

Het Thermendossier: onbekwaamheid of corruptie?

Heel wat Oostendenaars kijken uit naar de restauratie van de Thermen. Maar is er eigenlijk reden tot opluchting of zal men straks nog dieper in de zakken van de burger tasten om één rijke familie te bevoordelen die het complex moedwillig liet verkrotten? Wie wordt hier misleid, het stadsbestuur, het Vlaams gewest, de burger of allemaal?

De hele historie ruikt verdacht en leunt aan bij belangenvermenging en zelfs corruptie, een ThermenGateschandaal, dat zich van Oostende tot de Wetstraat uitstrekt.

De oorzaak van de verkrotting: grove nalatigheid

De familie Vanmoerkerke, eigenaars van de nv Restotel en uitbaters van het hotelcomplex Thermae Palace, verkreeg in 1998 een zeer gunstige handelshuur voor 50 jaar waarbij de stad Oostende de Thermen aan hen verhuurde voor de prijs van een gemiddeld winkelpand in de Kapellestraat. De onroerende voorheffing werd zelfs door de stad betaald. Tegenover deze zeer gunstige huurprijs van een iconische site op de zeedijk stond de verplichting van onderhoud en alle herstellingen door de huurder.

Maar de nv Restotel hield zich hier niet aan en voerde enkel de hoogstnoodzakelijke renovatiewerken uit aan de winstgevende binnenkant van het gebouw. Terwijl de huurder contractueel verbonden was tot het onderhoud en alle herstellingen van het hele complex in ruil voor de uitbating van een luxehotel met restaurant tegen gunstvoorwaarden.

Conform artikel 4 van het handelshuurcontract “moet de huurder, zonder enig voorbehoud noch beperking, gedurende de gehele duur van zijn huur op zijn kosten instaan voor alle herstellingen, zowel huurders- als eigenaarsherstellingen, elke vernieuwing en alle onderhoud van het gehele complex”.

Toch liet Restotel dit unieke erfgoed jaren lang verloederen, zelfs tot op het punt dat de stad op eigen kosten de gaanderijen moest stutten omwille van de veiligheid, wat de Oostendenaar de laatste jaren al heel wat gekost heeft.

Onder impuls van Yves Miroir, schepen van 1994 tot 2013, werd er jaarlijks een aanmaning gestuurd, maar zodra Johan Vandelanotte burgemeester werd, vond men dat niet meer nodig.

Onder Bart Tommelein ging men zelfs nog een stap verder in de ontkenning van het probleem. Toen vzw Dement, een Oostendse erfgoedvereniging, een verzoeningspoging bij de vrederechter indiende, weigerde de burgemeester hierop in te gaan. Hij haastte zich om in een brief vanuit de stad Oostende en zijn juridisch dienst, te laten noteren dat er geen problemen waren tussen de stad en nv Restotel. Op dit officiële stadsdocument stond naast zijn handtekening, de handtekening van W. Vanmoerkerke, mede-eigenaar van nv Restotel, die bijgevolg nooit gedagvaard werd voor zijn manifeste verzaking aan de contractueel vastgelegde huurdersverplichtingen.

Het legde Tommelein alvast geen windeieren want na zijn verkiezingsnederlaag werd hij lobbyist bij GROWTH Inc., die door Restotel ingeschakeld was om alle partijen bij te staan in

hun communicatieplan. Hij haastte zich te melden dat hij *uiteraard* geenszins ging tussenkomen in dit dossier. Dat had hij als burgemeester immers al gedaan toen hij ervoor zorgde dat een ongeïnformeerde gemeenteraad de samenwerkingsovereenkomst, in het voordeel van Restotel, in december 2023 goedkeurde. De enige die tegenstemde was Yves Miroir, toenmalig gemeenteraadslid voor Groen en oprichter van de partij de “O-Mens”.

Voormalig burgemeester Tommelein was wel “trots” genoeg op Oostende om de put in de stadskas onder zijn beleid van 26 miljoen euro te laten oplopen tot 70 miljoen met zelfs nog een extra 30 miljoen die hij doorschoof naar de volgende legislatuur.

De oplossing die men nu hanteert: een drainage van overheidsgeld naar de nalatige huurder.

