

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 256.843 van 20 juni 2023
in de zaak A. 232.757/X-17.883**

In zake : Rachelle WINTERS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Sven Vernailen en Katrien Dams
 kantoor houdend te 2600 Berchem
 Borsbeeksebrug 36
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de GEMEENTE PELT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Wim Mertens en Stefano Geebelen
kantoor houdend te 3580 Beringen
Paalsesteenweg 81
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 22 januari 2021, strekt tot de nietigverklaring van “[h]et besluit van het College van burgemeester en Schepenen [van de gemeente Pelt] van 23 november 2020 waarbij de overeenkomst bezetting ter bedde zoals afgesloten met [F. B.] werd goedgekeurd door het College waarbij aan [F. B.] een kosteloos gebruiksrecht werd toegestaan voor het perceel kadastraal gekend als Pelt 3^{de} afdeling/Neerpelt 1^{ste} afdeling, Sectie A, nr. 724 02 met een grootte van 99 m²”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoekster heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur Iris Verheven heeft een verslag opgesteld.

Verzoekster heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 17 februari 2023.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Enya Hicquet, die *loco* advocaten Sven Vernailen en Katrien Dams verschijnt voor verzoekster, en advocaat Stefano Geebelen, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

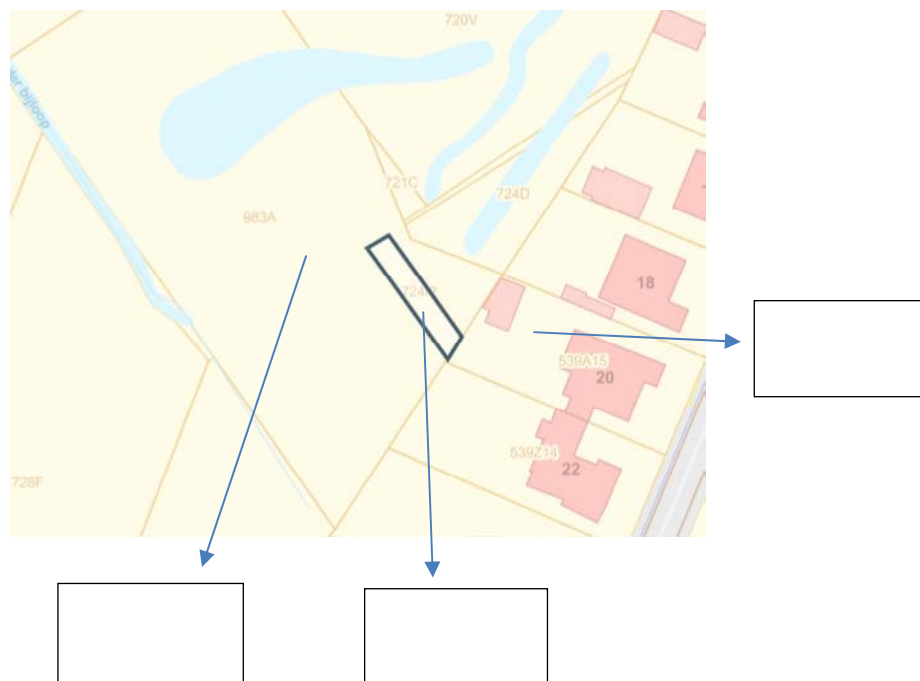
Eerste auditeur Iris Verheven heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

3.1. Met een brief van 23 april 2020 melden F. B. en A. M. aan de verwerende partij dat zij van F. M. en M. W. een stuk grond te Pelt hebben gekocht (perceel van F. B. en A. M.), waarbinnen nog een perceel ligt dat eigendom is van de gemeente (gemeentelijk restperceel). Gevraagd wordt of de gemeente het perceel – dat een grootte heeft van 99 m² – aan hen wil verkopen, en tegen welke voorwaarden.

Zoals de onderstaande tekening aangeeft, grenst de korte noordoostelijke zijde van het gemeentelijk restperceel aan de achterzijde van verzoeksters perceel aan de Buizerdstraat 20.



3.2. De verwerende partij brengt op 16 juli 2020 verzoekster ter kennis dat zij de verkoop onderzoekt van een perceel grond aan de achterzijde van haar woning aan de Buizerdstraat. Meegedeeld wordt dat de eigenaar van “de overige aangrenzende percelen” interesse betoonde om het perceel aan te kopen, dat de gemeente deze vraag genegen is, en dat verzoekster vóór 1 augustus 2020 kenbaar moet maken of zij al dan niet zelf in een mogelijke aankoop geïnteresseerd is.

Verzoekster antwoordt op 27 juli 2020 dat zij zeker interesse heeft in de aankoop en van plan is er een kleine dierenweide in te richten voor een pony voor haar kleinkinderen.

