

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 250.868 van 11 juni 2021
in de zaak A. 232.464/X-17.857**

In zake: Karin SELLESLAGH
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Patrick Mensalt
kantoor houdend te 1852 Beigem
Meerstraat 113
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de GEMEENTE GRIMBERGEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Johan Geerts
kantoor houdend te 2100 Antwerpen
Unitaslaan 49
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 14 december 2020, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van “de beslissing dd. 25.06.2020 van de Gemeenteraad van de gemeente Grimbergen waarin wordt beslist om het pand gelegen te 1850 Grimbergen, Veldkantstraat 68 openbaar te verkopen”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota en een administratief dossier ingediend.

Eerste auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 7 mei 2021.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Steven Vandendriessche, die *loco* advocaat Patrick Mensalt verschijnt voor verzoekster, en advocaat Geert Dewachter, die *loco* advocaat Johan Geerts verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Sofie De Doncker 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. Verzoekster huurt sinds 1986 een woonhuis te Grimbergen, Veldkantstraat 68, van een vzw, in wier plaats op 7 november 2011 de gemeente Grimbergen treedt.

Op 24 juni 2019 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen de huurovereenkomst voor het pand op te zeggen. Tevens besluit het college:

“Indien het gemeentebestuur beslist om de optie tot verkoop te overwegen, de huurster op de hoogte te brengen van de geschatte waarden met betrekking tot de panden (en achterliggende tuinzone(s)) gelegen Veldkantstraat 66 en 68 te 1850 Grimbergen. Aan de huurster wordt dan gevraagd om ten laatste tegen 31 augustus 2019 te laten weten of een aankoop van één of beide panden voor haar een mogelijkheid is.”

Met een brief van 26 juni 2019 aan verzoekster zegt de gemeente de huurovereenkomst op, om te eindigen op 31 december 2019. In de brief wordt aangegeven hoeveel de verkoopwaarde van de panden gelegen Veldkantstraat 68

en 66 volgens de schatting van de landmeter bedraagt, en dat “een concreet te verkopen (tuin)oppervlakte” pas later bepaald kan worden. (De tuinzone behoort vooralsnog tot het voorwerp van de concessieovereenkomst met de uitbater van de achterliggende camping.) Meegedeeld wordt aan verzoekster dat het gemeentebestuur haar wenst “in de mogelijkheid te stellen om (onderhands) één of beide panden aan te kopen, maar ten laatste tegen 31 augustus 2019 zou het gemeentebestuur hierop uw standpunt wensen te kennen”.

Verzoekster antwoordt in een e-mail van 15 juli 2019 “geïnteresseerd” te zijn in de aankoop van het pand gelegen Veldkantstraat 68, maar merkt op dat er “[n]aast het al dan niet krijgen van een lening [...] nog een belangrijk punt [is] dat meespeelt in mijn beslissing tot al dan niet kopen: de oppervlakte van de tuin”. Zolang zij hierover niet verder geïnformeerd is, “kan ik niet verder. De tuin is zoals u weet zeer belangrijk voor mij.”

Met een e-mail van 31 juli 2019 schrijft verzoekster dat de bank haar aanvraag van een woonkrediet heeft goedgekeurd, dat zij de woning aan de Veldkantstraat 68 “zal aankopen”, en dat er “[i]n tegenstelling tot een vorig bericht” geen tweede persoon bij betrokken zal zijn. Gevraagd wordt naar meer informatie in verband met de tuin.

In een e-mail van 4 oktober 2019 schrijft de burgemeester aan verzoekster, die intussen op de voortgang van de procedure aandrong, hoofdzakelijk wat volgt:

“Momenteel loopt er een opmeting van de terreinen in de omgeving van de camping in opdracht van de gemeente.
Deze dienden nog te gebeuren aangezien we vandaag enkel de kadastrale gegevens hebben van deze percelen.
Wanneer deze in ons bereik zijn zal het college dan een voorstel voorgelegd krijgen.
Totnogtoe is daar geen beslissing gevallen over de verkoop van het perceel.”

