



20

STEPHANIE  
PLANCKAERT

“Ik zal snel  
zonder kleine  
kinderen zitten.  
Die gedachte  
komt wel  
binnen bij mij”

# NU

De weekendbijlage van het Nieuwsblad



LA BRISE DES DUNES IN BRAY-DUNES,  
NOORD-FRANKRIJK



10

STOOMDE HET  
MIDDELBAAR HEN  
KLAAR VOOR 'LATER'?

“Hoe ik het nu  
aanpak in mijn  
job, zou me  
slechte punten  
opleveren”

## 300 misnoegde kopers, zeker 10 rechtszaken, 1 vastgoedfamilie

Honderden klagers trokken naar de rechtbank tegen de bedrijven  
gelieerd aan een steenrijke West-Vlaamse familie. Ze kochten vastgoed,  
maar voelen zich bedrogen. Het Nieuwsblad dook in het dossier.

4



RESIDENTIECOMPLEX SEA PORT  
IN ZEEBRUGGE



VAKANTIEAPPARTEMENTEN  
IN HENGELHOEF, HOUTHALEN



12

HET SUCCES VAN  
SD WORX-PROTIME

“Je ziet Lotte  
Kopecky ook  
gewoon haar  
eigen koffer  
dragen”



16

OEKRAÏENSE  
SOLDATEN IN  
PAARDEN-THERAPIE

“Als ik op straat  
een drillboor  
hoor, schiet ik  
meteen in een  
kramp”

**RESIDENTIECOMPLEX SEA PORT IN ZEEBRUGGE**



**Verkoop tenietgedaan**

**Arrest in beroep verwacht eind 2024**

- Verloocht ruid 2016
- Een echtpaar trekt naar burgerlijke rechtbank met vraag om nietigverklaring
- Ze krijgen ongelijk in eerste aanleg in Brugge
- Ze krijgen in december 2022 gelijk van het hof van beroep in Gent

- Achtien eigenaars trekken samen naar de burgerlijke rechtbank met vraag om nietigverklaring
- Ze krijgen ongelijk in eerste aanleg in Brugge
- Dertien van hen zetten door, arrest door hof van beroep in Gent wordt eind dit jaar verwacht

**LUXEFLATS LES JARDINS D'AZUR IN VENCE, ZUID-FRANKRIJK**



**Veroordeeld tot betaale van schadevergoeding**

- Verloocht in 2016
- Twee geïnteresseerden trekken samen naar de burgerlijke rechtbank om een schadevergoeding
- Ze krijgen in eerste aanleg gelijk in Mechelen in 2021
- Een van hen krijgt in beroep in Antwerpen een schadevergoeding, voor de tweede wordt een expert aangesteld

**APPARTEMENTEN IN LÖHNE, DUITSLAND**



**Beroep aangetekend tegen veroordeling**

- Vijf eigenaars van in totaal zes appartementen trekken samen naar rechter met vraag om nietigverklaring
- Midden 2023 krijgen ze gelijk van de rechter in Bielefeld
- De verkoper tekende beroep aan, nog geen zitting gepland

**APPARTEMENTEN IN ARNSBERG, DUITSLAND**



**Uitspraak mogelijk later dit jaar**

**Eén eis tot nietigverklaring afgewezen**

- 45 eigenaars van 49 appartementen trekken naar de rechter en vragen nietigverklaring
- Er lopen verschillende rechtszaken, uitspraak mogelijk later dit jaar

- Eén koper trok naar rechter en vroeg nietigverklaring
- De klacht werd afgewezen in eerste aanleg, er kwam geen beroep

**Met zowat driehonderd zijn ze, de mensen die naar de rechtbank trokken tegen vennootschappen van de steenrijke West-Vlaamse vastgoedfamilie Debucquoy. Allemaal kochten ze een serviceflat, een verhuurappartement of een vakantieverblijf van een van de vele vennootschappen van de familie. Maar ze voelen zich bedrogen en eisen hun geld terug. Er lopen momenteel zeker tien gerechtelijke procedures in België, Duitsland en Frankrijk. Onderzoek van het Nieuwsblad probeert het juridische kluwen te ontwarren.**

TEKST: STEVEN DE BOCK

"We dachten dat we een luxueus appartement hadden gekocht in Vence, aan de Côte d'Azur, tussen Cannes en Nice. Het was onze droom om er onze oude dag door te brengen. Maar omdat het een verkoop op plan was, ben ik toch eens gaan kijken toen de ruwbouw startte. Ze hadden ons een ruim penthouse voorgespiegeld. Het bleek niet meer dan een veredelde studio."

