

ONDERNEMEN



Tot vandaag is weinig gerealiseerd van de oorspronkelijke plannen uit 2012 van het Zeebrugse complex Sea Port. © WOUTER VAN VOOREN

Debucquoy-telgen veroordeeld voor bedrieglijk vastgoedproject

Het Gentse hof van beroep heeft twee vennootschappen rond de omstreden vastgoedfamilie Debucquoy veroordeeld wegens bedrog bij de verkoop van een nieuwbouwproject in Zeebrugge. Dertien eigenaars krijgen ruim 3 miljoen euro terug.

LUKAS VANACKER

‘Een zee van troeven’: met die slogan werd het project Sea Port Residenties in Zeebrugge een tiental jaar geleden aangeprezen in een promofolder. Vlak bij de jachthaven zouden vijf gebouwen met 139 appartementen verrijzen, inclusief een centrale binnentuin ‘die een ontspannen sfeer biedt voor wie tot rust wil komen’.

Kopers van een appartement sloten een overeenkomst met de bouwheer-promotor Creadomus Invest en met de grondeigenaar Sea Port, die de terreinen in erfpacht gaf. Creadomus Invest wordt vandaag gecontroleerd door de West-Vlaamse tweelingbroers Jonathan en Jochen Debucquoy. De familie Debucquoy zit samen met de Latemse familie Vermeersch en de Knokse notarisfamilie Vanden Bussche in de vennootschap Sea Port Residenties (*zie inzet*).

Het project Sea Port kreeg in 2012 een omgevingsvergunning. In 2017 volgde de voorlopige oplevering van de eerste appartementen. Maar tot vandaag is weinig terechtgekomen van de oorspronkelijke plannen. Van de vijf geplande en vergunde gebouwen is maar één gerealiseerd. De ondergrondse parkeergarages werden niet gebouwd. De beloofde binnentuin blijft beperkt tot ‘enkele kleine versnipperde groenzones zonder samenhang’. De rest van de site ligt braak.

Van 16 naar 2 liften

Enkele kopers stapten naar de Brugse rechtbank van eerste aanleg omdat ze zich misleid voelden. In 2022 verloren ze hun zaak omdat de rechter geen bewijzen voor bedrog zag. Maar de 13 kopers die naar het hof van beroep in Gent stapten, kregen begin september wel gelijk.

Volgens het hof van beroep hebben Sea

Knokse notarisfamilie verbrandt vingers in Zeebrugge

In het Zeebrugse project Sea Port investeren meerdere bekende families. Gromabel, een vennootschap van de broers Joachim, Jonathan en Jochen Debucquoy, bezit 45 procent van Sea Port Residenties, dat de projectgrond bezit. Sea Port Residenties werd in 2006 opgestart door Serge en Dimitri Vermeersch. Hun vader Eddy, die in 2014 overleed, maakte fortuin in de staalsector. Vehikels van Serge en Dimitri Vermeersch en hun zus bezitten vandaag samen minstens een derde van Sea Port Residenties. De familie is ook actief in horeca en vastgoed, onder

meer als eigenaar van het Latemse hotel-restaurant Auberge du Pêcheur. 11 procent van Sea Port Residenties is in handen van de Zoutepanne Family Trust. Dat is de vennootschap van Lucas Vanden Bussche (78), zijn vrouw en hun drie dochters. Vanden Bussche, een goede vriend van Eddy Vermeersch, was jarenlang notaris in Knokke-Heist. Als voorzitter van Gemeentebelangen, de partij van wijlen burgemeester Leopold Lippens, was hij decennialang de spin in het web van de lokale vastgoedwereld. Hij is tevens de broer van erenotaris Marc Vanden Bussche, die als decennialange

burgemeester van de kustgemeente Koksijde geregeld kritiek kreeg op zijn familiale vastgoedactiviteiten. Als notaris werd Vanden Bussche in Knokke opgevolgd door zijn schoonzoon Thomas Dusselier. Opmerkelijk is dat die meerdere erfpachtaktes verleed voor Sea Port Residenties, hoewel zijn echtgenote en schoonfamilie financiële belangen hadden in het project. Volgens de Belgische notariswetgeving mogen notarissen geen akten verlijden waarin hun partner en bloed- of aanverwanten (in de zijlijn tot en met de tweede graad) partij zijn. De familie reageerde niet op vragen.

De kopers leven op vandaag - meer dan tien (!) jaar na aankoop en acht jaar na de voorlopige oplevering - nog steeds op een bouwwerf, en er komt niet het minste schot in de verdere ontwikkeling van de site.

Arrest hof van beroep Gent

Begin 2016 stelde de stad Brugge vast dat bouw van de appartementen was begonnen zonder dat de vergunde ondergrondse garage werd gebouwd. Sea Port mocht van de stad alleen verder werken ‘zodat het gebouw kon worden afgesloten om problemen met illegalen te vermijden’. Maar in 2018 stelde een inspectiedienst vast dat de appartementen al verkocht én bewoond waren. ‘Er was geen toelating vanwege stad Brugge om de appartementen te verkopen, wat de verkopers eenvoudig naast zich hebben neergelegd en evident niet hebben meegedeeld aan de kopers’, aldus het hof.

In 2017 probeerde Sea Port de vergunning voor 139 appartementen te vervangen door een voor 194 kleinere units voor bejaarden. Ook die aanpassing - het vierde dossier in twee jaar - weigerde de stad Brugge, omdat de ingediende documen-

ten te veel hiaten vertoonden en de verklarende nota amper leesbaar was. Vorig jaar weigerde het stadsbestuur een wijzigingsaanvraag wegens ‘onvoldoende kwaliteitsgaranties’ en omdat ‘de aanvraag gericht is op het maximaliseren van het aantal woonentiteiten en de winst’.

Onverkoopbaar

In het arrest van 153 pagina’s, dat De Tijd kon inkijken, maakt het hof van beroep brandhout van de werkwijze van Sea Port en Creadomus Invest. ‘De kopers leven op vandaag - meer dan tien (!) jaar na aankoop en acht jaar na de voorlopige oplevering - nog steeds op een bouwwerf zonder ondergrondse parking, zonder overdekte en afgesloten fietsenstalling, zonder kwalitatieve publieke binnenruimte en er komt niet het minste schot in de verdere kwalitatieve ontwikkeling van de site’, sneert het hof van beroep, dat de appartementen ‘vandaag de facto onverkoopbaar’ acht.

Het hof vernietigde daarom alle overeenkomsten wegens bedrog. Sea Port Residenties en Creadomus Invest werden hoofdelijk veroordeeld tot restitutie van de kopers. Ze moeten de 13 appartementen en parkeerplaatsen terugbetalen, wat neerkomt op ruim 3 miljoen euro. De aanvullende schadevergoeding die de kopers eisten, werd niet toegewezen. Bovendien moeten ze Sea Port de nog verschuldigde jaarlijkse erfpachtvergoedingen betalen.

Wij begrijpen de beoordeling van de raadsheer niet en bekijken verdere stappen.

Statement Creadomus Invest

De hoofdelijke veroordeling van de twee vennootschappen was cruciaal, omdat de kopers vreesden geen geld te kunnen halen bij Creadomus Invest, waarvan het eigen vermogen onder nul is gezakt. Maar volgens het hof van beroep handelden de grondeigenaar Sea Port Residenties en de bouwheer Creadomus Invest samen in het verkoopproces, wat onder meer bleek uit de reclamefolders en visitekaartjes van de projectverantwoordelijke.

De advocaat van de 13 klagers zegt te hopen dat het arrest correct wordt uitgevoerd. Creadomus Invest is niet tevreden met de uitspraak. ‘Wij begrijpen de beoordeling van de raadsheer niet en bekijken verdere stappen’, stelt het bedrijf, dat nog in cassatieberoep kan gaan.

Creadomus Invest wijst erop dat veel grote vastgoedprojecten in fases worden gebouwd en stelt dat klanten voldoende werden ingelicht over de vergunnings-situatie. De aanpassingen aan de vergunningen waren volgens Creadomus Invest nodig omdat de vergunning voor de niet-uitgevoerde fases in 2017 automatisch was vervallen en de stad Brugge niet meer achter het oorspronkelijke project stond.

Verschillende rechtszaken

De veroordeling in Gent is een fikse tegenvaller voor de familie Debucquoy. Pater familias Joost Debucquoy, die zich vandaag heeft teruggetrokken in Monaco, richtte midden jaren 70 een vastgoedkantoor op aan de kust en ontwikkelde er later tal van appartementen. Zijn drie zonen Joachim, Jonathan en Jochen zijn met hun eigen bedrijven actief in beleggingsvastgoed, zoals vakantieappartementen en serviceflats. Vaak werken hun vennootschappen met een erfpachtformule, waarbij investeerders tot 99 jaar lang een vergoeding betalen voor het genot van de grond.

Tegen verschillende vennootschappen van familieleden lopen rechtszaken in België, Duitsland en Frankrijk. Particuliere investeerders klagen onder meer over de slechte staat van het vastgoed, de lage bezetting of de hoge uitbatingskosten. In België hadden klagers tot nog toe weinig succes met hun rechtszaken. Recent beten investeerders in het Limburgse vakantie-domein Hengelhoef in eerste aanleg in het zand. Ook kopers van appartementen in Wevelgem verloren hun zaak in eerste aanleg. Met het arrest over Zeebrugge wordt nu voor het eerst een vennootschap rond de familie Debucquoy op grote schaal veroordeeld in een Belgische beroepsprocedure.