

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 266.438 van 21 april 2026
in de zaak A. 242.336/X-18.720**

In zake : de NV F.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Jeroen Dewispelaere en Rasmus Van Heddeghem
kantoor houdend te 1040 Brussel
Ijzerlaan 19
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de GEMEENTE MEISE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Willem Mariën, Eline Wuyts en Robin Depoorter
kantoor houdend te 2800 Mechelen
Antwerpsesteenweg 16-18
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 1 juli 2024, strekt tot de nietigverklaring van “het besluit van de gemeenteraad van Meise van 27 mei 2024 tot goedkeuring van het afsluiten van een dadingsovereenkomst met de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting met betrekking tot de onroerende goederen gelegen te Tussenveld”.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Auditeur Lise Vandenhende heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 13 februari 2026.

Staatsraad David D’Hooghe heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Rasmus Van Heddeghem, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaten Eline Wuyts en Robin Depoorter, die verschijnen voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Lise Vandenhende 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. De bestreden beslissing betreft een dadingsovereenkomst met betrekking tot onroerende goederen gelegen te Tussenveld, 1860 Meise.

3.2. Het Tussenveld is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, gelegen in woonuitbreidingsgebied. Het gebied bevindt zich tussen de gehuchten Sint-Brixius-Rode en Eversem en heeft een totaaloppervlakte van bijna 12 ha.

3.3. In de periode 1971-1975 verwerft de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij de gronden die te Tussenveld zijn gelegen. De betrokken gronden

worden in de loop van 2005 verworven door de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting, met de bedoeling om er sociale huisvesting te realiseren.

De Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting is inmiddels omgevormd tot de woonmaatschappij ‘Het Vlaamse Woonanker’.

Hierna wordt niettemin melding gemaakt van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting, vermits het ontwerp van dadingsovereenkomst dat middels de bestreden beslissing wordt goedgekeurd, op die rechtspersoon betrekking heeft.

3.4. Op de gemeenteraad van de gemeente Meise van 17 november 2015 wordt een stedenbouwkundige studie betreffende de gefaseerde ontwikkeling van het gebied voor sociale woningbouw goedgekeurd, op voorwaarde dat de mobiliteitsimpact op de omgeving wordt geëvalueerd en de stedenbouwkundige aanvragen een onderbouwd mobiliteitsrapport bevatten.

3.5. Op 8 februari 2016 “ondersteunt” het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise “de voorgestelde aanpak van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting gezien de gewijzigde subsidieregeling voor koopwoningen”.

Het bleek immers dat de subsidiëring van infrastructuurwerken voor koopwoningen grondig gewijzigd was en enkel nog gemengde projecten met koop en huur onder strenge voorwaarden in aanmerking zouden kunnen komen voor subsidiëring:

“De Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting stelt nu voor om eerst te starten met de percelen bestaande uit 100 % huurwoningen in combinatie met huurappartementen aansluitend bij de school van Eversem omwille van de zekerheid dat de projecten met huurwoningen blijvend subsidie genieten.”

3.6. Op 18 juni 2018 en op 3 december 2018 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise om een projectfiche goed te keuren met het oog op de gefaseerde realisatie van het project.

3.7. Op 4 maart 2019 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise om het project Tussenveld ‘on hold’ te zetten en een stuurgroep bijeen te roepen “om meer duidelijkheid te brengen [...], in het bijzonder om na te kijken hoe sociale huurwoningen [Bindend Sociaal Objectief (BSO)] op een doordachte, gedragen en gespreide manier kunnen worden gerealiseerd”.

3.8. Parallel werd opdracht gegeven om een “Bouwmeester Scan” op te maken:

“De Bouwmeester Scan is een *tool* die lokale besturen in staat stelt voor het grondgebied van hun gemeente een diagnose te laten opmaken van de ruimtelijke en beleidsmatige sterktes en zwaktes, met het oog op de ontwikkeling van een concrete agenda van projecten en beleidsmatige ingrepen voor de transitie naar een duurzame leefomgeving. De aandacht gaat hierbij in het bijzonder naar de link tussen het ruimtegebruik en de uitdagingen in het kader van de huidige klimaat- en energiecrisis.”

De scan die op 20 maart 2020 wordt opgemaakt staat kritisch ten aanzien van de geplande realisatie van sociale woningbouw te Tussenveld:

“Voor de Providentia wijk te Oppem [...] en de verkaveling Tussenveld is verder aansnijden van het [woonuitbreidingsgebied (WUG)] niet wenselijk. Met het oog op een verhoging van het ruimtelijk rendement en het aanbod betaalbare woningen, zou een beperkte verdichting van het bestaand patrimonium (met zeer beperkte extra *footprint*) op lange termijn eventueel wel moeten kunnen.

De evidente locaties om de woningvraag op te vangen en bijkomende (sociale) huisvesting te realiseren zijn de WUG's Sint-Elooi [...] en Sint-Martinus [...], gelegen nabij de kern van Meise. Voor deze dienen hogere dichtheden vooropgesteld te worden. Op middellange termijn biedt de verkaveling ‘de Vlieten’ [...] aan de rand van Wolvertem verdichtingsmogelijkheden.

[...]

Het realiseren van de geplande 299 sociale woningen op Tussenveld [...] is niet wenselijk gezien de sterke concentratie van het sociaal programma, de autoafhankelijke locatie en het overstromingsgevoelig gebied.

Verdere uitbreiding van het woningbestand moet geconcentreerd worden in de hoofddorpen, die zoals aangetoond nog genoeg potentieel hebben (in onbebouwde kavels in en buiten WUG's maar ook in densiteiten). Er zijn wel degelijk andere en beter gelegen alternatieven voorhanden.”

3.9. Op 20 december 2021 keurt het college van burgemeester en schepenen het beleidsdocument ‘sociaal wonen Meise’, bestaande uit een omgevingsanalyse en een visie, goed. Met betrekking tot Tussenveld wordt het volgende gesteld:

“In Meise is het BSO momenteel theoretisch behaald door het project Tussenveld (237 huurentiteiten) dat werd opgenomen in het projectportaal. Het project heeft echter – om diverse redenen – geen draagvlak meer. Er werd dan ook op 22 oktober 2021 een schrijven gericht aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en Wonen Vlaanderen om dit project van de projectfiche weg te halen.

Het moet duidelijk zijn dat de gemeente Meise sowieso het BSO wenst te realiseren. De gemeente wenst dit echter te verwezenlijken door een spreiding van het aanbod op meerdere locaties. Daarbij wenst ze zich te laten leiden door de aanbevelingen van de Bouwmeesterscan. Gezien voor een aantal van de mogelijke opportuniteiten (cfr. *infra*) nog een aantal (ruimtelijke en wetgevende) initiatieven dienen genomen te worden, zal de spreiding van het aanbod ook in de tijd dienen te gebeuren. Ieder eventueel alternatief scenario dat zorgt voor een meer gespreid aanbod van het sociaal woonaanbod moet ook uitmonden in het behalen van dat BSO.

[...]

Het bestuur wenst geen ontwikkeling meer van sociale huurwoningen in Tussenveld. Er zullen over de gevolgen van deze beleidskeuze met de Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij gesprekken worden opgestart.

[...]

De gemeente focust zich op het huidige BSO. Het huidige BSO is theoretisch gezien gerealiseerd maar wordt tegengehouden door het project Tussenveld dat niet uitgevoerd zal worden zoals oorspronkelijk doorgegeven. De gemeente wenst een spreiding van de bouw van de sociale huurwoningen, zowel in ruimte als in tijd. Momenteel zijn er een aantal ruimtelijke en juridische belemmeringen die dienen opgeheven te worden. De opheffing van deze ruimtelijke en juridische belemmeringen moeten echter ook de bouw van eventueel extra sociale woningen na 2025 mogelijk maken zodat aan een mogelijk nieuw Vlaams objectief voor sociale huurwoningen voor de periode 2026-2035 kan tegemoetgekomen worden. Bij het bepalen van een nieuw Vlaams objectief moet aandacht besteed worden aan een spreiding, waarbij de grondnood in de Vlaamse rand rond Brussel in aanmerking zou moeten genomen worden.”

3.10. Op 5 juni 2023 vindt een overleg plaats tussen de gemeente Meise en de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. Daarbij wordt het standpunt van de gemeente als volgt verwoord:

“Voortschrijdende inzichten inzake sociaal wonen en ruimtelijke ordening hebben het huidige bestuur doen besluiten dat op de gronden van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting in het woonuitbreidingsgebied Tussenveld niet meer kan worden gebouwd.