Lydia en haar goede vriendin Nancy, die elk een penthouse kochten, voerden al jarenlang een verwoede juridische strijd tegen vastgoedbedrijf Twin Promotion, een van de vele vastgoedbedrijven van de West-Vlaamse familie Debucquoy. Een principieel gevecht. Toen er een dispuut ontstond over de grootte van de appar-

tenen schakelden ze advocaat Geert Lenssens in. Ze konden de verkoop alsnog annuleren en de voorschotten recupereren. Maar ze vonden dat ze

**"Voor de kopers is de 'zee van troeven' veeleer een pool van ellende geworden. De facto lijkt het appartement op vandaag ook onverkoopt"**

HET HOF VAN BEROEP

ook recht hadden op een schadevergoeding. Het Antwerpse hof van beroep heeft nu geoordeeld dat Lydia - acht jaar na de geplande aankoop - een over-

eengekomen schadevergoeding van 28.000 euro moet krijgen. Haar vriendin moet nog wachten op zekerheid. Het hof heeft een expert aangesteld die moet onderzoeken of ook zij terecht zegt dat het appartement niet was zoals afgesproken.

Het dossier rond de luxeappartementen aan de Côte d'Azur is maar een van vele gerechtelijke procedures, zo blijkt uit onderzoek van het Nieuwsblad. Er lopen in ons land, in Duitsland en in Frankrijk meer dan tien procenten van de vastgoedbedrijven van de Oostendse familie Debucquoy, met samen zowat driehonderd klagers. Ze kochten een serviceflat, een garage, een vakantieverblijf of een kustappartement. De klagers zeggen dat vlotte verkopers en veelbe-

lovend promotiemateriaal hen ervan overtuigden dat ze een prima en veilige investering deden. Maar ze voelen zich bedocht, en daarom eisen ze van de rechtbank dat de aankoop wordt tenietgedaan en ze hun spaargeld terugkrijgen.

2024 wordt voor veel klagers een cruciaal jaar, want in veel processen wordt dit jaar een uitspraak verwacht. Het gaat om procedures tegen een hele waaier aan vastgoedvennootschappen. Maar er is dus die opvallende rode draad: ze zijn geleiderd aan de familie Debucquoy. Die is al tientallen jaren actief in vennootschappen die hotelkamers, flats, garages en vakantiewoningen verkoopt als belegging. Eerst vader Joost (68). Maar die heeft zich nu teruggetrokken in Monaco. Zijn drie zonen - Joachim, en zijn jongere tweelingbroers Jochen en Jonathan (41) - zijn in zijn voetsporen getreden. Ze bestuuren een wirwar van tientallen vennootschappen, allemaal actief als grond eigenaar, ontwikkelaar, vastgoedverkoper, ... Twin Promotion, bijvoorbeeld. Of Creadomus Invest. Die wordt bestuurd door Jochen en Jonathan, samen met een derde partner. Enkele jaren geleden was ook broer Joachim er nog bestuurder, via de NV Scagully Decor. En daarin zijn ook Jochen en Jonathan dan weer bestuurder.

In sommige dossiers hebben

tientallen investeerders - meestal kleine spaarders - zich verenigd. Ze procederen samen, om de kostprijs van de jarenlange, juridische strijd te kunnen financieren. Want de kosten zijn hoog, en de uitkomst is onzeker: Ze voelen zich bedrogen. Maar de lat om dat ook te bewijzen in de rechtbank ligt hoog. En de weg is lang en onzeker. Dat blijkt uit de uitspraken die al zijn gevallen. Soms krijgen de vennootschappen van de familie Debucquoy gelijk, soms de klagers. Waarna de zaak vaak verhuist naar het hof van beroep.

**99 jaar erfpacht betalen**

Het Gentse hof van beroep heeft Creadomus Invest al eens veroordeeld voor de manier waarop het een appartement heeft verkocht, als onderdeel van een prestigieus bouwproject in Zeebrugge, residentie Sea Port. De appartementen van het complex werden in 2016 aan de man gebracht als tweede verblijf of als belegging, zo blijkt uit de glossy promotiebrochure met als titel 'Zee van troeven'.

Het arrest dateert uit december 2022 en is vernietigd voor het bedrijf. "De verkopers hebben de kopers doebelust met een rad voor ogen gedraaid", zegt het hof. Volgens het arrest was er duidelijk sprake van "bedrog", en van "kunstgrepen met de bedoeling hen een appartement te doen aankopen". Er werd een verkoopstrategie gehanteerd waarbij tijdens het koopproces onjuiste en misleidende informatie werd verstrekt betreffende de concrete invulling, vormgeving en wezenlijke kenmerken van het project.

Het hof achtte het bewezen dat er sprake was van "bedrog" en oordeelde dat de verkoopovereenkomst nietig was. De kopers kregen hun geld terug, de verkopers hun appartement.

"Ze hebben lang met ons ge-

lachen", zeggen de 70-jarige ex-bankdirecteur en zijn vrouw, de kopers van dat bewuste Zeebrugse appartement. "Ze hebben geprobeerd om ons af te wimpelen. Ze hebben ons belachelijk gemaakt. Maar we wisten dat we gelijk hadden en dat ze ons hadden bedrogen. We hebben doorgezet, hoewel het juridische gevecht ons tienduizenden euro's heeft gekost. En finaal hebben wij gewonnen."