Op 14 oktober 2020 schrijft de gemeente verzoekster dat het college van burgemeester en schepenen beslist heeft om het perceel niet te koop te stellen nu de toezichthoudende overheid de gemeente de mogelijkheid ontzegde om het perceel bij helften aan schattingsprijs aan te bieden aan geïnteresseerde aanpalende eigenaars.

3.3. In een e-mail van 28 oktober 2020 reageert verzoekster dat indien het gemeentelijk restperceel niet verkocht wordt, zij er eventueel gebruik van wenst te maken. Zij vraagt welke procedure zij daartoe moet volgen.

Op 19 november 2020 vragen F. B. en A. M. in een e-mail aan de gemeente om een gebruiksovereenkomst te kunnen sluiten als niet de mogelijkheid tot aankoop van het perceel bestaat:

“De gemeentegrond is *quasi* volledig omsloten [...] door ons perceel [...]. Daarnaast is het achterliggende deel van ons perceel enkel bereikbaar via de gemeentegrond: de smalle verbinding is bovendien geblokkeerd door knotwilgen die wij volgens de kapmachtiging van het Agentschap voor Natuur en Bos niet mogen verwijderen.

De vorige eigenaars hebben meer dan 30 jaar het gemeente perceel bewerkt en onderhouden [...] en dat willen [wij] graag voortzetten in overleg met de Gemeente Pelt.”

3.4. Op 23 november 2020 wordt aan het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot het gemeentelijk restperceel een nota van het diensthoofd Bestuurszaken voorgelegd waarin herinnerd wordt aan de beslissing om het niet te verkopen en waarin wordt meegedeeld dat beide kandidaat-kopers nu vragen of ze een gebruiksrecht met betrekking tot het gemeentelijk restperceel kunnen krijgen. Als bijlage zijn hun e-mails gevoegd.

Na bespreking beslist het college van burgemeester en schepenen het gemeentelijk restperceel gratis in bezetting ter bedde te geven aan F. B. en A. M. Gemotiveerd wordt:

“Het perceel grond is eigendom van de gemeente en is gelegen ter hoogte van de Buizerdstraat. Dit perceel heeft de vorm van een lange smalle strook en vormt één ruimtelijk geheel met aangrenzende percelen grond die eigendom zijn van [F.B. en A. M.]. Dit perceel grond heeft op dit ogenblik geen invulling en werd eveneens door de vroegere eigenaars van voornoemde aangrenzende percelen grond gebruikt.”

IV. Onderzoek van het enige middel

Uiteenzetting van verzoekster

4. Verzoekster leidt een enig middel af uit “de schending van artikel 293 van het [decreet van 22 december 2017 ‘over het lokaal bestuur’ [(hierna: het decreet lokaal bestuur)], artikel 10 en 11 van de Grondwet, het principe van mededinging en transparantie alsmede de beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid het gelijkheidsbeginsel, non-discriminatie en transparantie, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel”.

Toegelicht wordt in het verzoekschrift dat verzoekster niet werd bevraagd over het toekennen van een kosteloos gebruiksrecht, dat gelet op de transparantieplichting, zoals onderwijl decretaal verankerd in artikel 293 van het decreet lokaal bestuur alle mogelijk geïnteresseerde gegadigden vooraf geïnformeerd moeten worden en de reële mogelijkheid dienen te krijgen om hun interesse te tonen. Weliswaar is het denkbaar dat in bepaalde gevallen van de transparante algemene bevraging en de gelijke mededinging van potentiële gegadigden wordt afgeweken, op voorwaarde dat er een toereikende reden voor bestaat – wat te dezen niet het geval is. De verwerende partij heeft het gebruiksrecht rechtstreeks en onderhands aan F. B. toegekend “zonder daarbij in een passende bekendmaking te voorzien en een transparante bevragingsprocedure te organiseren”, waardoor “verwerende partij verzoekende partij ontegensprekelijk de kans ontnomen [heeft] een ‘bieding’ te doen”. Er is geen spoor van enige bekendmaking op initiatief van de verwerende partij van haar voornemen tot het toestaan van een gebruiksrecht middels een overeenkomst bezetting ter bede. Het volstrekt ontbreken van een voorafgaande oproep tot mededinging uitgaande van de verwerende partij is niet in overeenstemming met de beginselen van gelijke behandeling, non-discriminatie en transparantie.

Voorts wordt “nergens ook maar op een afdoende wijze gemotiveerd waarom het principe van mededinging en transparantie niet is gerespecteerd geworden”. Om die reden is de materiële- en de formelemotiveringsplicht geschonden.

Ten slotte is de verwerende partij door niet het principe van mededinging en transparantie te eerbiedigen, niet zorgvuldig geweest.

5. In de memorie van wederantwoord betoogt verzoekster dat de reden van voorkeur voor F. B. (“een probleem van ontsluiting”), een drogreden is en “duidelijk *post factum*”. Blijkbaar heeft de gemeente rekening gehouden met de situatie ter plaatse van F. B., maar nergens wordt verantwoord waarom die situatie meer verantwoordt dat het precair gebruiksrecht aan hem en niet aan verzoekster wordt toegestaan. Ook ontbreekt in het administratief dossier elk stuk in verband met het agentschap Natuur en Bos.

6. In de laatste memorie argumenteert verzoekster nog dat zij om een ernstig aanbod te kunnen doen, ten minste de essentiële en substantiële bestanddelen van het beoogde gebruiksrecht moest kennen. Dat was niet zo. Zij had geen weet van de intentie om een bezetting ter bedde toe te kennen.

Beoordeling

7. In het verzoekschrift ziet verzoekster de schending van de in het middel aangevoerde rechtsregels uitsluitend hierin dat de bestreden beslissing is genomen “zonder daarbij in een passende bekendmaking te voorzien en een transparante bevragingsprocedure te organiseren”:

“Concreet diende de verwerende partij [...] de toewijzing van het kosteloos gebruiksrecht met een passende bekendmaking openbaar te maken zodat alle mogelijk geïnteresseerde kandidaten hiervan op de hoogte worden gesteld. De bekendmaking had gepaard moeten gaan met een korte beschrijving van de essentiële gegevens van de toewijzing van het gebruiksrecht alsook alle informatie die een geïnteresseerde partij nodig heeft om te beslissen of zij haar interesse laat blijken.”

Door dat niet te doen is, volgens verzoekster, haar “de kans ontnomen om voor het toe te wijzen kosteloos gebruiksrecht een ‘bieding’ te doen” en is zij “als het ware buiten spel gezet geweest door verwerende partij”.

8. De bestreden beslissing betreft de toewijzing door de verwerende partij van een kosteloos en te allen tijde herroepbaar bezettingsrecht, voor eigen gebruik, van het gemeentelijk restperceel. Wat de “bieding” van een geïnteresseerde, met het oog op de toewijzing aan haar, meer kan inhouden dan de kennisgeving van haar interesse en van de reden ervoor, is niet spontaan duidelijk en wordt evenmin door verzoekster verhelderd.

Zoals het feitenrelaas uitwijst, is verzoekster ook effectief in de gelegenheid geweest om van haar interesse, en de reden ervoor, kennis te geven aan de gemeente én heeft de gemeente er daadwerkelijk kennis van genomen.

9. Met andere woorden is verzoekster geenszins buitenspel gezet en heeft zij zich wel degelijk nuttig als een geïnteresseerde in het gebruiksrecht met betrekking tot het gemeentelijk restperceel kunnen manifesteren.

In de gegeven omstandigheden wordt niet ingezien welk nadeel verzoekster heeft ondervonden doordat de in het middel aangevoerde rechtsregels niet naar behoren zouden zijn nageleefd. Dat heeft in voorkomend geval geen gevolgen gehad voor haar kansen om zelf het gebruiksrecht te verkrijgen en haar geen enkele waarborg ontnomen.

Er volgt uit dat een schending van de aangevoerde rechtsregels, wegens gebrek aan belang erbij, geen aanleiding kan geven tot een nietigverklaring. De omstandigheid dat in geval van een vernietiging, verzoekster een nieuwe kans zou krijgen om het gebruiksrecht toegekend te krijgen, verandert dat niet.

10. Daarbij is wat artikel 293 van het decreet lokaal bestuur betreft – door verzoekster de “decretale verankering van het principe van mededinging en transparantie” genoemd – volledigheidshalve op te merken dat de bepaling, nog daargelaten de toepasselijkheid ervan op de toewijzing van een bezettingsrecht ter bede, de mogelijkheid van een afwijking van de principes van mededinging en transparantie niet uitsluit.

Artikel 293, eerste lid, van het decreet lokaal bestuur luidt:

“Onroerende goederen van de gemeente en van de autonome gemeentebedrijven worden altijd vervreemd volgens de principes van mededinging en transparantie, behalve als er een motivering wordt gegeven voor een afwijking daarvan.”

Te dezen wordt in de bestreden beslissing speciaal gemotiveerd dat het gemeentelijk restperceel een lange smalle strook is die “één ruimtelijk geheel” uitmaakt met de aangrenzende percelen grond van F. B. en A. M. en die ook door de vorige eigenaars, de rechtsvoorgangers van F. B. en A. M., werd gebruikt.

Die motivering wordt door verzoekster in het verzoekschrift geheel buiten beschouwing gelaten. Voor zoveel zij ze al in latere procedurestukken bestrijdt, is die kritiek te laat en bijgevolg onontvankelijk.

11. Het enige middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. Verzoekster wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, op een bijdrage van 20 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

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

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Bert Thijs,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust