

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE XIVe KAMER

A R R E S T

**nr. 266.911 van 4 juni 2026
in de zaak A. 248.073/XIV-40.172**

In zake: de BV A.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Thomas Christiaens en Benjamin Descamps
kantoor houdend te 2018 Antwerpen
Mechelsesteenweg 64/101
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF LANAKEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Chris Schijns en Charlotte Cams
kantoor houdend te 3600 Genk
Grotestraat 122
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 6 mei 2026, strekt tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van “de beslissing van het directiecomité van het Autonoom Gemeentebedrijf Lanaken van 21 april 2026 houdende de niet-toewijzing van de erfpacht voor de tennishal van Lanaken”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij beschikking van 7 mei 2026 werd, in samenspraak met het aangeduide lid van het auditoraat, de procedurekalender vastgesteld.

De verwerende partij heeft een nota met opmerkingen en een administratief dossier ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 27 mei 2026, om 10.00 uur.

Staatsraad Inge Vos heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas Christiaens, die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Charlotte Cams, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Ines Martens 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 gemeente Lanaken is eigenaar van de gemeentelijke sportinfrastructuur, waaronder de tennishal te Lanaken, die door haar op 14 november 2013 voor een periode van 99 jaar in erfpacht werd gegeven aan het Autonoom Gemeentebedrijf Lanaken.

3.2. Op 14 oktober 2025 keurt het directiecomité van de verwerende partij een plan van aanpak goed over de toekomst van de tennishal. Daarbij wordt als uitgangspunt gesteld dat de verwerende partij geen enkele investering meer ten laste neemt en dat de tennishal in de huidige staat op de markt wordt gebracht via een publieke marktbevraging waarbij de uitbating wordt toegewezen aan één van de inschrijvers en vervolgens een zakelijk recht wordt afgesloten “waardoor de uitbater die het zakelijk recht zal krijgen, als ‘eigenaar’ kan optreden en de voor hem wenselijke nieuwe of vervangingsinvesteringen kan uitvoeren”.

3.3. Met beslissingen van 25 november 2025 en 4 december 2025 verklaren respectievelijk het directiecomité van de verwerende partij en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken zich principieel akkoord met de ‘marktbevraging erfpacht tennishal Lanaken’.

3.4. Bij beslissing van 15 december 2025 verklaart de gemeenteraad zich akkoord met de ‘marktbevraging erfpacht tennishal Lanaken’. In de beslissing wordt opgemerkt dat “in het kader van de erfpacht die het AGB aan een private exploitant wenst te geven, [...] er een uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de gemeente als verpachter nodig [is]”.

3.5. Bij beslissing van 20 januari 2026 verklaart de raad van bestuur van de verwerende partij zich akkoord met de opstart van de marktbevraging erfpacht tennishal Lanaken en dit op basis van het marktraadplegingsdossier met oog op het verlenen van een erfpacht op de tennishal Lanaken van 20 januari 2026.

3.6. In het marktraadplegingsdossier wordt onder punt 1. ‘Inleiding’ onder meer het volgende gesteld:

“Voorliggend marktraadplegingsdossier heeft als voorwerp de organisatie van een marktraadpleging met het oog op het verlenen van een erfpacht op de tennishal te Lanaken, Aan de Engelse Hof 20. Het toekennen van dit erfpachtrecht betreft geen overheidsopdracht. Bijgevolg is de wetgeving inzake overheidsopdrachten niet van toepassing. De toekenning van het erfpachtrecht zal wel gebeuren op basis van een open en transparante marktraadpleging waarbij de begunstigde zal worden aangeduid op grond van selectie- en beoordelingscriteria. De beginselen van behoorlijk bestuur, transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid zullen in acht worden genomen.”

Het voorwerp van de marktraadpleging wordt onder punt 3 als volgt nader omschreven:

“Het AGB Lanaken wenst voor het organiseren van indoor tennis- en padelactiviteiten de gemeentelijke tennishal voor 30 jaren (1x verlengbaar mits gunstige evaluatie door het AGB) in erfpacht te geven. De enige hoofdbestemming blijft tennis en padel.

De gemeentelijke tennishal van Lanaken is een indoor accommodatie met zeven tennisbanen en heeft een oppervlakte van 4.949m². Het is een ideale locatie voor tennissers die het hele jaar door binnen willen spelen.

Belangrijkste kenmerken:

- Locatie: De hal ligt aan de Engelse Hof 20, vlak naast het Cultureel Centrum van Lanaken.
- Aantal banen: De tennishal beschikt over zeven overdekte banen.
- Uitbating: De cafetaria van de hal wordt van 25 augustus 2025 tot en met 24 augustus 2026 uitgebaat door de lokale club [...].
- Faciliteiten: Er is een cafetaria met 2 vergaderlokalen aanwezig. Sanitaire voorzieningen : heren- & damestoiletten; heren-& damesdouches
- Nabije omgeving : Er is gratis parkeergelegenheid.

De accommodatie werd in 2015 gerenoveerd en voorzien van een nieuwe, professionele tennisvloer.”

Het marktraadplegingsdossier vermeldt de volgende beoordelingscriteria:

“4.3.1 Plan van aanpak om de Lanakense burgers en lokale tennis- en padelvereniging maximaal te betrekken (25 punten)

Het plan van aanpak dient inzicht te geven in de voordelen die Lanakense burgers en lokale tennis- en padelvereniging kunnen genieten.

Dit plan zal duiden hoe & in welke mate de kandidaat een samenwerking met de lokale tennis- en padelvereniging tot stand zal brengen, rekening houdend met de noodzaak van deze vereniging om in de wintermaanden een continuïteit in de tennis- en padellessen te kunnen verzekeren. Uit dit plan zal blijken hoe de kandidaat aan deze samenwerking vorm zal geven.

[...]

4.3.2 Referentie(s) (tennis & padel) exploitatie (25 punten)

De kandidaat geeft een overzicht van referentie(s) die aantonen dat hij/zij in staat is om de volledige exploitatie van de tennishal en cafetaria te doen.

[...]

4.3.3 Erfpachtvergoeding van minimum 12.000 euro per jaar, indexeerbaar (25 punten)

De kandidaat zal een erfpachtrecht per jaar voorstellen. Dit bedrag zal worden afgerond op twee cijfers na de komma. Het bedrag wordt aanzien als het tarief op 1/9/2026. De tarieven zijn onderhevig aan de index der consumptieprijzen gedurende de looptijd van de concessie.

[...]

4.3.4 Businessplan (25 punten)

De kandidaat zal een businessplan voorleggen met betrekking tot de activiteiten die worden beoogd. Dit businessplan moet aantonen dat de kandidaat een concreet plan heeft om de toe te kennen erfpacht te gebruiken. Dit businessplan dient minimum de volgende elementen te bevatten:

- Algemene uiteenzetting over het bedrijf en de beoogde ontwikkeling van het project (precieze en duidelijke omschrijving is noodzakelijk);

- Investeringsbedrag voor het beoogde project;
 - Concrete invulling van de bedrijfsoppervlakte
 - Tewerkstelling;
 - Energieprofiel (duurzaamheidsaspect van het beoogde project);
 - Samenwerking met lokale bedrijven;
 - Timing uitrol van het project in zijn geheel dan wel in verschillende fasen.
- Dit businessplan moet minimaal de bovenstaande elementen bevatten. Indien dit niet zo is, staat het 't AGB vrij om de kandidaatstelling te weren. Het businessplan zal in haar geheel kwalitatief worden beoordeeld op, onder meer, de haalbaarheid en maturiteit van het project, realisme en haalbaarheid van de beoogde doelstellingen en de volledigheid en betrouwbaarheid van de gegeven omschrijvingen.
[...].”

Wat de uitgangspunten betreft die de erfpachtovereenkomst zal dienen te bevatten, vermeldt punt 6 van het marktraadplegingsdossier:

“• Algemeen :

o de verpachter draagt vanaf het afsluiten van de erfpacht geen enkele kosten meer, met inbegrip van de notariskosten

o De hoofdbestemming van de exploitatie van de tennishal is tennis en padel. Indien de kandidaat-erfpachter deze bestemming wenst te wijzigen, dient er een voorafgaandelijk formeel akkoord van de erfverpachter gevraagd te worden. Voor een wijziging van de bestemming van de cafetaria dient er ook een voorafgaandelijk formeel akkoord van de erfverpachter gevraagd te worden.

• Specifiek :

o Alle vervangingsinvesteringen, onderhoud- & herstellingswerken zijn ten laste van de kandidaat-erfpachter, met uitzondering van deze werken aan de zonnepanelen, rekening houdende met de dakconstructie zoals omschreven op pagina 10-11

o De erfverpachter beslist autonoom óf en wanneer de zonnepaneleninstallatie ooit vervangen wordt, rekening houdende met het ongestoord gebruiksgenot dat ten voordele van de erfpachter zal dienen gegarandeerd te blijven.

o De zonnepaneleninstallatie wordt niet in erfpacht gegeven. De erfpachter geniet, rekening houdende met de intrinsieke verwevenheid van de elektriciteitsaansluitingen van de tennishal en het CCL, kosteloos van de zonneproductie gelinkt aan het elektriciteitsverbruik van de tennishal, op momenten dat er effectieve zonneproductie is. Van zodra er elektriciteit van het openbare net gehaald wordt, zal de erfpachter voor dit elektriciteitsverbruik een contractuele vergoeding betalen, die overeenstemt met het elektriciteitsverbruik van de tennishal. Er vindt geen overdracht van groenestroomcertificaten plaats, aangezien deze verbonden zijn aan de zonnepaneleninstallatie zelf. De aanmelding van de installatie bij de netbeheerder verandert niet.

- o De jaarlijkse erfpachtvergoeding is minstens € 12.000, indexeerbaar en is na ondertekening van de erfpachtakte voor de eerste maal verschuldigd
- o De exploitatie zal volledig in handen zijn van de kandidaat, zonder verdere logistieke ondersteuning vanwege het AGB Lanaken en de gemeente Lanaken.
- o Na het aflopen van de erfpacht worden alle gedane investeringen, zonder bijkomende vergoeding, eigendom van het AGB Lanaken of haar rechtsopvolger.
- o Bij aanvang van de erfpacht wordt een tegensprekelijke staat van bevinding opgemaakt
- o Alle belastingen, taksen en heffingen zijn ten laste van de erfpachter
- o Alle kosten van nutsvoorzieningen en andere exploitatiekosten zijn ten laste van de erfpachter”.

3.7. Twee kandidaten dienen een kandidaatstelling in, onder wie de verzoekende partij.

3.8. Er wordt een verslag van nazicht opgesteld door de aangestelde jury. Daarin worden de beide kandidaten geselecteerd. De toetsing van de kandidaatstellingen aan de in het marktraadplegingsdossier vermelde beoordelingscriteria leidt tot de volgende finale rangschikking:

“

Nr.	Naam	Score	Erfpachtvergoeding (jaarlijks)
1	[vzw T.]	90	€12.012,00
2	[verzoekende partij]	65	€14.000,00

”

Voorgesteld wordt om de erfpacht tennishal Lanaken toe te wijzen aan de vzw T.

3.9. Op 21 april 2026 beslist het directiecomité van de verwerende partij om overeenkomstig het verslag van nazicht de erfpacht tennishal toe te wijzen aan de vzw T.

Dit is de bestreden beslissing.

3.10. Met een e-mailbericht van 21 april 2026 wordt aan de verzoekende partij meegedeeld dat het directiecomité van de verwerende partij de erfpacht tennishal Lanaken op 21 april 2026 heeft toegewezen aan een andere kandidaat.

IV. Verzoek tot vertrouwelijke behandeling van bepaalde stukken

4. Beide partijen vragen om de vertrouwelijke behandeling van bepaalde door hen neergelegde stukken die zij in de inventaris als vertrouwelijk aanduiden en waarbij zij ook de redenen opgeven waarom zij om die vertrouwelijke behandeling vragen.

Er zijn geen gronden aangevoerd door de partijen om het aangevoerde vertrouwelijk karakter ervan, althans in deze fase van het geding, te lichten.

V. Nadere omschrijving van het voorwerp van het beroep

5. De vordering is gericht tegen “de beslissing van het directiecomité van het Autonoom Gemeentebedrijf Lanaken van 21 april 2026 houdende de niet-toewijzing van de erfpacht voor de tennishal van Lanaken”. In het feitenrelaas van het verzoekschrift wordt voorts gesteld: “De beslissing van het directiecomité van het AGB Lanaken van 21 april 2026 tot toewijzing van de erfpacht van de tennishal Lanaken aan [de andere kandidaat], zoals meegedeeld aan verzoekende partij bij schrijven van 21 april 2026 en zoals nader toegelicht in het verslag van nazicht van de kandidaatstellingen, vormt de bestreden beslissing.”

Hierover ondervraagd ter terechtzitting, bevestigt de raadsman van de verzoekende partij dat de vordering enkel gericht is tegen de toewijzingsbeslissing van 21 april 2026 aan de andere kandidaat.

De vordering wordt hierna vanuit dat oogpunt onderzocht.

VI. Ontvankelijkheid van de vordering

6. De verwerende partij werpt een exceptie van gebrek aan belang bij de vordering op omdat de verzoekende partij volgens haar niet de beslissing zelf aanvecht, maar enkel de mededeling van niet-toewijzing, zodat een vernietiging ervan de verzoekende partij geen voordeel oplevert.

7. In zoverre de verzoekende partij bij de omschrijving van het voorwerp van haar vordering verwijst naar stuk 2 bij haar verzoekschrift, dat slechts de kennisgeving betreft, verduidelijkt zij in voetnoot dat zij nooit een afschrift ontving van de eigenlijke besluitvorming, maar enkel de kennisgeving per brief en, later, het verslag van nazicht van de kandidaatstellingen.

Uit het verzoekschrift blijkt op het eerste gezicht voldoende duidelijk dat de verzoekende partij haar vordering wel degelijk beoogt te richten tegen de beslissing van het directiecomité van het AGB Lanaken van 21 april 2026 en niet louter tegen de kennisgeving ervan.

De exceptie wordt verworpen.

VII. Schorsingsvoorwaarden

Standpunt van de partijen

8. De verzoekende partij dient de huidige vordering tot schorsing in bij uiterst dringende noodzakelijkheid. Zij beroept zich daartoe in hoofddorde op artikel 15 van de wet van 17 juni 2013 ‘betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies’ (hierna: wet van 17 juni 2013). De marktraadpleging werd volgens haar immers ten onrechte gekwalificeerd als een erfpacht en niet als een concessie van diensten in de zin van de wet van 17 juni

2016 ‘betreffende de concessieovereenkomsten’, waarbij ook de waarde van de concessie de toepasselijke drempel overschrijdt.

9. De verwerende partij doet in haar nota gelden dat uitsluitend de gemeenrechtelijke schorsingsvoorwaarden van toepassing zijn, vervat in artikel 17 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, en niet deze uit de wet van 17 juni 2013, aangezien de in het geding zijnde marktraadpleging geen concessie voor diensten betreft maar louter betrekking heeft op het verlenen van een recht van erfpacht.