Zeventellen hoe het appartement hen in 2016 als een buitencamers werd voorgesteld.

**"Ze hebben geprobeerd om ons af te wimpelen. Maar we wisten dat we gelijk hadden en dat ze ons hadden bedrogen. We hebben doorgezet, hoewel het juridische gevecht ons tienduizenden euro's heeft gekost. En finaal hebben wij gewonnen"**

KOPERS VAN APPARTEMENT IN ZEEBRUGGE

Goeie prijs, gegarandeerde opbrengst, want het zou geen moeite kosten om het appartement te verhuren of met winst door te verkopen. Extra voordeel? Het appartement werd verkocht met een erfpachtovereenkomst voor de grond, een soort huurgeld. "Extra voordelig", volgens de verkopers. Maar de kopers zijn vervolgens wel gedurende 99 jaar aan die erfpacht gebonden, zelfs als hun appartement niets opbrengt.

"Kort nadat we onze interesse hadden laten blijken, stond hier plots een verkoper aan de voordeur. We moesten snel beslissen, zei hij, 'want er was grote interesse'. En hoewel ik heel mijn carrière als bankier klanten had gewaarschuwd voor erf-

paten. "We hebben gebeld. Mails met vragen gestuurd naar hun bedrijven. Herhaaldelijk gevraagd om persoonlijk met hen in gesprek te gaan, zodat we hen zelf aan het woord konden laten. Maar ondanks al die pogingen bleef het onmogelijk om een reactie te krijgen van Joachim, Jochen of Jonathan Debucquoy zelf."

"We kregen wel uitvoerige, geschreven reacties op de mails met vragen die we stuurden naar bedrijven die door een van de andere van de broers bestuurd worden, zoals Creadomus Invest. Daarin wordt telkens benadrukt dat er geen sprake is van "een familiebedrijf Debucquoy".

"Elk familielid heeft zijn activiteiten, al dan niet binnen verschillende vennootschappen, dewelke in elk geval eigen werkingen, bestuur, visies, personeel en projecten hebben", staat in het antwoord van Creadomus Invest. De bedrijven van de broers werken soms wel samen, maar doen dat ook met andere partners.

Dat er sprake is van zoveel verschillende vennootschappen is in de vastgoedwereld "de norm, veelveeler dan de uitzondering", klinkt het. "Elke stap in het bouw-, ontwikkelings- en exploitatieproces vergt immers andere specialisaties ... Voor de consument is dat ook duidelijk, elke partij wordt immers klaar en duidelijk benoemd in de contracten."

**"Kleine minderheid"**

Bovendien relativeren ze de klachten. Een woordvoerder van een bedrijf onder beheer van Jochen Debucquoy zegt in een andere schriftelijke reactie dat er "over de jaren heen naar schatting 20.000 kopers en eigenaars verwierpen bij een vennootschap waarin een van de broers De-

buquoy actief is". "De personen met klachten zijn dan ook een kleine minderheid. Bovendien is het geen geheim dat de maatschappij de afgelopen vijftien jaar te maken kreeg met een economische conjunctuur die wispelgurlig was ... Wanneer een project echter niet onmiddellijk opbrengt wat mensen er voor zichzelf van gehoopt hadden, merken we dat emoties soms de overhand nemen."

Op de nog lopende juridische procedures wil Creadomus niet ingaan. Het bedrijf benadrukt wel dat er diverse bemiddelings- en onderhandelingsvoorstellen gedaan zijn, zowel in Duitsland als rond het project in Zeebrugge. Ook de andere betrokken

**"De personen met klachten zijn een kleine minderheid. Wanneer een project niet onmiddellijk opbrengt wat mensen er voor zichzelf van gehoopt hadden, merken we dat emoties soms de overhand nemen"**

WOORDVOERDER VAN BEDRIJF ONDER BEHEER VAN JOCHEN DEBUCQUOY

vennootschappen wijzen op hun bereidheid om te bemiddelen. Zij wijzen ook op de verschillende procedures waarbij zij in het gelijk werden gesteld.

Veel klagers hebben achteraf grote bedenkingen bij de erfpachtconstructie. Maar ook die kritiek wijst Creadomus van de hand. Erfpacht is niet "heel gebruikelijk". Als ervoor wordt gekozen, dan worden de klanten "altijd op voorhand op de hoogte gebracht van de erfpachtverplichtingen en de modaliteiten". "Erfpacht wordt al decennialang in alerhande vormen gebruikt in de real estate-wereld en wint verder aan populariteit." Het "biedt een oplossing voor de constatering dat de onmiddellijke aankoop van een gebouw met grond niet steeds en niet meer voor iedereen betaalbaar is".

