

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 252.460 van 17 december 2021
in de zaak A. 225.445/X-17.265**

In zake : de VZW CULTUREEL CENTRUM MOSKEE OMAR
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Ali Fadili
kantoor houdend te 2000 Antwerpen
Terninckstraat 13/C1
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de STAD ANTWERPEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Bob Martens en Birgit Creemers
kantoor houdend te 1000 Brussel
Wolstraat 70
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 11 juni 2018, strekt tot de
nietigverklaring van:

“1. het besluit van het Schepencollege van de Stad Antwerpen van 9 februari 2018 houdende uitoefening van het recht van voorkoop op grond van [het] RUP 2060 op een onroerend goed gelegen aan Wilgenstra[a]t 2A in 2060 Antwerpen, kadastraal gekend als 5^{de} afdeling, sectie E nr. 431x;
2. het besluit van de gemeenteraad van de Stad Antwerpen van 26 februari 2018 waarbij aan de gemeenteraad werd gevraagd om het voorkooprecht op voornoemd goed uit te oefenen;
3. de door de Stad Antwerpen uitgeoefend recht van voorkoop dd. 23 maart 2018 op grond van artikel 85 van de Wooncode zonder daartoe gemachtigd te zijn middels een collegebesluit en/of gemeenteraadsbesluit.”

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 250.398 van 23 april 2021 wordt het debat heropend en wordt het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat belast met een aanvullend onderzoek.

Eerste auditeur Wouter De Cock heeft een aanvullend verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een aanvullende laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een aanvullende laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 19 november 2021.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ali Fadili, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Felix Leyman, die *loco* advocaten Bob Martens en Birgit Creemers verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Wouter De Cock 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. Op 22 september 2017 en 29 december 2017 ondertekenen respectievelijk de vzw Islamitische Vereniging Moskee Omar, koper, en de nv Bpost, verkoper, een verkoopovereenkomst met betrekking tot een

administratief gebouw te 2060 Antwerpen, Wilgenstraat 2A, met een totale oppervlakte van 1858 m². Punt F.1.11 van de voorwaarden vermeldt dat het goed naar het weten van de verkoper niet bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooppochten of voorkeurrechten “met uitzondering van: een voorkooppocht voortvloeiend uit de Vlaamse Wooncode, zoals blijkt uit de raadpleging van het e-verkooploket”. De verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van eventuele voorkooppochten.

De gemeenteraad beslist op 26 februari 2018 goedkeuring te verlenen aan de uitoefening van het recht van voorkoop. Geargumenteed wordt dat de stad wenst over te gaan tot de uitoefening van haar voorkooppocht op een grond en pand, op een perceel “gelegen in RUP 2060 in een zone voor maatschappelijke functies”. Bij de “Algemene financiële opmerkingen” wordt vermeld dat de stad het pand en de grond aankoopt “door beroep te doen op zijn voorkooppocht in RUP 2060”.

Met een schrijven van 10 april 2018 deelt notaris Y. D. V. verzoekster mee dat de stad “haar recht van voorkoop heeft uitgeoefend in het kader van de Vlaamse Wooncode op 23 maart 2018”.

De notariële verkoopakte tussen de nv Bpost en de stad Antwerpen wordt op 2 juli 2018 gesloten. Met betrekking tot de “voorkooppochten” wordt vermeld:

“a) De Verkoper verklaart dat het Goed gelegen is in bijzonder erkend gebied en het Goed bijgevolg valt onder toepassing van artikel 85/1° van de Wooncode.

In het kader hiervan werd het recht van voorkoop aangeboden per elektronisch bericht van 22 januari 2018.

De Stad Antwerpen heeft laten weten het recht van voorkoop te zullen uitoefenen.

b) Verder wordt verwezen naar het feit dat op het Goed het voorkooppocht zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening [...] van toepassing is zoals verder bepaald. Ook in dit kader oefende de Stad Antwerpen haar recht van voorkoop uit, zij het per aangetekend schrijven *de dato* 5 maart 2018.

c) In de hiërarchie van de voorkeurechten heeft het recht van voorkeup als bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO voorrang op het recht van voorkeup bij toepassing van artikel 85/1° van de Wooncode.

De Stad Antwerpen behoudt zich het recht voor om zelf uit te maken aan welke uitvoeringsvoorwaarden van beide voorkeurechten zal gevolg worden gegeven.”

Beoordeling

4. Zoals reeds in het tussenarrest nr. 250.398 van 23 april 2021 is vastgesteld, beoogt verzoekster met het voorliggende beroep de administratieve rechtshandelingen te bestrijden waarmee is beslist tot de uitoefening van het voorkeuprecht in het kader van de Vlaamse Wooncode.

Voorts is, volgens het tussenarrest zowel de eerste bestreden beslissing, als de derde, niet voor vernietiging vatbaar. Wat de tweede bestreden beslissing aangaat – de gemeenteraadsbeslissing van 26 februari 2018 – wordt in het tussenarrest overwogen dat ze “zich niet vanzelf en evident [laat] lezen als een beslissing tot goedkeuring van de uitoefening van het voorkeuprecht op grond van de Vlaamse Wooncode” en dat de Vlaamse Wooncode er zelfs niet in ter sprake komt. Maar, aldus het tussenarrest, in zoverre in de gemeenteraadsbeslissing toch de goedkeuring van de uitoefening van het voorkeuprecht *ex* artikel 85 van de Vlaamse Wooncode moet worden gelezen, is het beroep ertegen tijdig.

5. In het aanvullend auditoraatsverslag wordt opgemerkt:

“Verslaggever stelt vast dat de beslissing van de gemeenteraad van 26 februari 2018 geen machtiging inhoudt om het voorkeuprecht uit te oefenen op grond van de Vlaamse Wooncode. Het bestreden gemeenteraadsbesluit verwijst enkel naar het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘RUP 2060’ en beperkt zich tot de vermelding dat ‘[v]olgens de bepalingen, opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP 2060, [...] de stad Antwerpen het recht op voorkeup [mag] uitoefenen [...]’.”

6. Dit wordt niet ontkracht, niet door verzoekster en niet door de verwerende partij.

Zelfs niet ter terechtzitting komt de verwerende partij ertoe om klaar en ondubbelzinnig te kennen te geven dat de gemeenteraadsbeslissing van 26 februari 2018 de door verzoekster beoogde goedkeuring van de gemeenteraad tot uitoefening van het voorkeepsrecht op grond van de Vlaamse Wooncode inhoudt, noch ten minste in welke andere beslissing dan wel die goedkeuring kan worden gevonden.

7. Uit wat voorafgaat, concludeert de Raad van State dat een dergelijke beslissing tot goedkeuring niet blijkt genomen en dan ook niet kan worden vernietigd. Vermits de goedkeuring die verzoekster viseert dus niet in de gemeenteraadsbeslissing van 26 februari 2018 te situeren is, is zij zonder belang bij het bestrijden van de tweede bestreden beslissing.

8. Er is reden om het beroep in zijn geheel te verwerpen.

Volledigheidshalve wijst de Raad van State er op dat ook een verwerpingsarrest gezag van gewijsde heeft, tussen de partijen. Dit gezag van gewijsde strekt zich uit tot de onverbrekelijk met het dictum verbonden motieven en de daarin gedane vaststellingen. Zo verbiedt het gezag van gewijsde te dezen dat de verwerende partij verzoekster – in strijd met de verwerpingsgrond wat de tweede bestreden beslissing betreft – tegenwerpt dat de stad, voorafgaand aan de uitoefening op 23 maart 2018 van het recht van voorkoop in het kader van de Vlaamse Wooncode, een beslissing daartoe heeft genomen, laat staan nog een rechtmatige beslissing.

9. In de gegeven omstandigheden past het de kosten ten laste van de verwerende partij te leggen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 20 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, die verschuldigd is aan de verzoekende partij.

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

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust