

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 61
van **AN CHRISTIAENS**
datum: 13 oktober 2016

aan **PHILIPPE MUYTERS**
VLAAMS MINISTER VAN WERK, ECONOMIE, INNOVATIE EN SPORT

Masterplan Ford Genk - Herontwikkeling terreinen

Het masterplan voor de herontwikkeling van de voormalige site van Ford Genk is midden augustus van start gegaan. Het plan dat werd opgesteld door de projectpartners (Vlaams Gewest, stad Genk, nv De Scheepvaart, Agentschap Innoveren en Ondernemen en Flanders Investment & Trade) voorziet in drie deelzones met een specifieke ontwikkelingsfunctie.

Zone A is voorzien voor groen en water, openbaar domein en telt 5 ha uitgeefbare kavels voor gemeenschappelijke functies. Zone B telt 40 ha voor eindgebruikers in de maakindustrie en logistiek met toegevoegde waarde, niet noodzakelijk watergebonden. Zone C telt 50 ha voor eindgebruikers met watergebonden activiteiten en maakindustrie. Voor zone C werd al eerder overeengekomen dat nv De Scheepvaart die verder zal ontwikkelen. Het is de ambitie om met nieuwe bedrijfsactiviteiten het economische weefsel in de regio te versterken en structurele werkgelegenheid te creëren. In totaal zouden er 2500 jobs gecreëerd worden op de site.

Voor de zone B en de uitgeefbare kavels in Zone A kreeg Participatiemaatschappij Vlaanderen (PMV) de opdracht om op zoek te gaan naar een ontwikkelaar en eindgebruikers. Die zijn intussen bekend: LRM, Group Machiels en Intervest, logistiek bedrijf H. Essers, BCI, de combinatie DEME-Bopro-Govaerts-Montea, Global Estate Group, Futurn, MGC Real Estate en groep Heylen.

Om de zones te herontwikkelen worden de nodige aanpassingen op het terrein uitgevoerd. Op basis van een OVAM-studie blijken twee extra terreinen van Ford Genk gesaneerd te moeten worden. In totaal dus zeven terreinen.

1. Bevestigt de minister de negen kandidaten voor de ontwikkeling van de zone B en de uitgeefbare kavels van zone A zoals hierboven genoemd?
2. Hebben ook kandidaat-eindgebruikers reeds interesse kenbaar gemaakt? Zo ja, welke? Indien niet mogelijk te beantwoorden, hoeveel en in welke sector zijn zij actief?
3. Op welke manier gebeurde de marktbevraging? Werd naast de oproep ook proactief op zoek gegaan naar geschikte ondernemingen?
4. Wat is de planning met betrekking tot de toewijzing van de ontwikkeling van de terreinen?
5. Zal er al een eerste schifting gebeuren en zo ja, op basis van welke criteria?

6. Wat is de planning die voor ogen wordt gehouden betreffende de herontwikkeling en de intrek van bedrijven op de terreinen?
7. Is er zicht op de budgettaire implicaties?
8. Wat is de planning en timing van de sanering van de terreinen? Graag een overzicht per terrein met de (geraamde) kosten en de kostenraming van de sanering van alle terreinen. Worden de twee extra terreinen uit de studie van de OVAM opgenomen in de saneringsplanning? Welke invloed heeft dit op de planning en timing van de herontwikkeling? Wat zijn hiervoor de kostenraming, planning en timing?

ANTWOORD

op vraag nr. 61 van 13 oktober 2016

van **AN CHRISTIAENS**

1. Zowel de indiening door de negen genoemde kandidaten voor de ontwikkeling van zone B als de ca. 5 ha uitgeefbare oppervlakte in zone A worden bevestigd.
2. Eén kandidaat eindgebruiker heeft zich binnen de procedure gemeld. Het gaat om een speler actief in de logistieke sector met een ruimtevraag van ca. 6 ha. Tevens werd een kandidaat ontwikkelaar geclassificeerd als eindgebruiker. Het gaat eveneens om een speler actief in de logistieke sector, met een ruimtevraag van ca. 15 ha.
3. Binnen de marktbevraging is een apart luik voorzien waarbinnen eindgebruikers zich kunnen melden. Deze zullen vervolgens in de hoogst mogelijke mate ingepast worden in de voorstellen van de kandidaat ontwikkelaars. Daarnaast wordt er van uitgegaan dat de kandidaat ontwikkelaars zelf eindgebruikers aanbrengen binnen hun ontwikkelingsvoorstel. Dit zal tevens een belangrijk beoordelingscriterium vormen.

Buiten de marktbevraging om continueren de ontwikkelingspartners de acquisitie inspanningen. Dit gaat met name om de inzet van de Scheepvaart, die reeds actief op zoek is naar eindgebruikers voor de zone C die zij zal ontwikkelen. Voor het grotere geheel van de Ford-site neemt Flanders Investment and Trade (FIT) in samenwerking met Locate in Limburg deze taak op.

4. Momenteel wordt door de evaluatiecommissie Ford Genk een bijgesteld investeringsmemorandum uitgewerkt. Dit zal op korte termijn beschikbaar worden gesteld aan de kandidaat ontwikkelaars voor de site. Op basis hiervan zullen zij een meer gedetailleerd voorstel moeten indienen met betrekking tot de herontwikkeling in de eerste maanden van 2017. Deze voorstellen zullen door de evaluatiecommissie beoordeeld worden. De bedoeling is dat op basis van deze voorstellen een voorkeurskandidaat geselecteerd kan worden waarmee verder onderhandeld kan worden over de effectieve herontwikkeling van de zone B.
5. Een eerste schifting werd reeds gemaakt op basis van de ingediende Letters of Intent. De beoordeling gebeurde op basis van de ingediende referenties, de financiële draagkracht en de eerste visie op de ontwikkeling van het terrein. Acht van de negen ontvangen voorstellen werden weerhouden. De kandidaat die niet weerhouden werd wenste slechts 15 van de ca. 40 ha. van zone B te ontwikkelen, terwijl de stuurgroep binnen de marktbevraging zoekt naar een ontwikkelaar voor het geheel van de zone. De betreffende kandidaat werd geclassificeerd als eindgebruiker en er zal zoals aangegeven bekeken worden hoe de ruimtevraag ingepast kan worden in het verdere traject met de gekozen ontwikkelaar.
6. De planning met betrekking tot het effectief operationeel maken van nieuwe bedrijven op het terrein is afhankelijk van een aantal factoren, waarvan de saneringswerkzaamheden en de daaropvolgende aanleg van nutsvoorzieningen en wegeninfrastructuur in de zone A de belangrijkste is. De timing voor deze werken kan niet vastgelegd worden, omdat de uitvoeringstermijn van de saneringswerken afhankelijk is van de voortgang die in de praktijk gemaakt kan worden. Er zijn echter voldoende mogelijkheden om via tijdelijke voorzieningen bedrijven in de zone B operationeel te maken in afwachting van de definitieve voorzieningen. Dit is mede

afhankelijk van de plannen die de ontwikkelaar heeft met het bestaande vastgoed in de zone, en dient in onderling overleg verder besproken te worden. Dit zal deel uitmaken van de onderhandelingen met de voorkeursbieder. In ieder geval kan de ontwikkelaar van zone B in beginsel vanaf 1 januari 2018 de beschikking krijgen over de betreffende terreinen om de werken aan te vatten.

In zone C waar de watergebonden ontwikkeling door De Scheepvaart zal plaatsvinden zullen reeds eerder bedrijven actief kunnen zijn omdat deze zone minder gehinderd wordt door de aanwezige bodemvervuilingen op het terrein. Zoals reeds gemeld lopen de inspanningen voor het aantrekken van kandidaten hier volop.

7. Van kandidaat ontwikkelaars voor de zone B wordt een minimale grondprijs/ investeringsbijdrage van 30 euro per m2 gevraagd, wat overeenkomt met de prijzen voor industriegrond in de regio. Dit bedrag zal enerzijds aangewend worden voor de aanleg van infrastructuur en saneringen, en anderzijds om de reeds gemaakte en te maken ontwikkelingskosten van het terrein als geheel te dekken
8. Met betrekking tot de saneringsopgave op het terrein wordt geopteerd voor een aanpak in twee fases. In een eerste fase zullen alle invasieve werken (allicht afgravingen) voor de betreffende saneringen worden uitgevoerd. Het is van belang dat deze werken zo snel mogelijk worden uitgevoerd omdat deze interveniëren met de aanleg van de toekomstige middenstraat. Voor sommige van deze kernen zal in een tweede fase nog een aanvullende techniek noodzakelijk zijn om de restverontreiniging/pluim te verwijderen. De technieken die hiervoor gebruikt worden zijn echter minder invasief en kunnen gecombineerd worden met bedrijfsactiviteiten op de site.

Hieronder een overzicht van de laatste stand van zaken met betrekking tot de voorgestelde technieken en budgetten (nog niet definitief):

Nr.	Kern	Aanpak	Zone	Geraamde kostprijs
1	NW BTEX	Afgraven	A	€971.244,00
2	ZO BTEX	Afgraven	A	€6.236.436,00
3	Stookolie	Afgraven	A	€1.796.136,00
4	Containerplaats	Afgraven	A	€1.281.180,00
5	DEWAX cabine	Afgraven	C	€222.157
13	Paint Mix G-hal	Variant afgraven onder talud - AS-BLE	A	€827.885,50
29	Voormalige vijver	Variant afgraven onder talud - AS-BLE	B	€901.173,00
	TOTAAL			€12.236.211,50

Voor kern 5 is reeds een bodemsaneringsproject beschikbaar, de uitvoering zal vervat zijn in de sloop van de zone C.

Voor de overige kernen wordt de aanbesteding voor de opmaak van een bodemsaneringsproject (BSP) momenteel voorbereid in overleg met OVAM en De Scheepvaart. Na opmaak van de BSP's zullen deze conform verklaard moeten worden door OVAM waarna de effectieve werken op het terrein zullen worden aanbesteed. De timing hiervan is afhankelijk van de snelheid waarmee de BSP's kunnen worden opgeleverd en conform kunnen worden verklaard (i.f.v. nood aan veldwerk etc.).

Voor de uitvoering van de saneringswerken 1,2,3,5 en 13 zal een gezamenlijke aanbesteding gebeuren vanuit één partij. Voor kern 29 zullen de werken allicht apart aanbesteed worden door de ontwikkelaar van zone B, gezien deze niet gelegen zijn in toekomstig openbaar domein.