

VASTGOED – Paul Gheysens verkoopt prestigieus Kortrijks project aan Oostendse familie Degroote

Date : 26 september 2024

[Paul Gheysens](#) heeft zijn vennootschap Graminea verkocht aan [de Oostendse projectontwikkelaar Degroote](#). Graminea, een dochter van Ghelamco, moest in Kortrijk aan de rand van de Leie de twee Helix Towers bouwen, elk 15 verdiepingen hoog, samen goed voor 250 appartementen. In juni, na tien jaar wachten, kreeg Ghelamco een vergunning voor het project. Het is nu voor het eerst dat Gheysens dergelijke prestigieus project afstoot en niet zelf uitvoert. Graminea had een kortlopende schuld van 7,5 miljoen euro die gewaarborgd werd bij de banken met de verkoopsofbrengsten van de Helix Towers en met een hoofdelijke borgstelling door Ghelamco Invest. Gheysens werkt al langere tijd aan het zoeken van liquiditeiten om zijn uitstaande schulden te kunnen aflossen, een beweging die van nabij wordt gevolgd door de pers.

Met name de krant De Tijd volgt de bewegingen van Ghelamco kritisch van nabij op. De krant kan daarbij terugvallen op een investeerderspresentatie van de groep van Paul Gheysens die eind 2023 werd opgemaakt. Daaruit blijkt bijvoorbeeld dat Ghelamco aan de Helix Towers een verkoopwaarde koppelde van 122 miljoen euro. Het is een interessante denkoefening om na te gaan hoeveel topman David Degroote heeft betaald voor de gronden met de vergunning en hoe sterk Paul Gheysens stond in de gevoerde onderhandelingen.

De Tijd zocht ook uit dat de verzekeraar Ethias en de staatsbank Belfius, beide voor meerderheid in handen van de overheid, de grootste twee Belgische schuldeisers van de projectontwikkelaar Ghelamco zijn. Ghelamco had eind 2023 1,34 miljard euro schulden opgestapeld, waarvan 895 miljoen euro dit jaar vervalt. Eigenaar Paul Gheysens moet massaal vastgoed verkopen om die schulden onder controle te houden. Zijn persoonlijke schuld aan de groep in rekening courant zou 328 miljoen euro bedragen en zou ondertussen grotendeels zijn omgezet in langlopende leningen. De verkoop van de Helix Towers kadert in de zoektocht naar liquiditeiten, net als de verkoop van twee villa's in Knokke-Heist aan [de familie Van Rompuy, eigenaar van de Antwerpse bank Argenta](#).

Uit de investeerderspresentatie blijkt verder dat Ghelamco het meest in het krijt staat bij twee buitenlandse spelers. De Amerikaanse bank Goldman Sachs is met een lening van ruim 140 miljoen euro de grootste schuldeiser van Ghelamco.

Goldman Sachs financierde in 2020 de bouw van The Arc, het eerste torenproject in Londen van Ghelamco onder leiding van de dochter van Paul Gheysens. De Duitse verzekeraar Allianz heeft een krediet van ongeveer 100 miljoen euro verstrekt voor het kantoorproject The Wings in Diegem waarin onder meer de consultant EY zijn hoofdzetel heeft ondergebracht. De Belgische grootbanken KBC en BNP Paribas Fortis zijn elk goed voor om en bij 60 miljoen euro aan kredieten. In het eerste halfjaar van 2024 kon Ghelamco een lening van 20 miljoen euro aan Belfius terugbetalen dankzij de verkoop van het datacenter Nexus in Zellik. Door de verkoop van Nova One in Antwerpen aan Ethias kreeg KBC een lening van 26 miljoen euro terug. Daardoor is de blootstelling van de Belgische banken vermoedelijk gedaald, aldus de Tijd. Een joint venture met het Londense investeringsfonds Signal Capital Partners leverde Ghelamco dan weer 50 miljoen euro op. Signal Capital zegt gespecialiseerd te zijn in 'speciale marktsituaties'. Het kwam tussen in de herfinanciering van een derde van het kantoorproject Unit in de Poolse hoofdstad Warschau. Ghelamco noemde die deal een extra mezzaninelening. Dat laatste is een lening die duurder is dan een klassieke banklening maar aan minder voorwaarden is verbonden.