**NOTARIS "Erfpacht is zeldzaam bij gewone vastgoedtransacties"**

"Het voordeel van het systeem is dat de koper van een eigendom niet ook nog eens de volledige prijs voor de grond moet betalen", zag Van Opstal. "De grond blijft eigendom van de oorspronkelijke eigenaar. De erfpachter krijgt een tijdelijk recht om van het onroerend goed te genieten of het te gebruiken. Dat kan gekoppeld zijn aan een vergoeding, maar dat is niet verplicht."

De wetgeving is volgens Van Opstal enkele jaren geleden nog gemoderniseerd. "Daarbij werden de rechten en plichten van de vruchtgebruiker - de pachter, zag maar - duidelijker gedefinieerd." Toch blijft het gebruik van een erfpachtconstructie in België zeldzaam bij gewone vastgoedtransacties. "De Belg staat er immers huiverachtig tegenover. Ze zien het vooral bij de verkoop van sociale woningen. Bij de bouw van scholen ook. Of bij bouwprojecten in pakweg havens, waar de overheid eigenaar wil blijven van strategische gronden."

Met erfpacht op zich is volgens Van Opstal niets verkeerd. "Maar de vraag is natuurlijk wat het economische model erachter is. Dat kan je best altijd eens goed laten controleren door een accountant. En de constructie zelf laat je best goed nakijken door een notaris." (2023)

**Honderden klachten over tal van bouwbedrijven, en telkens blijkt één familie betrokken**

APPARTEMENTEN IN BIELEFELD, DUITSLAND



Uitspraak mogelijk later dit jaar

- De eigenaars van een 50-tal appartementen trekken naar de rechter en vragen nietigverklaring
- De rechtszaak loopt, uitspraak mogelijk later dit jaar

LA BRISE DES DUNES IN BRAY-DUNES, NOORD-FRANKRIJK



Vonnis staat nog niet gepland

Een eis tot nietigverklaring afgewezen

- Verkocht in 2016 en 2017
- 17 eigenaars van tien appartementen trekken in 2022 samen naar de burgerlijke rechtbank met vraag om nietigverklaring
- De zaak wordt behandeld door de rechtbank in Duinkerke, maar een vonnis staat nog niet gepland

- Een echtspraak trok naar de rechter in Duinkerke om aankoop nietig te laten verklaren
- De rechter verwierp de eis

RESIDENTIE HOF TER LEIE IN WEVELGEM



Arrest in beroep verwacht in 2025

- 88 serviceflats, verkocht sinds 2011
- 120 kopers trekken samen naar de burgerlijke rechtbank met vraag om nietigverklaring
- Ze krijgen in eerste aanleg in Kortrijk ongelijk op 4 oktober 2022
- Grote meerderheid gaat in beroep
- Arrest in beroep verwacht in 2025

VAKANTIEAPPARTEMENTEN IN HENGELHOEF, HOUTHALEN



Uitspraak verwacht in najaar 2024

Een eis tot nietigverklaring afgewezen

- Verkocht tussen 2013 en 2016
- Een honderdtal eigenaars van een vijftigtal residenties trekken samen naar de burgerlijke rechtbank met vraag om nietigverklaring
- Uitspraak door burgerlijke rechter in Hasselt wordt in najaar 2024 verwacht

- Een koper trok naar rechter en vroeg nietigverklaring
- Hij kreeg ongelijk

Zaak nog aanhangig

- Verkocht vanaf 2006
- Groep eigenaars trekt in 2012 naar rechter om de uitvoering van de afgesproken werken te eisen
- Na lange onderhandelingen is de zaak nog altijd aanhangig
- Er zijn nog 34 klagers

► pachtconstructies, hebben we de koop toch gesloten. Het leek risicoloes. Maar wat werd opgeleverd, was helemaal niet wat ons was beloofd. Geen garage. Geen plek om een vuilnisbak te zetten. Van de mooie binnentuin waar de bewoners elkaar zouden kunnen ontmoeten, was ook al geen sprake. Werken met meerwaarde? We kregen het appartement helemaal niet meer verkocht. We zaten eraan vast. "Dat bevestigde ook het hof. "De facto lijkt het appartement op vandaag ook onverkoopt. Immers wie wil een appartement aan zee zonder garage, berging, fietsenstalling en midden op een bouwwoerd", zegt het hof. En ook: "Voor de kopers is de 'zee van troeven' veel eerder een poel van ellende geworden."



