

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 226.091 van 15 januari 2014
in de zaak A. 210.369/X-15.603.**

In zake : de PRIVATE STICHTING IKHLAAS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Gert Buelens
 kantoor houdend te 2800 Mechelen
 Nekkerspoelstraat 97
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de gemeente ZEMST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Steve Ronse en Gilles Dewulf
kantoor houdend te 8500 Kortrijk
President Kennedypark 6/24
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 4 oktober 2013, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van :

- “1. het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Zemst dd. 8 augustus 2013 houdende uitoefening van het recht van voorkoop op grond van de Vlaamse Wooncode op een woning gelegen aan de Tervuursesteenweg 7 in 1981 Zemst-Hofstade, kadastraal gekend als gemeente Zemst, afdeling 2, sectie A nrs. 23/x/3, 7/x/5 en 7/z/5;
2. het besluit van het Schepencollege van de gemeente Zemst van 1 juli 2013 waarbij aan de gemeenteraad werd gevraagd om het voorkooprecht op voornoemd [goed] uit te oefenen;
3. het besluit van het Schepencollege van de gemeente Zemst van 24 juni 2013 tot uitoefening van het voorkooprecht op voornoemd goed (onder voorbehoud van bekrachtiging door de gemeenteraad).”

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

Met toepassing van artikel 90, § 1, vierde lid van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, is de zaak verwezen naar een kamer met drie leden.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 20 december 2013.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bieke Vanden Acker, die *loco* advocaat Gert Buelens verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Deborah Smets, die *loco* advocaten Steve Ronse en Gilles Dewulf verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Tussen H. E. J. en R. K., enerzijds, en verzoekster, anderzijds, wordt een notariële verkoop-/aankoopbelofte gesloten met betrekking tot een gebouw met aanhorigheden en tuin te Zemst, Tervuursesteenweg 7, twee garages

te Zemst, Grensstraat 4 en een onverdeeld aandeel in de “manoeuvreerruimte” te Zemst, Grensstraat 4.

Op 24 juni 2013 wordt door de notaris het recht van voorkoop aangeboden aan de gemeente Zemst. Het college van burgemeester en schepenen beslist dezelfde dag “het eigendom Tervuursesteenweg 7 in 1981 Zemst-Hofstade aan te kopen”.

Op 1 juli 2013 besluit het college dat het “gemeentebestuur van Zemst [...] het recht van voorkoop uit[oefent] dat de Vlaamse Wooncode haar toekent bij de onderhandse verkoop van de woning gelegen Tervuursesteenweg 7 te 1981 Zemst-Hofstade”. Gevraagd wordt aan de eerstvolgende gemeenteraad “om het voorkooprecht uit te oefenen”.

Op 8 augustus 2013 beslist de gemeenteraad het recht van voorkoop uit te oefenen en het betrokken eigendom te kopen “voor openbaar nut, voor de realisatie van sociale woongelegenheden”. Aan de notaris wordt gevraagd de verkoopakte te verlijden met de gemeente Zemst als koper.

IV. Grondvoorwaarden voor een schorsing

4. Krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan de schorsing van de tenuitvoerlegging alleen bevolen worden op voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van die akte kunnen verantwoorden.

V. Grondvoorwaarde van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van verzoekster

5. Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel doet verzoekster in de eerste plaats gelden dat de uitoefening van het voorkooprecht de realisatie van

haar maatschappelijk doel onmogelijk maakt. Tot dit doel behoort onder meer de “inrichting, organisatie en ter beschikking stelling van een gebedsruimte”. Het betrokken pand is, gelet op zijn ligging op de grens met Mechelen, zeer geschikt als ontmoetingsruimte en gebedshuis; het zal zeer moeilijk, zo niet onmogelijk zijn om op korte termijn een nieuwe en even geschikte locatie te vinden.

Voorts zijn er al substantiële investeringen in het pand gedaan. Ze worden door de bestreden beslissingen volledig tenietgedaan, net zoals al de inspanningen die de vrijwilligers en sympathisanten hebben uitgevoerd om het pand geschikt te maken voor de nieuwe functie. Dat die inspanningen tot niets zullen dienen, doet verzoekster een ernstig moreel nadeel lijden.