Wij willen dit gebied bestemmen voor landbouw en natuurbehoud. Dit bestuur ontwikkelt een nieuwe visie rond sociaal wonen waarbij elk toekomstig project van sociale woningbouw zal worden getoetst aan een aantal leidende principes of criteria. Deze criteria zijn de volgende:

- Het bestuur kiest voor een spreiding en een kleinschalige invulling van projecten met sociale huurwoningen en dit met het oog op een goede sociale inbedding van de sociale huurders en een sociale mix die de samenlevings- en gemeenschapsopbouw ondersteunt. Aandacht gaat daarbij ook uit naar flankerende initiatieven die het behoud van het Nederlandstalig en Vlaams karakter van onze gemeente bevorderen.
- Sociale huurwoningen worden gebouwd binnen een beloopbare afstand ten opzichte van dagelijks winkelen en contacten met de lokale overheid en haar sociale dienstverlening. Autoafhankelijkheid moet voorkomen worden voor de essentiële verplaatsingen van de sociale huurders.
- Het mobiliteitsaspect is een belangrijk punt van zorg. De nabijheid, ook tijdens de weekends, van een hoogwaardige verbinding voor openbaar vervoer, is essentieel voor de sociaal-culturele mobiliteit van de bewoners van sociale huurwoningen. Om de beloopbaarheid en de sociaal-culturele mobiliteit voor sociale huurders te garanderen, passen wij voor de beoordeling van projecten van sociale woningbouw in onze gemeente een standaard van maximaal 2 km loop- en fietsafstand naar een hoogwaardige halte van openbaar vervoer toe. Wij baseren ons voor die afstand op 2 referentiebronnen: ‘Provinciaal kader voor woonuitbreidingsgebieden’, goedgekeurd op 27 maart 2015 door de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant en de methodiek van de mobiliteitsmagneten van de Vervoerregio Vlaamse-Rand van de Vlaamse overheid.
- Ook sociale woonprojecten moeten kaderen in de visie voor het bewaren van de open ruimte en de keuze voor inbreiding en kernversterking in de bestaande dorpskernen in overeenstemming met het ruimtelijk beleid van de Vlaamse overheid en de provincie.
- Bouwen in overstromingsgevoelige gebieden is niet aanvaardbaar, zeker wanneer het gaat om sociaal kwetsbare medeburgers.

Elk project voor sociaal wonen zal in het kader van onze visie op sociaal wonen ook worden getoetst aan de ambities verwoord door de Vlaamse Bouwmeester in de recente Bouwmeesterscan voor Meise van 20 maart 2020.

De site Tussenveld werd door onze administratie beoordeeld volgens de hierboven vermelde criteria en voldoet helaas niet. Dat oordeel spoort overigens ook met het voorkeursscenario vermeld in de conclusies van de Bouwmeesterscan van 20 maart 2020. Ook daar wordt ons geadviseerd om niet meer te bouwen in Tussenveld.

Uiteraard zijn wij bereid om de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting te vergoeden of compenseren of een combinatie van deze beide te maken.”

3.11. Op 19 juni 2023 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise om een werkgroep op te richten “om de mogelijkheden voor alternatieven ingevolge het gewijzigd politiek standpunt met betrekking tot het oprichten van sociale woningen in Tussenveld te onderzoeken”.

3.12. Op 26 oktober 2023 richt de verzoekende partij een schrijven aan de verwerende partij waarin zij stelt “direct belanghebbende partij” te zijn:

“Onze cliënte is een onderneming die zich onder meer bezighoudt met vastgoedontwikkeling. Zij is de eigenaar van een aantal gronden in de gemeente Meise. Zij is tevens betrokken in een procedure over een aantal gronden gelegen op de site Sint-Martinus die door Vlabinvest APB werden aangekocht in uitoefening van haar voorkeurrecht. Onze cliënte meent dat de uitoefening van het voorkeurrecht door Vlabinvest APB onwettig is en dat bijgevolg uitvoering moet worden gegeven aan de koopovereenkomst die zij heeft gesloten met de voormalige eigenaars van de gronden en die voorafging aan de uitoefening van het voorkeurrecht door Vlabinvest APB. Als direct belanghebbende partij heeft onze cliënte met veel belangstelling kennisgenomen van het gewijzigde politieke standpunt inzake de realisatie van het Bindend Sociaal Objectief (‘BSO’) en de daaruit voortvloeiende oprichting van de Werkgroep Tussenveld/BSO (‘Werkgroep’).