Met een brief van 7 oktober 2019 schrijft de verwerende partij aan verzoekster:

“Het gemeentebestuur heeft uw email van 23 september 2019 met betrekking tot uw vragen omtrent het aankoopdossier van het pand gelegen Veldkantstraat 68 te 1850 Grimbergen goed ontvangen.

Wij kunnen bevestigen dat uw wens tot aankoop van het pand gelegen Veldkantstraat 68 te 1850 Grimbergen goed werd ontvangen.

Eveneens kan bevestigd worden dat een verkoopprocedure op heden nog steeds onderzocht wordt. Het college van burgemeester en schepenen heeft echter de wens uitgedrukt om vooreerst te bekijken hoe een eventuele onttrekking van tuinzone(s) uit de concessieovereenkomst met de campinguitbater geregeld kan worden. Deze tuinzones dienen toegevoegd te worden aan de panden gelegen Veldkantstraat 66 en 68 bij een eventuele verkoop. In dit kader is het landmeterskantoor Platteau bezig met de uitwerking van een globaal opmetingsplan.

Van zodra dit opmetingsplan beschikbaar is zal dit aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegd worden voor verder gevolg.”

Op 8 januari 2020 schrijft de gemeente aan verzoekster dat, bij gebrek aan een opmetingsplan en een schattingsverslag van de campingsite, “een eventueel verkoopdossier ook nog geen verder verloop heeft gekend”, reden waarom de huurbeëindiging met zes maanden wordt uitgesteld.

Na ontvangst van het schattingsverslag van de landmeter met betrekking tot de campingconcessie van 4 mei 2020, beslist het college van burgemeester en schepenen op 2 juni 2020 om te onderzoeken of een onderhandse verkoop van Veldkantstraat 68, pand plus tuinzone, juridisch mogelijk is.

Met een e-mail van 4 juni 2020 geeft de gemeente aan de toezichthoudende overheid een “schets” van het dossier, en vraagt ze of “in dit geval een onderhandse verkoop gewettigd kan zijn”.

Het antwoord van 11 juni 2020 luidt dat enkel het belang van een privépersoon gediend wordt en dat een onderhandse verkoop zonder mededinging niet mogelijk lijkt.

Op 25 juni 2020 beslist de gemeenteraad om akkoord te gaan met de openbare verkoop van het pand met tuinzone gelegen Veldkantstraat 68 aan de geschatte instelprijs en om een notaris aan te stellen voor het opstellen van de akte van verkoopvoorwaarden en het verlijden van de akte.

Verzoekster dient tegen de beslissing bezwaar in bij de toezichthoudende overheid met een brief van 24 juli 2020. De gouverneur van de provincie Vlaams-Brabant antwoordt op 12 oktober 2020 dat niet zal worden opgetreden in het kader van het algemeen bestuurlijk toezicht, dat een verkoop van een onroerend goed door een lokaal bestuur enkel kan indien daartoe een beslissing door de gemeenteraad wordt genomen (artikel 41 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017), en dat de gemeente erop gewezen zal worden in de toekomst voorzichtig en niet te voorbarig te communiceren.

IV. Schorsingsvoorwaarden

4. Krachtens artikel 17, § 1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan de schorsing van de tenuitvoerlegging slechts worden bevolen onder de dubbele voorwaarde dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de nietigverklaring van de akte of het reglement *prima facie* kan verantwoorden en dat de zaak te spoedeisend is voor een behandeling ervan in een beroep tot nietigverklaring.