Het is volgens verzoekster ten slotte waarschijnlijk dat als zij een gelijkaardig pand in de omgeving wil kopen, de gemeente “opnieuw haar voorkeepsrecht beweerdelijk op grond van de Vlaamse Wooncode zal uitoefenen”.

Beoordeling

6. Verzoekster is een private stichting, opgericht bij notariële akte van 21 mei 2013. Volgens haar statuten werd zij:

“opgericht voor de verwezenlijking of ter creatie van volgend belangeloos doel:

- aanspreekpunt van de moslimgemeenschap;
- het vergroten van de kansen van jongeren in het onderwijs en op de arbeidsmarkt;
- inrichten en organiseren van evenementen voor jongeren en ouderen;
- inrichten en organiseren van opvoedkundige lessen;
- sensibiliseren van de gemeenschap rond onderwerpen als gezondheid en ecologie;
- inrichting, organisatie en ter beschikking stelling van een gebedsruimte.”

7. Blijkbaar is dus de inrichting van een gebedsruimte slechts één van de vele doelen die verzoekster zich stelt. Het wordt niet afdoende aangetoond

dat de onmogelijkheid om een gebeds- en ontmoetingsruimte in te richten tevens de onmogelijkheid meebrengt om de andere statutaire oogmerken te realiseren.

Ten andere is het zonder meer buitensporig om uit het enkele feit dat verzoekster niet de besproken goederen aan de Tervuursesteenweg 7 en de Grensstraat 4 zou kunnen verwerven, af te leiden dat hierdoor minstens de doelstelling om een gebedsruimte in te richten en ter beschikking te stellen definitief onbereikbaar wordt. Het wordt door verzoekster met zoveel woorden bevestigd: zij brengt zelf een stuk bij (stuk III, 4) waarin een oprichter en tevens lid van haar raad van bestuur in een persartikel expliciet verklaart: “Als het centrum hier niet komt, zal het elders in Mechelen of Zemst zijn.”

8. Ook het argument van de reeds gedane investeringen en geleverde inspanningen kan niet overtuigen.

Volgens de verkoop-/aankoopbelofte die verzoekster sloot, komt de verkoop pas tot stand op het ogenblik van het verlijden van de notariële akte vaststellende die verkoop. Het is uitdrukkelijk gestipuleerd dat de koper pas op dat ogenblik het eigendomsrecht verkrijgt van de eigendom én er het genot van heeft “mits volledige betaling van de koopprijs en kosten”.

In dit licht lijken de investeringen en inspanningen die vóór het verlijden van de notariële verkoopakte gebeurden voorbarig te zijn geweest. Hierover ter terechtzitting ondervraagd, kon verzoekster de Raad van State niets bijbrengen dat een andere conclusie mogelijk maakt. In de gegeven omstandigheden wordt dan ook aangenomen dat de beweerde investeringen en inspanningen prematuur zijn gebeurd en geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel als bedoeld in artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, weze het materieel of moreel, kunnen staven.

Daarenboven is de beweerde financiële schade, waarin voor liefst 31.032 euro aan arbeidskosten is opgenomen, volstrekt ongeloofwaardig.

Immers wordt tegelijk ook beweerd dat de betrokken arbeid vrijwilligerswerk betreft dat, zoals ter terechtzitting gespecificeerd, kosteloos is uitgevoerd.

9. Blijft ten slotte het nadeel dat als verzoekster een gelijkaardig pand in de omgeving zou willen kopen, de gemeente “opnieuw haar voorkooprecht beweerdelijk op grond van de Vlaamse Wooncode zal uitoefenen”.

Meer dan een loutere hypothese, een gratuite bewering, is dat vooralsnog niet. Overigens houdt dit beweerde nadeel strikt genomen niet met de bestreden beslissingen verband, maar met een toekomstige, nieuwe weigering – nieuwe weigering, die wanneer ze zich effectief zou voordoen op dat moment door verzoekster bestreden zal kunnen worden met de middelen die het recht haar verschaft.

BESLISSING

De Raad van State verwerpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftien januari 2014, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Johan Lust