In het bijzonder verwijzen wij dienaangaande naar het verslag van een vergadering met de Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de gemeente Meise [...].

[...]

Onze cliënte ziet zich [...] genoodzaakt om U middels voorliggend schrijven op de hoogte te stellen van haar opmerkingen en bekommernissen inzake de realisatie van het BSO te Meise.

Ten eerste meent onze cliënte dat het BSO op de eerste plaats moet worden gerealiseerd op beschikbare kavels en gronden van publieke en *semipublieke* overheden in de gemeente.

Onze cliënte verwijst daarvoor naar een advies van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening van 17 december 2008 naar aanleiding van het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid waarin wordt gesteld dat ‘geen sociale verplichtingen aan private initiatiefnemers

kunnen opgelegd worden indien er nog voldoende onbenutte en goed gelegen aansnijdbare gronden van de publieke sector in de betrokken gemeente aanwezig zijn om de sociale woonbehoefte op te vangen' [...]. Ook uit het arrest nr. 145/2013 van het Grondwettelijk Hof van 7 november 2013 [...] en uit de omzendbrief RWO/2014/1 van 4 april 2014 [...] volgt dat de voorkeur moet worden gegeven aan publieke gronden om het BSO te realiseren. Het opleggen van lasten aan private grondeigenaars ongeacht de inspanningen van de publieke overheden maakt immers een onevenredige aantasting uit van het eigendomsrecht.

Bijgevolg meent onze cliënte dat in het kader van de verdere reflectie omtrent de invulling van Tussenveld zeker dient te worden bekeken of niet alsnog een (beperkt) sociaal woonaanbod kan worden voorzien. Daarnaast is onze cliënte van oordeel dat het ontwerp RUP Herziening 1 Sancta Maria grondig dient te worden bijgestuurd als gevolg van de vooropgestelde stopzetting *c.q.* bijsturing van het project Tussenveld. Het aantal sociale woningen voorzien in het ontwerp RUP dient daarbij opnieuw substantieel te worden verhoogd, in lijn met de eerdere plannen.

Ten tweede wenst onze cliënte op te merken dat het in het licht van het rechtszekerheidsbeginsel absoluut noodzakelijk is dat op korte termijn een transparant, stabiel en allesomvattend plan van aanpak tot stand komt met het oog op de realisatie van het BSO in de gemeente Meise.

[...]

In afwezigheid van een snelle, alomvattende oplossing bestaat bovendien het gevaar dat bepaalde sites worden ontwikkeld en hun situatie definitief wordt vastgelegd zonder dat daarbij rekening wordt gehouden met de ruimere problematiek van het BSO. Dit maakt dat er voor de toekomst minder gronden in de gemeente Meise beschikbaar zullen zijn om het BSO te realiseren, zodat de last van het BSO zal moeten worden gerealiseerd op een steeds kleiner wordende oppervlakte.

Wanneer ondertussen de lasten op publieke gronden dan ook nog eens worden verminderd, zal dit private eigenaars van projectgronden, waaronder cliënte, onevenredig raken in hun rechten, in het bijzonder in hun eigendomsrecht. [...]

Ten derde wenst onze cliënte te benadrukken dat zij ervan overtuigd is dat de aankoop door Vlabinvest APB van de gronden op de site Sint-Martinus niet rechtsgeldig is. Er is dienaangaande een procedure hangende voor het Hof van Beroep te Brussel, waarin de pleitzitting wellicht zal doorgaan in maart 2028. Onze cliënte gaat ervan uit dat het Hof van Beroep de overeenkomst uiteindelijk zal vernietigen en dat zij rechtmatig eigenaar zal worden van de betrokken gronden. [...]

Onze cliënte vraagt aan de Werkgroep om zo snel als mogelijk een globaal plan voor de Gemeente Meise op te stellen waarbij de realisatie van het BSO op publieke of *semipublieke* gronden als uitgangspunt wordt genomen. Het is daarbij wenselijk dat de piste Tussenveld wordt heroverwogen voor de realisatie van het BSO.”

3.13. Bij schrijven van 24 mei 2024 formuleert de verzoekende partij het “ruimst mogelijke voorbehoud” bij het voornemen van de gemeente Meise om met de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting een dading te sluiten:

“Onze cliënte heeft op de website van de gemeente Meise kennisgenomen van de agenda en de ontwerpnotulen van de gemeenteraad van 27 mei 2024. Punt 24 van de agenda betreft een bespreking omtrent het mogelijk afsluiten van een dadingsovereenkomst met de Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij in verband met site Tussenveld. In de ontwerpnotulen wordt voorgesteld om akkoord te gaan met de overeenkomst die onder meer de aankoop van de site Tussenveld door de gemeente Meise inhoudt voor de prijs van 2.200.000 euro. In de ontwerpnotulen wordt het voorstel tot dadingsovereenkomst gemotiveerd omwille van het feit dat er ‘(t)ussen het Lokaal Bestuur en de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (...) een geschil (is) ontstaan over de invulling van de gronden en de gewekte verwachtingen daaromtrent’. Inderdaad, daar waar het eertijds de bedoeling was om op de site Tussenveld 296 sociale wooneenheden te realiseren, heeft het lokaal bestuur thans de visie ‘om geen verdere ontwikkeling toe te staan op de aangehaalde gronden’. Het bestuur wenst daarom de gronden te verwerven ‘om ze in te zetten in het lokaal ruimtelijk beleid door ze bij voorkeur een groen - blauwe open ruimte invulling te geven’. Namens onze cliënte willen wij dienaangaande het ruimst mogelijke voorbehoud formuleren.”

De verzoekende partij licht het voorbehoud nader toe onder verwijzing naar de noodzaak om het bindend sociaal objectief te behalen en het ontbreken van een wettelijke basis. Zij wijst ook op de onzekerheid ten aanzien van de mogelijkheid om over te gaan tot herbestemming van het betrokken woonuitbreidingsgebied, evenals “de regels inzake staatssteun en de verplichtingen die op instellingen met een publieke taak rusten bij de overdracht van onroerende goederen”. In dit verband merkt zij op “dat de in de dadingsovereenkomst vooropgestelde prijs lager blijkt te liggen dan de geschatte waarde van de gronden en dat deze overeenkomst geenszins voortvloeit uit een concurrerende, transparante en niet-discriminatoire procedure”.

In het licht van die overwegingen verzoekt zij dan ook “om geen goedkeuring te verlenen aan de afsluiting van een dadingsovereenkomst met de

Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de onroerende goederen gelegen te Tussenveld”.

3.14. Op 27 mei 2024 beslist de gemeenteraad van Meise om de dadingsovereenkomst met betrekking tot de onroerende goederen, gelegen te Tussenveld, 1860 Meise met de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting goed te keuren.

Dit is het bestreden besluit, dat als volgt wordt gemotiveerd:

“De Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting is eigenaar van gronden met een totaaloppervlakte van 11,83 ha, gelegen in het woonuitbreidingsgebied Tussenveld. [...]

De Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting heeft in het verleden een aantal aanzienlijke kosten gedaan voor de ontwikkeling van deze gronden o.a. voor de uitvoering van stedenbouwkundige studies, ontwerpoeeningen, milieueffectenstudies, dieptesonderingen, archeologisch onderzoek... en dit mede gelet op de vooropgestelde bestemming en gewekte verwachtingen. Ook het Lokaal Bestuur heeft een aantal kosten gedragen in het kader van de mogelijke ontwikkeling.

Het Lokaal Bestuur heeft echter de visie om geen verdere ontwikkeling toe te staan op de aangehaalde gronden maar wenst deze te verwerven om ze in te zetten in het lokaal ruimtelijk beleid door ze bij voorkeur een groen – blauwe open ruimte invulling te geven.

Voor de site Tussenveld werd een projectfiche aangemaakt op 12 september 2017; deze staat op de Projectenlijst van de VMSW sinds 11 december 2018 voor 296 wooneenheden.

Tussen het Lokaal Bestuur en de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting is er aldus een geschil ontstaan over de invulling van de gronden en de gewekte verwachtingen daaromtrent.

Hierover werden tussen de partijen onderhandelingen gevoerd die geleid hebben tot deze overeenkomst waarbij wederzijdse toegevingen gedaan worden.

Huidige overeenkomst vervangt hierbij alle voorgaande gemaakte afspraken en/of overeenkomsten, mondeling en/of schriftelijk, en geldt als definitieve dadingsovereenkomst die enkel nog kan gewijzigd worden na akkoord van beide partijen.

[...]

Het Lokaal Bestuur zal hogervermelde gronden aankopen van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. Het Lokaal Bestuur zal deze gronden verwerven met de thans bestaande gebruiksrechten op deze gronden.

De gronden worden overgedragen in de staat en de toestand waarin ze zich thans bevinden, zonder waarborg voor het bestaan van verborgen gebreken, met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden waarmee zij zouden kunnen bevoordeeld of bezwaard zijn.

De aankoop van de gronden gebeurt in het algemeen belang. Het Lokaal Bestuur heeft de intentie om na de verwerving van de gronden deze voornamelijk [te] herbestemmen naar een blijvende open ruimte waar zowel een maatschappelijk als landschappelijke meerwaarde wordt ontwikkeld voor de omgeving. Het door het Lokaal Bestuur te betalen bedrag van 2.220.000 euro zal door de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting bij voorrang geher[i]nvesteerd worden in sociale woningbouw in de gemeente Meise.

Het Lokaal Bestuur zal in het kader van deze dadingsovereenkomst aan de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting een bedrag van

2.220.000 euro betalen. Dit bedrag bevat de prijs voor de verwerving van de gronden en tevens een vergoeding voor de gemaakte kosten van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting waarbij de Gewestelijke Maatschappij afziet van elke andere en verdere procedure of vordering met betrekking tot de beoogde ontwikkeling van de gronden. Met betrekking tot de waarde van de te verwerven gronden werd een schattingsverslag opgemaakt door landmeter [T.]; de marktwaaarde van de grond wordt geschat op een bedrag van 2.395.000 euro. Het door het Lokaal Bestuur te betalen bedrag in het kader van deze dadingsovereenkomst voldoet dan ook aan de bepalingen van artikel 3.1 van de omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten.”

IV. Ontvankelijkheid

Standpunt van de partijen

4. In haar verzoekschrift verantwoordt de verzoekende partij haar belang als volgt:

“Ingevolge het bestreden besluit staat met zekerheid vast dat de gemeente Meise het BSO niet zal realiseren op Tussenveld en bijgevolg zal moeten realiseren in een aantal plangebieden waar de gemeente geen gronden in eigendom heeft. Bovendien heeft het bestreden besluit een belangrijke budgettaire impact, hetgeen de mogelijkheden voor de gemeente Meise om het BSO op eigen initiatief te realiseren ernstig bemoeilijkt. Aldus zullen de nodige inspanningen voor de realisatie van het BSO, mede gelet op het gebrek aan budget van de gemeente Meise, op onevenredige wijze worden afgewenteld op private grondeigenaars van [de] te ontwikkelen percelen.

De activiteiten van [de verzoekende partij] als projectontwikkelaar die gronden wenst te ontwikkelen in te herziene plangebieden worden dan ook ernstig bedreigd door het bestreden besluit.

Voorts beoogt de [verzoekende partij] om de gronden die conform de goedgekeurde dadingsovereenkomst door de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting aan de gemeente Meise zouden worden verkocht zelf te verwerven. [De verzoekende partij] heeft hiertoe een bod tot aankoop uitgebracht dat hoger is dan het bedrag dat de gemeente Meise wenst te betalen [...].”

5. De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij onder meer om reden dat de uiteenzetting van de verzoekende partij daaromtrent louter gesteund is op aannames en

mogelijke hypothesen. Van enig persoonlijk rechtstreeks nadeel is evenwel geen sprake.

6. In haar memorie van wederantwoord licht de verzoekende partij haar belang nader toe als volgt:

“Inderdaad [...] volgt uit het bestreden besluit met stellige zekerheid dat de gemeente Meise het BSO niet zal realiseren op Tussenveld en zij zich dus zal richten op andere plangebieden. Zoals toegelicht [...], heeft het bestreden besluit bovendien tot gevolg dat het BSO niet zal kunnen worden gerealiseerd. Ook dit betreft geen assumptie in hoofde van [de verzoekende partij], maar werd op 9 september 2024 uitdrukkelijk bevestigd door het college van burgemeester en schepenen [...] naar aanleiding van de goedkeuring van het plan van aanpak 2024 [...]. In het plan van aanpak 2024 wordt daarnaast bevestigd dat de gemeente Meise een aantal andere locaties op het oog heeft voor sociale woningbouw, waarbij het zwaartepunt zou komen te liggen op de site Martinus waar 70 sociale woningen zouden worden gerealiseerd [...]. Teneinde te vermijden om dienaangaande voor voldongen feiten te worden geplaatst, kan [de verzoekende partij] zich dan ook verzetten tegen het bestreden besluit. Daarenboven is het alleszins geen loutere aanneme of hypothese dat [de verzoekende partij], vóór de verkoop die voortvloeit uit de dadingsovereenkomst, een bod heeft uitgebracht op de gronden te Tussenveld dat hoger ligt dan de prijs die de gemeente Meise bereid is te betalen.”

7. In haar laatste memorie beklemtoont de verzoekende partij dat bij de beoordeling van haar belang ook rekening dient te worden gehouden met het gegeven dat zij als geïnteresseerde koper van de betrokken gronden te Tussenveld meermaals een bieding tot aankoop heeft gedaan, en dit voor een hogere prijs dan deze vermeld in de dadingsovereenkomst.

Beoordeling

8. Artikel 19, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de beroepen tot nietigverklaring voor de afdeling bestuursrechtspraak kunnen worden gebracht door elke partij die doet blijken van een benadeling of een belang.

Voor het bestaan van het rechtens vereiste belang volstaat het niet dat de verzoekende partij een persoonlijk, rechtstreeks en zeker nadeel ondergaat. Er is tevens vereist dat de gevorderde vernietiging aan de verzoekende partij een direct en persoonlijk voordeel verschaft.

9. In de mate dat de verzoekende partij zich beroept op haar belang als geïnteresseerde koper van de betrokken gronden, is het voordeel dat zij beoogt in de eerste plaats afhankelijk van de verkopende eigenaar, en niet van de verwerende partij.

Zelfs indien de in de bestreden beslissing besloten aankoopbeslissing zou worden vernietigd, dan nog zal de verzoekende partij het door haar nagestreefde voordeel enkel kunnen realiseren indien de eigenaar-verkoper daartoe de nodige beslissingen neemt. Het voordeel dat zij nastreeft kan, in geval van vernietiging van de bestreden beslissing, niet door de verwerende partij worden gerealiseerd.

Dat de verzoekende partij een geïnteresseerde koper is, en dat zij bij de verkopende eigenaar ook een bieding heeft gedaan, brengt bijgevolg niet met zich mee dat zij een rechtstreeks belang heeft bij de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij om, middels de beslissing om een dading te sluiten, over te gaan tot de aankoop van de betrokken gronden.

10. De verzoekende partij houdt ook voor dat het betreden besluit ervoor zal zorgen dat de inspanningen voor de realisatie van het BSO op onevenredige wijze zullen worden afgewenteld op private grondeigenaars, zoals zijzelf.

Ook dit nadeel vloeit evenwel niet rechtstreeks uit de bestreden beslissing voort.

De vernietiging van de bestreden beslissing om een dading te sluiten, zal niet met zich meebrengen dat het initieel project inzake sociale huisvesting alsnog zal worden gerealiseerd.

De bestreden beslissing heeft ook niet als rechtstreeks gevolg dat de verzoekende partij haar gronden niet langer zal kunnen ontwikkelen, en ook niet dat zij dit onder minder voordelige voorwaarden zal moeten doen.

Ook als eigenaar of geïnteresseerde projectontwikkelaar heeft de verzoekende partij zodoende geen rechtstreeks belang bij de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het enkele feit dat de verwerende partij er door de bestreden beslissing toe zou worden aangezet om concrete actie te ondernemen met betrekking tot de verwezenlijking van het BSO, volstaat daartoe niet. Het standpunt van de verzoekende partij dat de verwerende partij “een aantal andere locaties op het oog heeft voor sociale woningbouw, waarbij het zwaartepunt zou komen te liggen op de site Martinus waar 70 sociale woningen zouden worden gerealiseerd”, doet niet anders besluiten.

11. Het besluit is dat de verzoekende partij niet doet blijken van het rechtens vereiste belang bij het beroep.

De door de verwerende partij opgeworpen exceptie is derhalve gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op eenentwintig april tweeduizend zesentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D’Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Jan Clement