

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 134.301 van 13 augustus 2004
in de zaak A. 154.398/X-4221.**

In zake : de N.V. MOPRO INVEST II,
die woonplaats kiest bij
Advocaat C. DE WOLF,
kantoor houdende te 9680 MAARKEDAL,
Etikhovestraat 6

tegen :

de stad ANTWERPEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat R. POCKELE-DILLES,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Stroopstraat 1, 5° verdieping.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de N.V. MOPRO INVEST II op 2 augustus 2004 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid te vorderen van het besluit van 9 juli 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen met betrekking tot “de verkoop van de Lange Nieuwstraat 20-22-24 gekoppeld aan de restauratie en herbestemming van de Handelsbeurs en Schippersbeurs” in zoverre “overeenkomstig artikel 5, Belanghebbende Partijen worden weerhouden om onmiddellijk onderhandelingen te voeren, terwijl Verzoekende Partij definitief wordt uitgesloten.”;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 4 augustus 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 augustus 2004 om 14.00 uur;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaten C. DE WOLF en J. TIMMERMANS, die verschijnen voor de verzoekende partij, en van Advocaat R. POCKELE-DILLES, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. DE SOMERE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. Overwegende dat de feitelijke omstandigheden van de zaak kunnen worden samengevat als volgt :

1.1. Op 4 september 2002 beslist het college van burgemeester en schepenen aan het stedelijk ontwikkelingsbedrijf/patrimonium op te dragen om een dossier voor te bereiden waarbij de verkoop van de panden Lange Nieuwstraat 20-22-24, zoals gebruikelijk middels biedingen onder gesloten omslag, gekoppeld wordt aan de restauratie en herbestemming van de Handelsbeurs en de Schippersbeurs, en dat bij de evaluatie van de biedingen rekening zal worden gehouden zowel met het prijselement als met de invulling en bestemming van de Handelsbeurs.

Op 16 juni 2003 beslist het AG Vespa de procedure in verband met de oproep tot en beoordeling van de kandidaten vast te stellen zoals in dat besluit omschreven, welke worden opgenomen in een “uitgebreid informatiebundel met de voorwaarden van inschrijving”.

Wat betreft de stedenbouwkundige bestemming wordt gesteld dat het pand Lange Nieuwstraat 20-22-24 heden volgens het bijzonder plan van aanleg “Binnenstad” is gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen, en dat luidens de richtnota in het kader van de procedure tot herziening van dit bijzonder plan van aanleg het gebouw ook een bestemming kan krijgen als hotel.

1.2. Na een oproep tot de kandidaten dient onder meer verzoekster haar kandidaatstelling in bij schrijven van 3 september 2003. Wat betreft de Lange Nieuwstraat 20-22-24 stelt zij als concept appartementen en kleine kantoor-units voor.

1.3. Bij schrijven van het AG Vespa van 17 september 2003 worden verzoekster en de overige drie kandidaten uitgenodigd tot deelname aan de tweede fase voor de verkoop van de Lange Nieuwstraat 20-22-24 en de restauratie van de Handelsbeurs/Schippersbeurs. In bijlage wordt een document gevoegd “Restauratie Handelsbeurs/Schippersbeurs - Verkoop Lange nieuwstraat 20-22-24 : tweede fase”.

Hierin wordt gesteld dat “het in de eerste fase voorgestelde concept (...) in de tweede fase verder uitgewerkt (dient) te worden”. Er wordt informatie gegeven over het “in te dienen dossier”, onder meer de uiterste datum voor indiening van het dossier: maandag 15 december 2003 om 14u30 in de vorm van 2 aparte gesloten omslagen waarop respectievelijk “bod” en “projectvoorstel” wordt vermeld; het “openen van de biedingen”: met name zullen op de openbare zitting enkel de biedingen geopend worden, niet de omslagen die het projectvoorstel bevatten, en de “beoordelingscriteria”, met name “A. Algemeen - 30 %” onderverdeeld in 4 criteria, waaronder “3. Stedenbouwkundige invulling en visie/coherentie project”, “B. Betreffende de Handelsbeurs - 35 %”, onderverdeeld in 3 criteria, en “C. Lange Nieuwstraat 20-22-24/Schippersbeurs - 35 %”, onderverdeeld in 3 criteria.

Verzoekster dient haar dossier tijdig in, met name enerzijds een bod op de eigendom gelegen te Lange Nieuwstraat 20-22-24 ten bedrage van 1.850.000 euro, en anderzijds een projectvoorstel Handelsbeurs (stadsbeurs) en Lange nieuwstraat 20-22-24 (appartementen - kleine kantoor-units).

1.4. Bij schrijven van 16 juli 2004 aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen stelt verzoekster dat zij uit de pers heeft vernomen dat het stadsbestuur kiest voor een hotelbestemming. Zij stelt nog steeds bereid te zijn te overleggen over een andere invulling voor de gebouwen aan de Lange Nieuwstraat en de Handelsbeurs en daarbij tevens bereid te zijn haar bieding aan te passen.

Bij schrijven van 20 juli 2004 vraagt de raadsman van verzoekster aan de burgemeester en het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen formeel te bevestigen of het college al dan niet besliste het dossier van verzoekster te weerhouden voor verdere onderhandelingen, en in voorkomend geval de motivering van deze beslissing mede te delen.

Bij schrijven van 23 juli 2004, luidens het verzoekschrift ontvangen op 27 juli 2004, stuurt de verwerende partij aan verzoekster een afschrift van het bestreden besluit, en van de verslagen van de beoordelingscommissie van 16 en 26 maart 2004.

2. Overwegende dat krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

2.1. Overwegende dat, wat de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering tot schorsing betreft, verzoekende partij aanvoert dat blijkens het persartikel van 16 juli 2004 het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen wat betreft de vervreemding van het betrokken onroerend goed gelegen Lange Nieuwstraat 20-22-24 “in september knopen (wil) doorhakken” en dat luidens de artikelen 5 en 6 van het bestreden besluit het college van burgemeester en schepenen heeft beslist “onmiddellijk” de onderhandelingen met de twee overige kandidaten op te starten en deze eind augustus uit te nodigen om hun projecten toe te lichten, dit ten einde te vermijden dat de betreffende panden lang leeg zouden staan of onbenut zouden blijven, dat aldus een gewone schorsingsprocedure onvermijdelijk te laat zou komen omdat in dat geval op burgerrechtelijk vlak de overeenkomst reeds zou zijn ontstaan, en het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat verzoekende partij dreigt te lijden, niet meer ongedaan kan worden gemaakt door een schorsingsarrest; dat zij verder met verwijzing naar de feitelijke toedracht van de zaak uiteenzet de vordering met de vereiste diligentie te hebben ingesteld; dat de verwerende partij de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering niet betwist; dat de uiteenzetting van verzoekende partij de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering afdoende verantwoordt;

2.2. Overwegende dat verzoekende partij in een eerste middel de schending aanvoert van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het gelijkheidsbeginsel en het beginsel “patere legem quam ipse fecisti”;

2.2.1. Overwegende dat verzoekende partij in de uiteenzetting van het middel betoogt dat het bestuur bij de verkoop van haar toebehorende onroerende goederen de beginselen van behoorlijk bestuur, en in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel, dient te respecteren; dat het gelijkheidsbeginsel weliswaar niet vereist dat het bestuur bij de vervreemding van haar onroerende goederen vooraf een bestek

opstelt en/of gunningscriteria bepaalt, maar dat de rechtsregel “patere legem quam ipse fecisti” evenwel inhoudt dat, wanneer het bestuur uit eigen beweging vooraf gunningscriteria vaststelt, hieruit voor dat bestuur de verplichting volgt om de offertes van de kandidaten op grond van deze gunningscriteria effectief te beoordelen en te vergelijken, hetgeen in casu niet is geschied nu verzoekende partij uit de bieding is gesloten op grond van het enkele criterium dat zij in haar stedenbouwkundige invulling en visie/coherentie van het project, geen hotelfunctie heeft voorzien;

2.2.2. Overwegende dat het bestreden besluit voor de uitgeschreven bieding enkel de kandidaten weerhoudt die voor de gebouwen gelegen Lange Nieuwstraat 20-22-24 een hotelfunctie hebben voorgesteld; dat de bieding van verzoekende partij aldus impliciet wordt afgewezen;

Overwegende dat het AG Vespa met een schrijven van 17 september 2003 aan de kandidaten die werden weerhouden in de eerste fase de “beoordelingscriteria” heeft medegedeeld; dat deze criteria luiden als volgt :

“A. Algemeen - 30%

1. Plan van aanpak projectontwikkeling en stappenplan m.b.t. Handelsbeurs/Schippersbeurs

2. Timing

3. Stedenbouwkundige invulling en visie/coherentie project

4. Mogelijkheden tot tewerkstelling

B. Betreffende de Handelsbeurs - 35%

1. Bestemming en gebruik van de zaak door de Stad Antwerpen

2. Architectuur en budget :

a) Kwaliteit :

- technische uitrusting

- monumentale aspecten

b) Budget

3. Juridische constructie

C. Lange Nieuwstraat 20-22-24/Schippersbeurs - 35%

1. Prijs

2. Architecturale kwaliteit van het voorgestelde project

3. Budget”;

dat uit de hiervoor vermelde criteria blijkt dat de gunnende overheid op het ogenblik van het vastleggen van deze criteria nog geen beslissing had genomen met betrekking tot de bestemming van het pand gelegen Lange Nieuwstraat 20-22-24; dat dit zelfs één van de opdrachten lijkt te zijn van de kandidaten waar onder criterium A.3. wordt gevraagd een “stedenbouwkundige invulling en visie/coherentie van het project” ter beoordeling voor te stellen;

Overwegende dat het bestreden besluit evenwel, na vergelijking van alle ingediende biedingen, voor het pand gelegen Lange Nieuwstraat 20-22-24 in eerste instantie kiest voor een bestemming als hotel, stellende “de voorkeur te geven aan een integrale en synergetische ontwikkeling van de Handelsbeurs en de panden Lange Nieuwstraat 20-22-24 wat bij een woonfunctie niet het geval zou zijn, mits uitbouw van een aantrekkelijke publieksfunctie en/of maximale toegankelijkheid voor het publiek van de Handels- en Schippersbeurs”; dat verzoekende partij deze keuze niet lijkt te betwisten, maar wel het bepaalde in artikel 5 van het bestreden besluit waarin wordt beslist “om de kandidaten die een hotelfunctie voorstelden te weerhouden en de onderhandelingen met Bouygues - Cirmad en Reel Capital onmiddellijk op te starten.”; dat hierbij op het eerste gezicht geen nieuw beoordelingscriterium wordt toegevoegd, vermits de de “stedenbouwkundige invulling en visie/coherentie project” een van de vastgelegde beoordelingscriteria is; dat verzoekende partij echter terecht lijkt aan te voeren dat zij door deze beslissing wordt uitgesloten van een beoordeling en vergelijking van haar bieding op grond van alle vastgestelde criteria volgens het aan elk van deze criteria toegekende gewicht;

Overwegende dat verwerende partij in essentie antwoordt dat de optie voor een functie “hotel” voor het pand Lange Nieuwstraat 20-22-24 op conceptueel vlak uiteraard decisief is voor de verdere uitwerking van het globale project, en het daarom de logica zelf is dat voorlopig niet verder meer wordt onderhandeld met de huidige verzoekende partij; dat dit verweer op het eerste gezicht niet kan worden aangenomen; dat immers bij het vaststellen van de beoordelingscriteria niet werd aangegeven dat één of meerdere van deze criteria als bepalend zou worden aanzien bij de beoordeling en vergelijking van de biedingen; dat de redenering van de verwerende partij overigens met hetzelfde gevolg lijkt te kunnen worden toegepast op de andere criteria om deze “decisief” te maken wat de bieding betreft; dat verzoekende partij op het eerste gezicht terecht aanvoert van de bieding te zijn uitgesloten zonder dat dit is geschied op grond van een daadwerkelijke beoordeling en vergelijking van de biedingen op grond van het geheel van de vooropgestelde beoordelingscriteria en het gewicht dat daaraan werd verleend; dat het bestreden besluit lijkt te zijn vastgesteld met schending van het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur “patere legem quam ipse fecisti”; dat het middel ernstig is;

2.3. Overwegende, wat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit kan berokkenen, dat

verzoekende partij uiteenzet dat zij als gevolg van het bestreden besluit op definitieve en onherroepelijke wijze de mogelijkheid zal verliezen om het betrokken onroerend goed met een uitzonderlijke waarde in eigendom te verwerven, terwijl dit een unieke kans uitmaakt, dat dit voor haar een uitermate belangrijk referentieproject vormt, dat zal bijdragen tot haar zichtbare aanwezigheid in de regio Antwerpen; dat verzoekende partij voorts uiteenzet dat een vernietiging van het bestreden besluit, nadat de verkoopsovereenkomst reeds tot stand is gekomen, onvermijdelijk te laat zal komen, dat immers de verkoop van de panden zal worden gekoppeld aan de uitvoering binnen een kort tijdsbestek van omvangrijke en ingrijpende infrastructurele werken die niet zomaar zullen kunnen worden ongedaan gemaakt;

Overwegende dat verwerende partij het door verzoekende partij aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet betwist; dat het gelet op de gegevens van de zaak aannemelijk voorkomt; dat verzoekende partij aan de hand van hetgeen zij heeft uiteengezet voldoende aantoonst dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van het besluit van 9 juli 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen met betrekking tot “de verkoop van de Lange Nieuwstraat 20-22-24 gekoppeld aan de restauratie en herbestemming van de Handelsbeurs en Schippersbeurs” in zoverre “overeenkomstig artikel 5, Belanghebbende Partijen worden weerhouden om onmiddellijk onderhandelingen te voeren, terwijl Verzoekende Partij definitief wordt uitgesloten.”.

Artikel 2.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op 13 augustus 2004, door :

de HH. J. BOVIN,
B. COLLIN,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

B. COLLIN.

J. BOVIN.