I.p.v. het huurcontract wegens deze grove nalatigheid te beëindigen, opteerde de Participatie Maatschappij Vlaanderen (P.M.V.) voor een publiek-private samenwerkingsovereenkomst (SWO) met de intentie om een Project Vennootschap op te richten waarin de toegekende subsidies van het Vlaamse Gewest; zowel alle gebouwen als alle gronden; een beloofde erfpacht van 50 jaar én de mogelijkheid tot aankoop van het onroerende goed acht jaar na de oplevering door nv Restotel beschreven staan. En als kers op de taart krijgt Restotel de meerderheid van de aandelen, namelijk 50% + 1 aandeel, zodat zij met haar meerderheid alle gewenste beslissingen i.v.m. de aanbesteding van de gelden kan nemen terwijl ze slechts de helft van het geld dient bij te dragen. Daarenboven krijgt Restotel drie bestuurders in de Project Vennootschap, P.M.V. krijgt er twee en de stad Oostende krijgt geen enkele en moet zich tevreden stellen met slechts één “waarnemer”.

Indien burgemeester Crombez en minister Diependaele beweren dat de bijkomende subsidies niet mogen gebruikt worden voor de binneninrichting van het hotel, wordt dat dus een bizarre evenwichtsoefening, vermits de nv Restotel een meerderheid in aandelen en aantal bestuurders krijgt. Daardoor heeft zij in principe de feitelijke en juridische beslissingsmacht.

Wat zit er nu precies in die Project Vennootschap?

In de Vlaamse regeringsbepaling werd uitdrukkelijk bepaald dat zij 30 miljoen euro toekent aan het renovatieproject, nadat er reeds 12 miljoen euro is toegekend voor de eerste twee fases die de gaanderijen en de gevel behelsen.

Deze 30 miljoen wordt in de Project Vennootschap gestort die P.M.V. opricht en waarvan de n.v. Restotel de meerderheid van de aandelen krijgt.

De stad Oostende krijgt, volgens de eerste en enige gekende versie slechts 4% van de aandelen en mag voornamelijk als doorgeefluik fungeren om de gelden aan nv Restotel over te maken, vermits er geen overheidssubsidie rechtstreeks aan commerciële doeleinden gegeven mag worden. Dit is zeer opmerkelijk aangezien de stad de gebouwen én de grond inbrengt, al werd dat laatste betwijfeld door P.M.V.

Zeer vreemd want er bestaat een onbetwistbaar bewijs van betaling van de gronden door de stad Oostende en men zou toch van P.M.V., een parastatale vennootschap, mogen verwachten dat ze de belangen van de gemeenschap behartigt.

Nog vreemder wordt het dat de samenwerkingsovereenkomst binnen de acht jaar na de oplevering een calloptie aan de nv Restotel toekent. Hiermee verdwijnt niet enkel een iconisch complex met grond en al uit het gemeenschappelijk bezit. Daarenboven geeft men dezelfde huurder die het jarenlang opzettelijk verwaarloosd heeft, het alleenkooprecht terwijl er voldoende andere geïnteresseerden zijn als men het persé wil verkopen. Tenslotte zorgt men er op deze manier net voor dat het hele complex veel minder opbrengt dan in een officiële verkoop waar meerdere bidders de kans krijgen. Men devalueert dan ook nog eens de waarde door nu reeds in de SWO een erfpacht van 50 jaar toe te kennen aan Restotel tegen een lage huurvergoeding.

Maar het wordt nog gortiger als men erachter komt dat de projectmanager van de Project Vennootschap de bv Kaizer is, die als 'CEO' van het project 3 miljoen euro (exclusief BTW) opstrijkt terwijl de algemene tevredenheid over deze firma zeker niet tot aanbeveling strekt. Waarom kiest men dan voor deze projectmanager? Eén van de beide eigenaars van Restotel heeft zich via zijn Maatschap Noordzee ingekocht in bv Kaizer¹, de peperdure 'projectmanager' die op neutrale wijze de belangen van zowel de private als de publieke partners zou moeten behartigen.

Weer was gemeenteraadslid Yves Miroir de enige die deze corrupte belangenvermenging ontmaskerde en onthulde op de gemeenteraad van augustus 2024. Het werd hem niet in dank afgenomen, maar deze keer was het P.M.V. die zich haastte om in de pers mee te delen dat ze vanaf het begin op de hoogte was van deze situatie! De parastatale Participatie Maatschappij Vlaanderen die de belangen van de gemeenschap behartigt, had er dus geen problemen mee dat de projectmanager onmogelijk neutraal kan zijn en financieel afhankelijk is van de familie die Restotel bezit. Terwijl deze financiële afhankelijkheid volledig in strijd is met de voorwaarden die zij zelf in de SWO opstelde.

Maar de hebzucht eindigt hier niet, want het geld van de Project Vennootschap dient niet enkel voor de restauratie van de Thermen en de creatie van een luxueus etablissement.

Een museum dat de nv Restotel minstens 1,2 miljoen euro per jaar opbrengt

Voor de eerste fase van de restauratie, heeft de Stad ondertussen een openbare aanbestedingsopdracht uitgeschreven die werd gegund aan Artes nv. Deze behelst de oostelijke vleugel van de Koninklijke Gaanderijen (waar ook een subsidie van +- 2,1 miljoen euro, vanuit Vlaanderen, werd voor toegekend) en deze restauratie zal nog dit jaar starten zodat de stad deze gelden niet verliest. Ook de vervolgoopdracht (fase 2) zit mee in deze openbare aanbesteding, maar deze zal in de loop van 2026 aanvangen (ook hier zal men het grootste deel van de 10 miljoen subsidie, van Vlaanderen voor kunnen aanwenden).

¹ De bv Kaiser had een negatief kapitaal van 615 000 €. Men heeft toen geopteerd voor een kapitaalsverhoging van 600 000 € aan aandelen ten voordele van de Maatschap Noordzee, en dus indirect Restotel. Hiermee redt Restotel de bv Kaiser niet enkel van het faillissement maar helpt hen tevens aan een opdracht ter waarde van 3 miljoen euro als projectmanager. Deze financiële afhankelijkheid is volledig in strijd met de voorwaarden van de SWO (art. 6 en art. 10).

Anderzijds is het nog steeds niet duidelijk wat het totale kostenplaatje van deze eerste en tweede fase zal zijn en zal dat onbekende saldo dus door de stad moeten worden bijgelegd.

De Volledige Koninklijke Gaanderijen werd door de Stad uit de SWO gehaald en is dus ten volle van de Stad. Dit kost de nv Restotel bijgevolg geen cent, integendeel door de hinder die deze werken haar commercieel kan berokkenen, heeft de stad haar alvast een royale schadevergoeding toegezegd. Voor de hele periode van de renovatie worden alle opzeggingsvergoedingen en het sociaal passief door Oostende betaald.

De 30 miljoen euro die Vlaanderen hier bovenop in de Project Vennootschap stort, komt met een opmerkelijke eis: er dient in het Thermenvormencomplex ook een nieuwe museale ruimte gebouwd te worden die vervolgens a rato van 1 200 000 euro per jaar aan Vlaanderen verhuurd wordt en waarvan de opbrengst, u raadt het al, via de P.V. naar Restotel afvloeit.

Terwijl de vorige Vlaamse regering onder Jan Jambon in 2019 de cultuursector aanpakte met 6% besparing op haar werkingsmiddelen en het budget van de projectsubsidies zelfs met 60% verminderd werd, eist de Vlaamse regering (opnieuw onder de NVA) nu de oprichting van een splinternieuw museum dat de Vlaamse belastingbetaler een fortuin kost. “Een onafhankelijke dienst” raamde namelijk de onderhoudskosten van de Thermenvormen vanaf het eerste jaar na renovatie (!) op 1 miljoen euro per jaar, en dus moet er jaarlijks 1,2 miljoen euro belastinggeld naar de huur van een museum gaan en dit gedurende 30 jaar. Bovendien wordt deze museale ruimte casco verhuurd en mag de Vlaamse regering daar ook nog eens 2 miljoen euro inrichtingskosten aan besteden.

Benieuwd welke “culturele” functie men uit de mouw zal toveren. Een militair museum misschien, zodat men de benodigde gelden uit het royale budget van Theo Franckens defensie kan halen? Nu de oude site van de Marine, inclusief een klein museum dat niemand ooit bezocht, binnenkort zal afgebroken worden om plaats te maken voor een nieuwbouwproject van appartementen.

De cultuursector mag dus rustig verder dood genepen worden, er is blijkbaar voldoende Vlaams geld om Restotel van een jaarlijks inkomen te voorzien, terwijl zij zelf amper een tiende van dat bedrag als huur betalen.

Besluit:

Toch vreemd dat een huurder die men in normale omstandigheden in gebreke zou stellen, op alle mogelijke manieren verrijkt wordt met overheidsgeld. Terwijl de stad via een eenvoudige procedure voor de vrederechter alle herstellingen had kunnen afdwingen of het huurcontract kon laten ontbinden.

Het lijkt een overwinning dat men de eerder geplande appartementenblok heeft kunnen afwenden en dat er nu een “park royal” komt maar de onderliggende problematiek blijft dezelfde:

De samenwerkingsovereenkomst (SWO) dient slechts privé belangen waarbij er massaal belastinggeld verkwanseld wordt terwijl er aan de burger onophoudelijk besparingen worden opgelegd.

Men kan perfect ook het renovatiedossier van het Thermengebouw loskoppelen van de SWO. In feite maakt dit pijnlijk duidelijk dat de SWO een volstrekt nutteloze constructie is waarin miljoenen belastinggelden worden verkwanseld en een uniek deel van het patrimonium, via een “alleenkooprecht” en onder de prijs in handen van een privé firma verdwijnt.

Het is ook opvallend dat er sinds de SWO versie van 2023 niets meer gecommuniceerd wordt over de eventuele veranderingen aan de SWO. Het is duidelijk dat de overheid geen kritiek meer wenst en de burger vooral niets mag weten over wat hier feitelijk aan de hand is.

Waarschijnlijk zal de overheid u vertellen dat de onderhandelingen nog niet rond zijn en het te vroeg is om conclusies te trekken. Dat de burgemeester, John Crombez, op meer dan 4% van de aandelen hoopt en meer mandaten dan één schamele waarnemer wenst, terwijl er aan de onderliggende constructie van de SWO vooral niet geraakt wordt. Maar wanneer ze de burger finaal zullen sussen met een gerenoveerd geprivatiseerd Thermae Palace, een duur museum waar niemand om gevraagd heeft en een aangelegd parkje achter het complex als doekje voor het bloeden, is de ‘holdup’ op uw belastinggeld een vaststaand feit.

De O-mens, onder leiding van gewezen gemeenteraadslid Yves Miroir vindt dan ook deze hele SWO een volstrekt nutteloze constructie.

Yves Miroir, die al van in het begin dit dossier opvolgde, pleit met zijn partij resoluut voor een opheffing van deze SWO, die maar één doel heeft, namelijk het bevoordelen van één privé-partner: de nv Restotel. Terwijl het overduidelijk is dat de deelname van Restotel in de SWO volstrekt ongewenst en overbodig is. Bovendien kan niemand ontkennen dat het een culturele verarming voor de stad Oostende betekent als het hele complex en de gronden uit het patrimonium verdwijnt.

Yves Miroir en de bestuursleden van de O-mens

Bronnen:

gemeenteraadszitting 24/03/2025:

<https://www.oostende.be/producten/detail/6667/videoverslag-gemeenteraad-25-03-24>

Commissie voor Algemeen Beleid, financiën, begroting, justitie en onroerend erfgoed:

Verslag van de Vlaamse commissie van dinsdag 18/03/25:

<https://www.vlaamsparlement.be/nl/parlementair-werk/commissies/commissievergaderingen/1880449/verslag/1881929>

SWO, betekent in dec 2023

bijlagen huurovereenkomsten (addendum dec 2023) + huurcontract

Bewijs van betaling van de gronden door de stad Oostende

Bijlagen:

SWO, betekent in dec 2023

bijlagen huurovereenkomsten (addendum dec 2023) + huurcontract

Bewijs van betaling van de gronden door de stad Oostende