V. Voorwaarde van een ernstig middel

Uiteenzetting van het enige middel

5. Verzoekster leidt een enig middel af uit de schending van het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel.

Zij argumenteert in de eerste plaats dat het haar bij schrijven van 26 juni 2019 de belofte werd gedaan dat zij de woning die zij huurde zou kunnen kopen. Dit voordeel mocht het college van burgemeester en schepenen evenwel niet verlenen. De loutere omstandigheid dat de verkoop niet aan de mededinging werd onderworpen, is geen gewichtige reden om verzoekster de toezegging die haar werd gedaan te ontnemen. Bijgevolg zijn de voorwaarden vervuld opdat het beginsel geschonden is dat het bestuur het door hem gewekte vertrouwen niet mag beschamen.

Meer nog dan van een loutere toezegging aan verzoekster dat zij de woning mag kopen, is er volgens haar sprake van “een ware verkoopbelofte”. Indien de verkoopbelofte geldig werd gedaan, komt de koop tot stand bij het lichten van de optie door de kandidaat-koper. In de bestreden beslissing komt de gemeente op deze overeenkomst volkomen ten onrechte terug. Een en ander maakt dat de verkoop van de woning een feit is, en een bevraging van de markt “dan ook” niet meer aan de orde is.

Ten slotte is er geen reden van algemeen belang voorhanden die kan verantwoorden dat de verwachtingen in hoofde van verzoekster miskend worden. Gelet op de houding die de gemeente gedurende meer dan één jaar heeft aangenomen en gelet op de afwezigheid van een reden van algemeen belang die toelaat daarop terug te komen, mag van het principe van mededinging worden afgeweken, “zeker omdat de prijs van de woning objectief werd geschat en het onbetamelijk zou zijn om de woning na meer dan dertig jaar te hebben gehuurd en na de gedane toezegging nu plots te ontnemen”. Op basis van die toezegging, ten andere, heeft verzoekster “een hypothecaire lening bekomen en een notaris gemobiliseerd voor het verlijden van de akte”.

Beoordeling

6. Kern van het middel is dat de gemeente verzoekster gedurende meer dan één jaar zou hebben laten geloven dat zij de woning gelegen Veldkantstraat 68 onderhands kon kopen en dat de bestreden beslissing de verwachtingen die de gemeente aldus bij verzoekster heeft gewekt ten onrechte niet honoreert.

7. Naar het de Raad van State alleszins in de huidige stand van de procedure toeschijnt, is de toedracht minder eenduidig en meer genuanceerd dan verzoekster wil doen voorkomen.

8. Op 24 juni 2019 besluit het college van burgemeester en schepenen alleen om “[i]ndien het gemeentebestuur beslist om de optie tot verkoop te overwegen”, “dan” aan verzoekster te vragen om te laten weten of een aankoop

“voor haar een mogelijkheid is”. Met andere woorden wil het college van burgemeester en schepenen op het eerste gezicht louter vernemen of verzoekster, indien de gelegenheid zich daartoe voordoet, bereid zou zijn (één van) de panden en tuinzones gelegen Veldkantstraat 66 en 68 aan te kopen tegen de geschatte waarde.

De beslissing wordt verzoekster overgebracht met een brief van 26 juni 2019 waarin wordt meegedeeld:

“Het gemeentebestuur wenst u in de mogelijkheid te stellen om (onderhands) één of beide panden aan te kopen, maar ten laatste tegen 31 augustus 2019 zou het gemeentebestuur hierop uw standpunt wensen te kennen.”

Zo geformuleerd, heeft de brief bij verzoekster begrijpelijk de indruk kunnen wekken dat naar haar standpunt werd gevraagd, niet met betrekking tot de mogelijkheid van een (onderhandse) aankoop die zich eventueel in de toekomst zou kunnen voordoen, maar over een concrete, actuele mogelijkheid daartoe.

9. Verzoekster laat weten geïnteresseerd te zijn en de woning te willen aankopen, maar deelt evengoed mee dat de tuin voor haar zeer belangrijk was en dat zij hierover meer informatie behoefde.

10. Hoe dan ook kunnen de misvatting en de daarop gesteunde verwachtingen die de brief van 26 juni 2019 bij verzoekster veroorzaakte, bezwaarlijk geacht worden langer te hebben geduurd dan tot begin oktober 2019.

Met een e-mail van 4 oktober 2019 deelt de burgemeester verzoekster mee dat er “momenteel” een opmeting lopende is (in verband met de tuin), dat daarna een voorstel aan het college zal worden voorgelegd en dat er daar “[t]otnogtoe” “geen beslissing [is] gevallen over de verkoop van het perceel”.

Nog meer ‘puntjes op i’ zet de verwerende partij in een brief van 7 oktober 2019 aan verzoekster. Daarin bevestigt het gemeentebestuur dat het

verzoeksters “wens” tot aankoop van het pand aan de Veldkantstraat 68 goed heeft ontvangen, maar ook dat “een verkoopprocedure op heden nog steeds onderzocht wordt”. Meer bepaald wordt “vooreerst” onderzocht hoe het probleem kan worden geregeld van de tuinzones, die “dienen toegevoegd te worden aan de panden gelegen Veldkantstraat 66 en 68 bij een eventuele verkoop”. Nadat een opmetingsplan van de landmeter beschikbaar zal zijn, zal het aan het college van burgemeester en schepenen worden voorgelegd “voor verder gevolg”.

De brief laat er geen twijfel over dat, wat de gemeente betreft, er nog maar alleen sprake is van een wens tot aankoop vanwege verzoekster van het pand gelegen Veldkantstraat 68 en dat voor de rest een verkoopprocedure nog in de onderzoeksfase zit.

11. Naar het college van burgemeester en schepenen in een brief van 8 januari 2020 aan verzoekster bevestigt, kan nog steeds geen beslissing worden genomen omtrent het pand gelegen Veldkantstraat 68.

Het is uiteindelijk pas na de ontvangst van het lang verwachte opmetingsplan dat het college van burgemeester en schepenen op 2 juni 2020 beslist om “[t]e onderzoeken of een onderhandse verkoop van Veldkantstraat 66 en 68 (pand + tuinzone) aan de geschatte waarde [...] juridisch mogelijk is”.

12. Samengevat, lijkt er in essentie slechts sprake van een, alles bij mekaar, kortstondige misleiding van verzoekster door een ongelukkige communicatie – misleiding die er haar overigens op het eerste gezicht alleen toe gebracht heeft bij de bank na te gaan of zij een lening kon krijgen en een notaris te contacteren.

In de gegeven omstandigheden komt, naar het voorlopig oordeel van de Raad van State, aan de verwachtingen die de verwerende partij bij verzoekster heeft gewekt dat zij de mogelijkheid zou krijgen om de woning gelegen Veldkantstraat 68 onderhands aan te kopen, geen zodanig gewicht toe dat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing van 25 juni 2020

niet mocht nalaten die verwachtingen te honoreren, op straffe van schending van het vertrouwensbeginsel of van een ander in het middel aangevoerd beginsel.

13. In zoverre verzoekster verlangt dat de Raad van State bijvalt dat de (ver)koop tot stand is gekomen en dat de bestreden beslissing volkomen ten onrechte op deze overeenkomst terugkomt, vraagt zij op het eerste gezicht de Raad van State te interfereren in en zich uit te laten over een geschil met betrekking tot een koopovereenkomst, waarvan de kennisneming de gewone hoven en rechtbanken toekomt.

14. Het enige middel komt voor niet ernstig te zijn.

Er is bijgevolg geen reden om de bestreden beslissing te schorsen, laat staan nog de verwerende partij “op te leggen om de woning gelegen te 1850 Grimbergen, Veldkantstraat 68 aan verzoekster te verkopen aan de prijs vermeld in het schattingsverslag dd. 04.05.2020 van landmeterskantoor [P.]”.

BESLISSING

De Raad van State verwerpt de vordering tot schorsing.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van elf juni tweeduizend eenentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust.