan'), opgemaakt door Technum, en onderschreven door stad Genk, De Vlaamse Waterweg en het Agentschap Innoveren en Ondernemen. Het masterplan vormt de leidraad voor het verdere herontwikkelingsproces;
- G. op 18 november 2016 bij notariële akte de onroerende goederen van de Ford-site overgedragen werden van het Vlaams Gewest naar het patrimonium van het

Hermesfonds en dat het Agentschap Innoveren en Ondernemen, conform artikel 1, §2 van het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de regelen voor het beheer en de werking van het Fonds voor Flankerend Economisch Beleid, belast wordt met de herontwikkeling en het beheer van dit patrimonium met het oog op de verbetering van de omgevingsfactoren voor het ondernemerschap, dit conform artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 07 oktober 2005 aangaande het Agentschap Innoveren en Ondernemen;

- H. op 31 januari 2017 een overeenkomst werd afgesloten tussen de Minister en De Vlaamse Waterweg, waarin verder invulling wordt gegeven aan de beginselen in punt D, en waarin meer bepaald de scope als ook de financieringsmethodiek van de verwerving en herontwikkeling van een deel van de Ford-site door De Vlaamse Waterweg met het oog op een watergebonden ontwikkeling wordt gestipuleerd.

## **EN NA KENNISNAME VAN DE VOLGENDE ONTWIKKELINGEN**

- I. dat als onderdeel van de overdracht van het Ford-terrein van Ford Werke GMBH aan de Vlaamse Overheid middels toepassing van artikel 164 van het Bodemdecreet de volledige saneringsplicht van het Ford-terrein bij de Vlaamse overheid als nieuwe eigenaar komt te liggen.
- J. dat voorzien is dat de stad Genk en De Vlaamse Waterweg omwille van hun ervaring en knowhow m.b.t. de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en gegeven dat die knowhow complementair is aan de competenties van het Agentschap Innoveren en Ondernemen, structureel betrokken worden in de opeenvolgende fases van het herontwikkelingstraject; concreet betekent dit dat bij de ontmanteling van de Ford-fabrieken, de sanering, de uitwerking van een masterplan voor de herontwikkeling, de uitvoering van het investeringsprogramma (heraanleg en uitrusting van het bedrijventerrein), de uitgifte en het beheer van de Ford-site, telkens een welbepaalde rol zal worden voorzien voor de stad Genk en De Vlaamse Waterweg complementair aan de rol die het Agentschap Innoveren en Ondernemen speelt bij de herontwikkeling van de Ford-site;
- K. dat de partijen, conform het masterplan vermeld onder punt F, een indeling van de Ford-site in drie zones onderschrijven, te weten (i) een zone voor openbaar domein en gemeenschappelijke functies (zone A), (ii) een zone voor logistiek en maakindustrie, al dan niet watergebonden (zone B, te ontwikkelen door een private partner) en (iii), een zone voor logistiek en maakindustrie, watergebonden (zone C, te ontwikkelen door De Vlaamse Waterweg). Tegen deze achtergrond werd principieel overeengekomen dat De Vlaamse Waterweg op zal treden als bouwheer voor de infrastructuur- en saneringswerken in zone A, waarbij de kosten die hiermee gepaard gaan evenredig verdeeld worden op basis van het uitgeefbaar grondaandeel;
- L. dat de partijen middels een marktbevraging georganiseerd door PMV de intentie hebben een private ontwikkelaar aan te stellen voor de zone B op de Ford-site, in lijn met de uitgangspunten zoals vastgelegd in het masterplan.

## WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

### Artikel 1. Bouwheerschap

De Vlaamse Waterweg zal optreden als bouwheer voor de uit te voeren saneringsopgave als ook de aanleg van infrastructuur en gemeenschappelijke voorzieningen in de zone A op het Ford-terrein.

De Vlaamse Waterweg treedt hiermee in de plaats van het Agentschap Innoveren en Ondernemen dat namens de Vlaamse overheid de herontwikkeling van het Ford-terrein coördineert.

Binnen deze context blijft de saneringsplicht en alle daarmee samengaande verplichtingen van het terrein de verantwoordelijkheid van de Vlaamse overheid.

### Artikel 2. Overdracht van de gronden

Het Hermesfonds is momenteel eigenaar van de Ford-gronden te Genk. De zone A zoals opgenomen op het opmetingsplan van landmeter Teccon d.d. 2 februari 2017 zal, met het oog op de uit te voeren werken kosteloos overgedragen worden aan De Vlaamse Waterweg. De zone A bestaat uit de volgende loten:

<b>Lot</b>	<b>Oppervlakte (m2)</b>
2	434.329
2a	3.789
2b	254
2c	254
2d	17

Het lot 2a is momenteel nog geen eigendom van het Hermesfonds. Het betreffende lot is niet vervat in de initiële overdracht, maar zal uiterlijk in 2019 overgedragen worden aan De Vlaamse Waterweg.

De overdracht zal gerealiseerd worden vanuit het Hermesfonds en zal notarieel verleden worden.

### Artikel 3. Staat van de gronden

De Vlaamse Waterweg wordt gesubrogeerd met betrekking tot alle zakelijke rechten die de huidige eigenaar heeft op het betreffende deel van de gronden.

De saneringsplicht blijft conform het besluit behoudende de toepassing van artikel 164 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 van de minister van Omgeving, Natuur en Landbouw d.d. 8 maart 2017 bij het Vlaams Gewest.

### Artikel 4. Ontwikkeling van de gronden

De Vlaamse Waterweg zal de betreffende zone A ontwikkelen conform (i) de uitgangspunten zoals bepaald in het masterplan wat betreft de aanleg van de gemeenschappelijke voorzieningen en infrastructuur en (ii) de bepalingen opgenomen in de op te leveren en door de OVAM conform te verklaren bodemsaneringsprojecten 'fase 1 (kernaanpak van de kernen 1,2,3,4,13 en 29)' zoals aanbesteed door het Agentschap Innoveren en Ondernemen.

Gezien de Vlaamse Waterweg hiermee een taakstelling van het Agentschap Innoveren en Ondernemen op zich neemt wordt een vergoeding van gemaakte personeelskosten voor De Vlaamse Waterweg voorzien van maximaal € 220.000. De uitbetaling gebeurt middels van een jaarlijkse vordering op basis van effectief betaalde en voor de specifieke ontwikkeling ingezette personeelskosten, gericht aan het Agentschap Innoveren en Ondernemen. De vordering heeft telkens betrekking op het afgelopen kalenderjaar en wordt ingediend voor eind februari van het daaropvolgende jaar.

## Artikel 5. Financiering

De financiering van de uit te voeren werken zal gebeuren op basis van het uitgeefbaar grondaandeel van de zones A, B en C:

Zone	Uitgeefbare oppervlakte (m2)	Uitgeefbare oppervlakte (%)
A	45.425,21	4,83
B	421.653	44,81
C	473.818	50,36

De investering die gepaard gaat met de werken die ten dienste staan van het terrein als geheel worden momenteel als volgt geraamd:

- i. Sloop (opstallen zone A): € 433.873
- ii. Saneringen: € 11.657.812
- iii. Infrastructuur: € 27.267.672

Deze werken worden uitgevoerd door De Vlaamse Waterweg. De ontwikkelaars van de zones A en B dragen bij aan deze kosten middels een investeringsverplichting van € 1.241.994 (zone A) en € 10.680.762 (zone B). De ontwikkelaar van zone B zal bovendien de saneringsplicht van kern 29 (bronaanpak) gelegen in de zone B opnemen.

Deze investeringsverplichting zal door De Vlaamse Waterweg geïnd worden door de facturatie van de werken die verband houden met de infrastructuur- en saneringswerken aan de respectievelijke ontwikkelaars van de zones A en B, in functie van de voortgang van de werken. Facturatie zal gebeuren onder het BTW-stelsel.

Indien (delen) van de zones A en B nog niet verkocht zijn op het moment dat de respectievelijke ontwikkelaars hiervan kosten verschuldigd zouden zijn aan De Vlaamse Waterweg staat het Agentschap Innoveren en Ondernemen in om deze kosten voor te financieren aan De Vlaamse Waterweg, in afwachting van een definitieve verkoop van de terreinen.

De Vlaamse Waterweg zal als ontwikkelaar van zone C een totale investeringsverplichting voorzien van € 16.591.801,67. De Vlaamse Waterweg zal daarnaast de saneringsplicht van kern 5 (bronaanpak) gelegen in de zone C opnemen.

De reële kosten van de werken die ten dienste staan van het terrein als geheel (zijde de eerder genoemde kostenposten i t/m iii, aangevuld met de reële kosten die gepaard gaan met het grondverzet (iv), de kadeaanleg (v) en de kosten gerelateerd aan de sloop in zone C (vi) zullen na aftrek van de eerder genoemde investeringsbijdragen van de ontwikkelaars van de zones A, B en C, als ook de inkomsten uit de verkoop van de uitgeefbare kavels in zone A (zie artikel 10), gedragen worden door het Hermesfonds. De Vlaamse Waterweg zal hiertoe een subsidiedossier indienen bij het Agentschap Innoveren en Ondernemen (cf. de 'overeenkomst inzake financiering watergebonden ontwikkeling (zone C)' d.d. 31 januari 2017). Dit subsidiedossier zal betrekking hebben op de delen infrastructuur, grondverzet en kade, maar houdt ook rekening met de kosten voor saneringen en sloop.

#### **Artikel 6. BTW**

De Vlaamse Waterweg wordt verondersteld geen BTW verschuldigd te zijn met betrekking tot de uit te voeren werken. De verkoop door De Vlaamse Waterweg van de betreffende delen van de zones A en B aan de respectievelijke ontwikkelaar(s) zal gebeuren onder het BTW-stelsel.

#### **Artikel 7. Fasering / timing van de werken**

De Vlaamse Waterweg streeft er naar de werken zo snel mogelijk uit te voeren. Op basis van de huidige planning lijkt een fasering noodzakelijk.

#### **Artikel 8. Afstemming m.b.t. ontwerp en opvolging**

De Vlaamse Waterweg heeft zowel de leiding als het uitvoeringstoezicht met betrekking tot de uitvoering van de infrastructuur- en saneringswerken.

De Vlaamse Waterweg engageert zich om het ontwerp en de organisatorische aspecten van de infrastructuurwerken gezamenlijk vorm te geven in overleg met het Agentschap Innoveren en Ondernemen en stad Genk (technische werkgroep). Het masterplan Ford Genk vormt het uitgangspunt voor de vormgeving van de infrastructuur op het terrein.

Aan de Stuurgroep Ford-site Genk wordt op geregelde tijdstippen gerapporteerd met betrekking tot de voortgang van de werken.

Met betrekking tot de saneringswerken zullen de door de OVAM conform verklaarde bodemsaneringsprojecten (BSP's) leidend zijn voor de uitvoering. De BSP's worden opgemaakt in opdracht van het Agentschap Innoveren en Ondernemen. Dit is de laatste fase van het bodemsaneringstraject dat onder leiding en uitvoeringstoezicht van het Agentschap Innoveren en Ondernemen valt.

De Vlaamse Waterweg engageert zich om zowel met betrekking tot de uitvoering van de bodemsaneringsprojecten 'fase 1 (kernaanpak van de kernen 1,2,3,4,13)' als bij de opmaak en uitvoering van eventuele bodemsaneringsprojecten met als voorwerp de aanpak van de pluim / restverontreiniging op gezette tijden terug te koppelen en overleg te voeren met het Agentschap Innoveren en Ondernemen, stad Genk en de OVAM (werkgroep bodemsaneringen Ford Genk).

### **Artikel 9. Invulling van de zone A**

Na afronding van de bodemsaneringswerken 'fase 1 (kernaanpak van de kernen 1,2,3,4,13)' en de infrastructuurwerken zal de zone A uit volgende elementen bestaan:

- a. Uitgeefbare kavels voor gemeenschappelijke en ondersteunende functies (45.425,21 m<sup>2</sup>);
- b. Wegenis;
- c. Een zone groen als verplicht aandeel van de uitgeefbare gronden (15% van de uitgeefbare gronden);
- d. Een zone voor waterbuffering, als verplicht aandeel van de uitgeefbare gronden (uitgaande van 100% bebouwing) en het verhard openbaar domein;
- e. Zone voor parkings;
- f. Zone voor groen (zuiver openbaar domein)

### **Artikel 10. Verkoop en overdracht na afronding van de werken**

Na finale vastlegging van het technisch ontwerp voor de zone A en zo gauw de werken op het terrein dit toelaten zullen de uitgeefbare kavels van zone A door De Vlaamse Waterweg verkocht worden aan de geselecteerde ontwikkelaar, aan de overeengekomen biedprijs, onder het BTW-stelsel. De ontwikkelaar wordt bepaald door de minister bevoegd voor De Economie op voorstel van de stuurgroep Ford-site Genk. Indien geen ontwikkelaar wordt gevonden zal de stuurgroep Ford-site Genk als uitgifte comité fungeren.

Specifiek voor de uitgeefbare delen in zone A kan ook een concessie overwogen worden als wijze waarop de gronden ter beschikking gesteld worden aan de ontwikkelaar. In dat geval zal in overleg met de andere ontwikkelingspartners een financieringsmethodiek worden uitgewerkt.

Na oplevering van de infrastructuur- en saneringswerken (fase 1, kernaanpak) zal de wegenis gelegen in zone A 'om niet' overdragen worden aan de stad Genk.

De Vlaamse Waterweg zal een overeenkomst afsluiten met de ontwikkelaar van de zone B (en desgevallend A) omtrent de betalingsmodaliteiten voor de infrastructuur- en saneringswerken. De krachtlijnen van deze betalingsmodaliteiten zullen eveneens

gezekerd worden in de verkoopovereenkomst die vanuit de Vlaamse overheid met de betreffende ontwikkelaar wordt gesloten.

### **Artikel 11. Beheer gronden**

De Vlaamse Waterweg staat in voor het beheer van zone A exclusief de uitgifbare kavels en de wegenis. De jaarlijkse onderhoudsbijdrage per m<sup>2</sup> uitgifbaar oppervlakte wordt voor de eerste 25 jaar op € 0,11 vastgesteld (prijspeil 2016, jaarlijkse indexatie op basis van de gezondheidsindex). Na 25 jaar wordt deze bijdrage eenzijdig geactualiseerd door De Vlaamse Waterweg, om tot een kostendekkende vergoeding voor het onderhoud te komen. Deze vergoeding is exclusief eventuele heffingen die het gevolg zijn van kadastratie. In het geval deze heffingen wel aangerekend worden zullen deze bijkomend ten laste komen van de ontwikkelaar.

De vergoeding voor het beheer wordt als volgt gedragen:

- De ontwikkelaars van de zones A en B, als ook De Vlaamse Waterweg als ontwikkelaar van zone C dragen steeds hun aandeel van het 15% groen voor de uitgifbare kavels, de waterbuffering (na aftrek van het gedeelte behorende bij de wegenis) en de parkings (berekend op basis van het percentage uitgifbare oppervlakte zoals vermeld in artikel 3);
- De stad Genk, voor wat betreft het overig groen (zuiver openbaar domein) en het aandeel van de waterbuffering behorende bij de wegenis.

De Vlaamse Waterweg sluit met elk van deze partijen een overeenkomst af met betrekking tot de betalingsmodaliteiten van de onderhoudsbijdrage.

### **Artikel 12. Windturbines**

Samen met de zone A zullen eveneens de twee windturbines op het Ford-terrein overgedragen worden aan De Vlaamse Waterweg. De Vlaamse Waterweg engageert zich in om alle rechten en plichten die voortvloeien uit de overeenkomsten die in dit kader met Electrabel werden gesloten te respecteren.

De opstalvergoeding voor de beide windturbines zal ten goede komen voor het beheer van het terrein, m.n. de zone A.

### **Artikel 13. Slotbepalingen**

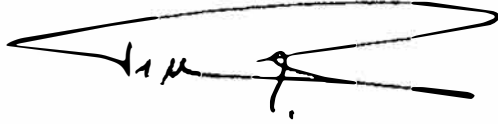
Aldus overeengekomen en opgemaakt op 13/9/2017.....in drie originele exemplaren. Elke partij verklaart hiervan één ondertekend origineel exemplaar ontvangen te hebben.

Voor het Vlaams Gewest



Philippe Muyters,

Vlaams minister van Werk, Economie, Innovatie en Sport



Voor De Vlaamse Waterweg



Chris Danckaerts  
gedelegeerd bestuurder



Frieda Brepoels  
voorzitter Raad van Bestuur

Voor het Hermesfonds



Bernard De Potter  
Administrateur-generaal

Bijlagen:

- Opmetingsplan Ford-site Genk