"Ik schaam mij omdat ik eigenaar ben van die appartementen. Ik dacht een ethische investering te doen in betaalbare flats voor mensen met een laag inkomen. Het blijken krotten te zijn"

LIESBETH BEECKMAN KOCHT TWEE APPARTEMENTEN IN DUITSLAND

staat, veel rode draden in de dossiers die hij behartigt tegen de bedrijven van de familie Debucquoy. "Er is het weerkerende gebruik van erfpaat op de grond, die als voordelig wordt voorgesteld, maar die in werkelijkheid erg nadelig blijkt", zegt hij. "Daarnaast staan mijn klanten altijd tegenover een wirwar van vennootschappen, waardoor het bijzonder ingewikkeld wordt om uit te maken wie nu eigenlijk welke verantwoordelijkheid draagt. Alsof de situatie bewust zo complex mogelijk wordt gemaakt. Dat maakt procederen voor individuele slachtoffers ook bijna onmogelijk. Omdat alle betrokken vennootschappen in de procedure betrokken moeten worden. Samen procederen is de enige kans op enig succes. Maar dan nog is de weg heel lang."

"Afgeliefde krotten"

Maar de rechtszaken tegen de bedrijven van de familie Debucquoy beperken zich niet tot België. Volgens de Parijse advocate Valérie Morales hebben zeven Belgen in 2022 in Duinkerke een vennootschap tegen een appartementencomplex verkocht in Bray Dunes. En dan zijn er nog de zowat 140 Belgen die zich door Creadomus Invest lieten overtuigen om te investeren in een appartement in Duitsland. Ook zijn er in verschillende Duitse rechtszaken de

nietigverklaring van hun aankoop. Volgens Liesbeth Beeckman, die de ontvreden kopers verzamelde, dein de vzw Samen Sterk, beloofde het bedrijf met verwend promomateriaal gerenoveerde flats in keurige arbeiderswijken, maar leverde het "aftandse en afgeleefde krotappartementen in probleembuurten". "Zo'n miskoop is al erg op zich", zegt Beeckman, die zelf twee zulke flats kocht. "Maar ik schaam mij ook, omdat ik eigenaar ben van die appartementen. Ik dacht een ethische investering te doen in betaalbare flats voor mensen met een laag inkomen. Het blijken krotten te zijn. Bovendien blijft het verlies zich verder optapelen. De inkomsten vallen tegen. De vaste kosten zijn hoger dan voorzien. En er is de jaarlijkse vergoeding aan de grondeigenaar. Een bedrag dat geleidelijk wordt, en dus jaarlijks stijgt, 99 jaar lang. Weer verkopen? Dat loopt erg moeizaam. Als we al potentiële kopers vinden, dan wijlen ze tussen 5.000 en 25.000 euro betalen, terwijl we ze zelf hebben gekocht voor 45.000 à 120.000 euro."

Als lid van de Erfpaat vzw heeft Beeckman veel bedenkingen bij de erfpaatconstructie, waar de vennootschappen van de familie Debucquoy vaak gebruik van maken. "Lijfeigenschappen van de 21ste eeuw", noemt ze het. "De

verkopers stellen het voor als een voordelig systeem. Maar in realiteit profiteert alleen de verkoper. Als bouwheer en grondeigenaar is die zeker van zijn geld. Ze incasseren de verkoopprijs én de jaarlijkse erfpaat. Terwijl alle risico's bij de kopers terecht komen." Ook in Duitsland boekten klagers een voorlopige overwinning. De rechter in Bielefeld besliste dat Creadomus zes appartementen moet teruggeven, en de kopers samen 350.000 euro moet terugbetalen. Volgens het vonnis oordeelde de expert die de rechtbank had aangesteld "dat de verkoopprijs meer dan 90 procent hoger lag dan de marktwaarde van de flats". Daaruit volgt dat de transactie "nietig" wordt verklaard omdat ze "immoreel" is. De rechter is bovendien overtuigd van de "verwerflichen Geismung", in het Nederlands "verwerpelijke houding" van de verkoper.

"Eigen verloop"

Creadomus Invest heeft beroep aangetekend. In een reactie aan deze krant ontkent het bedrijf bovendien dat het "volledig gerenoveerde appartementen" beloofde aan de vele kopers. "De contractuele documenten spreken dit pertinent tegen. Zo verwijzen ze onder meer naar een verkoop in de 'Altersbedingen Zustand', de oude, gekende toestand." Bovendien zouden de kopers ook de kans hebben gekregen om de

panden met eigen ogen te bezichtigen tijdens bijdragen. Creadomus Invest benadrukt ook dat elk dossier afzonderlijk moet worden bekeken en dat het geheel zich over meerdere jaren afspeelt. "De kopers hebben niet als groep gekocht. Elke koop kende dus evident zijn eigen verloop, zowel naar informatie en communicatie voorafgaand aan de koop, als wat de contractuele documenten en relevante tijdstippen betreft."

Het bedrijf beroept zich ook op een ander Duits vonnis, van het Landgericht Arnsberg, waarin de vraag om de verkoop van een flat nietig te verklaren werd afgewezen. Omdat de klaagster niet het bewijs leverde dat ze misleid werd, niet kon bewijzen dat ze driemaal de waarde van de woning betaalde en dat haar een bepaald rendement was beloofd. De zaak werd bemoeilijkt doordat de koopster demont was geworden en zij bijvoorbeeld de provisies voor de gerechtsdeskundige, die de rechtbank wilde aanstellen, niet had betaald.

Brochure



In werkelijkheid



"Verwachte bezetting van 97 procent"

Waarom kopen als investering?

- ✓ Verwachte bezetting van 97%
- ✓ Vasthuurverzekering wordt voor jou geregeld
- ✓ Houten huizen verlaagd of gewaarborgd rendement
- ✓ Goed tekort aan assistentiewoningen in Harelbeke
- ✓ Vrijdag 87% van de flats

MEER INFO OM TE INVESTEREN

Bron: Resultaten Enquête 2016, Zorgnet Icuo. Het Verdoen is geen garantie voor de toekomst

Unibricks, een van de bedrijven waarin leden van de familie Debucquoy actief zijn, maakt deze dagen actief reclame voor een investering in pensioenflats in Harelbeke. "Verwachte bezetting van 97 procent", belooft de promo op de website van het bedrijf. Maar waarom is dat gebaseerd? Wie vandaag naar de website Unibricks.be surft en info zoekt over het vastgoedproject in Harelbeke, ziet het nog altijd staan: "Verwachte bezetting van 97 procent." Een keer in kleine letters. Een beetje verderop nog eens in het vet herhaald: "Een

investering met een verwachte bezetting van 97 procent." Met andere woorden: als investeerder ben je quasi zeker van je huurinkomst. Wat er niet meer bijstaat, is waar die "verwachting" op gebaseerd is. Enkele weken geleden stond dat er wel nog bij, en kon je lezen: "Bron: Resultaten Enquête 2016, Zorgnet-Icuo." Dat laatste is een grote zorgkoepel met rust- en verzorgingshuizen en ziekenhuizen. Een keurmerk, zeg maar. Maar toen Zorgnet Icuo enkele weken geleden ontdekte dat zijn naam werd vermeld, ging er

meteen een klacht richting Unibricks. "De resultaten van een oude studie uit 2016 kan je nu niet meer gebruiken", verklaarde Lieve Dhaene, woordvoerder van Zorgnet Icuo. "Dit is gewoon geen correcte informatie." De bron verdween, maar de claim bleef gewoon staan. Zonder bron. Lieve Dhaene, die de sector kent, is nochtans glashelder: "Dit klopt gewoon niet, een bezettingsgraad van 97 procent. Op veel plaatsen is er een overschot aan assistentiewoningen. Sowiesso is er meer leegstand." Thomas Lecluse, CEO van

Unibricks Group, antwoordt dat "als zich een materiële vergissing zou hebben voorgedaan omtrent de melding van studies, dan zal dat ook de reden zijn waarom deze van de website werd gehaald". Hij voegt eraan toe dat "de partner waarmee we voorzien hadden samen te werken dergelijke bezettingsgraad behaalt in vele residenties." "Momenteel staat het project on hold en wordt het niet gemercialiseerd", zegt hij ook. Al staat het wel nog steeds op de website.

# "Ik kocht een vergiftigd geschenk voor mijn kinderen"

"Ik was niet uit op grote winst. Hadden ze dat beoefend, dan was ik achterdochtig geweest. Maar de 'veilige investering' is een nachtmerrie geworden."

**Het Nieuwsblad sprak met een tiental Vlamingen die investeerden in vastgoedprojecten van bedrijven van de familie Debucquoy en ontgoocheld naar de rechtbank trokken. Allemaal willen ze anoniem blijven, uit schrik voor financiële of juridische problemen. "Maar als je iets belooft, dan moet je dat toch waarmaken?"**



## Vakantiefiets Hengelhof

"Geen tennisveld, geen golfterrein, geen hotel. Het gevolg? Het is schrapen om huurders te vinden"

Ook een honderdtal eigenaars van zo'n vijftig vakantiefiets in domein Hengelhof in Hout-halen vragen de rechter om de verkoop nietig te verklaren. Ook zij spreken over bedrog.

"De verkopers garandeerden ons een mooie opbrengst. Er zouden rond de flats immers een hotel, een golfterrein en restaurants gebouwd worden. Het zou een toeristische topbestemming in de natuur worden", zegt een van de klagers. Zowat tien jaar geleden kocht hij een verhuurflat voor zowat 140.000 euro. Een belegging.

"Maar die hele toeristische uitbouw werd een flop. Geen tennisveld, geen golfterrein, geen hotel. Het gevolg? Het is schrapen om huurders te vinden. Er zijn amper inkomsten. En de erfpacht die aanvankelijk 1.400 euro per jaar was, is nu al opgelopen tot 1.800 euro per jaar. Het had een zorgeloze investering moeten worden, maar het is veranderd in een eindeloze kopzorg."

Hij heeft zich al vaak afgevraagd of hij achterdochtiger had moeten zijn. Maar verschillende kopers hadden op voorhand advies ingewonnen, zegt hij, en daar waren geen alarmbellen afgaan. "In mijn ogen is het simpel. Ze hebben ons allerlei beloftes gedaan, die moeten ze dan ook nakomen."

Hij verwijst daarvoor naar het omnisportveld, de grote speeltuin en het openlucht-zwembad. Die zijn er inderdaad. Maar in de promotiefolder rond het "Masterplan Hengelhof", dat in 2013 zou starten, was er ook sprake van een groot golfterrein, van tennisvelden, van een hotel, ... Dat is er allemaal niet. Het is nochtans diezelfde Thomas Lecluse, toen nog bij een ander betrokken vennootschap, die het in de folder heeft over de bouw van "een luxehotel met honderd kamers".

Volgens Lecluse kunnen die faciliteiten er misschien nog komen. "Het zal u niet verwonderen dat bij zulke projecten heel wat mensen gelezen en ondertekend waarin de realiteit van hun aankoop goed werd weergegeven. Daarin stond onder meer helder vermeld dat het rendement een inspanningsver-

binten is, zonder garantie op resultaat, en zelfs met de waarschuwing voor een eventueel negatief rendement. Dit terwijl er wel degelijk opbrengsten gegenerend worden."

Hij verwijst daarvoor ook naar een eerdere uitspraak van de rechter in Hasselt. Een koper, die alleen procedeerde, eiste de nietigheid van de verkoopovereenkomst omdat hij zich misleid voelde. Hij zei onder meer dat hem een rendement van 4 procent was beloofd. Maar hij kon volgens de rechter geen bewijs leveren en de eis werd volledig afgewezen.

**"In mijn ogen is het simpel. Ze hebben ons allerlei beloftes gedaan, die moeten ze dan ook nakomen. Toch?"**  
KOPER VERHUURFLAT IN HENGELHOF

Ook met de ontwikkeling is volgens Lecluse niets mis. "Qua ontwikkeling zou er zwembad, sport- en ontspanningsinfrastructuur komen, of gelijkwaardige infrastructuur, wat op vandaag zeker voorhanden is."

Hij verwijst daarvoor naar het omnisportveld, de grote speeltuin en het openlucht-zwembad. Die zijn er inderdaad. Maar in de promotiefolder rond het "Masterplan Hengelhof", dat in 2013 zou starten, was er ook sprake van een groot golfterrein, van tennisvelden, van een hotel, ... Dat is er allemaal niet. Het is nochtans diezelfde Thomas Lecluse, toen nog bij een ander betrokken vennootschap, die het in de folder heeft over de bouw van "een luxehotel met honderd kamers".

Volgens Lecluse kunnen die faciliteiten er misschien nog komen. "Het zal u niet verwonderen dat bij zulke projecten heel wat mensen gelezen en ondertekend waarin de realiteit van hun aankoop goed werd weergegeven. Daarin stond onder meer helder vermeld dat het rendement een inspanningsver-



## Serviceflats in Wevelgem

"We zitten opgescheept met een waardeloos appartement"

"We hadden een beetje kapitaal, en we wilden er een goeie investering mee doen voor onze kinderen. Iets veilig. Maar wat een cadeau moest worden, is een vergiftigd geschenk gebleken. Onze kinderen en kleinkinderen zullen opgescheept zitten met een waardeloos appartement waarvoor ze moeten blijven betalen." Er zit veel wanhoop in de stem van Erik. Hij wil zijn verhaal doen, maar alleen anoniem. "Ik heb al genoeg stress."

Erik is een van de tientallen investeerders in Residentie Hof ter Leie in Wevelgem. Dat is een apart geval. Omdat de betrokken vennootschap van de familie Debucquoy louter optreedt als "onverdeeld blote mede-eigenaar van de grond, niet meer en niet minder dan dat", zoals ze benadrukt, en geen verkoper is die de commercialisatie deed.

Erik was ervan overtuigd dat hij een goede zaak deed toen de serviceflats zowat tien jaar geleden te koop aangeboden werden. De blinkende brochure van destijds heeft het over "de troeven van Residentie Hof ter Leie": "een top ligging, stabiel rendement en meerwaarde op termijn, een nieuwe generatie serviceflats die voldoen aan alle wensen van senioren, erkend door de overheid, ... Bovendien zouden de kopers zich om niets moeten bekommeren, een ervaren bedrijf zou op zoek gaan naar huurders en de uitbating op zich nemen. "Verhuur zonder zorgen."

Volgens Hans\*, een andere investeerder, verliep de verhuur helemaal niet vlot. Volgens de brochure zou "een investering in een serviceflat in Residentie Hof ter Leie een unieke kans zijn om de vergrijzing in Wevelgem te verzilveren". "Maar er raakten na 2,5 jaar amper 18 van de 88 flats verhuurd", zegt Hans. "Bovendien liepen de kosten veel hoger op dan voorzien. We hebben de uitbating dan maar zelf in handen genomen, en toen ging het iets beter. Maar er blijft de erfpacht op de grond, die we jaarlijks moeten betalen. 99 jaar lang. We maken verlies."

Maar het grootste probleem moesten ze dan nog ontdekken, zeggen ze. De serviceflats die ze kochten, voldoen helemaal niet meer aan de huidige wettelijke normen rond assistentiewoningen. Rond het moment waarop de serviceflats verkocht werden, maakte de Vlaamse overheid de normen strenger. De flats moeten

groter zijn, de gangen breder, de slaapkamers afgezonderd, rolstoeltoegankelijk, ook. Bestaande serviceflats krijgen tot 2034 om zich aan te passen.

"Als de infrastructuur tegen 2034 niet is aangepast, dan vervalt de erkenning", zegt advocaat Stijn Sabbe, die de klagers bijstaat. "Maar dat lijkt een onmogelijke zaak in Hof ter Leie. En ook een andere bestemming wordt heel moeilijk, want er zijn niet genoeg parkeerplaatsen."

Vraag is nu wie daarvoor verantwoordelijk is. Wisten de verkopers dat de regels rond serviceflats zouden veranderen en hadden ze dat vooraf duidelijk moeten zeggen? Of hadden de kopers dat zelf moeten uitzoeken en controleren?

De Kortrijkse rechter in eerste aanleg was streng voor de klagers. De rechter erkent het probleem en spreekt in het vonnis van een restitutie "met een precare vergunning, met (voorlopige) einddatum in 2034, waardoor de entiteiten quasi onverkooptbaar zouden zijn". Maar de kopers kunnen niet bewijzen dat ze bedrogen werden, oordeelt de rechter, en dus werd de eis om de verkoop nietig te verklaren, ongrondverklaard.

"Dat lopende het verkoopproces niet zou zijn gecommuniceerd met betrekking tot de wetswijzigingen die op til stonden, wat op zich niet betwist wordt, acht de rechtbank niet foutief, noch een opzettelijk stilzwijgen, nu iedereen wordt geacht de wet te kennen", staat in het vonnis. Bovendien zouden de veranderingen de entiteiten quasi onverkooptbaar maken en "is een regulatie niet onmogelijk".

Bovendien oordeelde de rechter dat er nergens in de officiële documenten een rendement werd gegarandeerd. "Volledigheidshalve werd zelfs vermeld dat zij verplicht zijn, volgens de Europese regelgeving, te vermelden dat het rendement negatief kan zijn." Volgens de rechter hadden de kopers zich op voorhand beter moeten informeren en hadden ze niet op de folders mogen afgaan. "Het gebruik van mooie folders met mooie woorden en foto's is niet ongewoon in de wereld van de marketing."

Het is nu afwachten of het hof van beroep in Gent deze redenering zal volgen. Het proces staat er gepland voor volgend jaar.

\*Op hun vraag gaven we Erik en Hans een fictieve naam.

## Appartementen over Franse grens

"Het aanbod is zo groot, dat het rendement zwaar tegenvalt"

Niet alleen in België en Duitsland lopen er gerechtelijke procedures. Ook in Frankrijk. Volgens de Parijse advocate Valérie Morales hebben zeventien Belgen in 2022 in Duinkerke een zaak aangespannen tegen Twin Promotion. Ook dat is een vennootschap geleid door de familie Debucquoy. Jonathan Debucquoy is er bedrijfsleider.

"Het gaat om veelal oudere Belgen die een klein appartementje hebben gekocht in Bray Dunes, in residentie Brise des Dunes", zegt Morales. "Kandidaat-huurders zouden er genoeg zijn, was hen gezegd. Zeker met Plopsaland in de buurt. Er werd hen een mooie huurprijzensteg gegarandeerd. Maar het aanbod is zo groot dat het rendement zwaar tegenvalt, terwijl de kosten hoog oplopen."

De Belgische investeerders vragen nu aan de rechtbank de nietigverklaring van de verkoop, wegens 'bedrog'.

Lionel Vandecasteele, directeur ontwikkeling van Twin Promotion, geeft toe dat het project Brise des Dunes kort na de opening "heeft geleiden onder de effecten van de migratiecrisis en de coronacrisis". Dat zou ertoe hebben geleid dat de eigenaars van een tiental appartementen gerechtelijke stappen hebben gezet. Twin Promotion zou nochtans al het mogelijke gedaan hebben om te helpen, uittelegge geven, ... Ondertussen zou het met de bezettingsgraad de goeie kunt opgaan, zegt Vandecasteele.

Hij benadrukt dat Twin Promotion nooit garanties heeft gegeven wat betreft rendement en dat de rechtbank in Duinkerke al uitspraak heeft gedaan in een gelijkaardige zaak. In dat dossier kreeg de vennootschap gelijk, maar daar ging het over de vraag of een verkeerde inschatting van aftrekbaarheid van btw een reden kon zijn om de overeenkomst te vernietigen.