Beoordeling

10. De toepassing van de rechtsbeschermingsregeling vervat in de artikelen 14 en 15 van de wet van 17 juni 2013, waarop de verzoekende partij zich in hoofdorde beroept, vereist dat het gaat om een opdracht of concessie in de zin van artikel 2,1° of 2,1°/1, van die wet.

Artikel 2, 1°/1, van de wet van 17 juni 2013 omschrijft het begrip ‘concessie’ als “de concessie voor diensten of de concessie voor werken bedoeld in artikel 2,7°, van de wet van 17 juni 2016 ‘betreffende de concessieovereenkomsten’”.

Aangezien het antwoord op de vraag of de litigieuze marktraadpleging voor de toekenning van een recht van erfpacht al dan niet dient te worden gekwalificeerd als de plaatsing van een concessie voor diensten bedoeld in artikel 2, 7°, van de wet van 17 juni 2016 ‘betreffende de concessieovereenkomsten’ niet alleen bepalend is voor de beoordeling van de ernst van het eerste middel, doch ook van de toepasselijke procedure voor de Raad van State, is het gepast om eerst het eerste middel te onderzoeken waarin deze kwalificatie aan bod komt.

VIII. Onderzoek van het eerste middel

Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

11. Het eerste middel is genomen uit de schending van de artikelen 2, 7°, b), 3 en 35 van de wet van 17 juni 2016 ‘betreffende de concessieovereenkomsten’ (hierna: wet van 17 juni 2016), de artikelen 42, 46, 48 en 49 van dezelfde wet en de artikelen 4, 7 e.v., 34 en 37 van het koninklijk besluit van 25 juni 2017 ‘betreffende de plaatsing en de algemene uitvoeringsregels van de concessieovereenkomsten’ (hierna: het koninklijk besluit van 25 juni 2017),

“Doordat de verwerende partij de betrokken overeenkomst ten onrechte heeft gekwalificeerd als een loutere erfpachtovereenkomst en bijgevolg de Concessiewet niet heeft toegepast;

En doordat de verwerende partij heeft nagelaten om overeenkomstig artikel 35 van de Concessiewet een voorafgaande en objectieve raming van de waarde van de concessie uit te voeren;

Terwijl uit de werkelijke inhoud, doelstelling en economische draagwijdte van de overeenkomst blijkt dat deze zonder enige twijfel een concessie van diensten uitmaakt in de zin van artikel 2, 7°, b) van de Concessiewet;

En terwijl de geraamde waarde van deze concessie kennelijk de toepasselijke drempel overschrijdt, zodat de Concessiewet integraal van toepassing is;

En terwijl de niet-toepassing van deze regelgeving leidt tot de miskenning van essentiële procedurele waarborgen inzake bekendmaking, selectie, beoordeling en rechtsbescherming;

Zodat de bestreden beslissing is aangetast door een fundamentele onwettigheid die de volledige gunningsprocedure aantast.”

Zij vat het middel als volgt samen in haar verzoekschrift:

“De verwerende partij heeft de betrokken opdracht ten onrechte gekwalificeerd als een erfpachtovereenkomst, terwijl deze in werkelijkheid een concessie van diensten uitmaakt. De kwalificatie door de aanbestedende overheid is daarbij niet doorslaggevend, aangezien moet worden gekeken naar de werkelijke inhoud en economische draagwijdte van de overeenkomst. Uit het marktraadplegingsdossier en de beoordelingscriteria blijkt dat de kern van de overeenkomst bestaat in de exploitatie van sportinfrastructuur en cafetaria, en niet in het louter toekennen van een

zakelijk recht. De exploitant draagt daarbij het operationeel en economisch risico van de exploitatie. Daarnaast heeft de verwerende partij nagelaten om een raming overeenkomstig artikel 35 van de Concessiewet uit te voeren, terwijl de geraamde waarde van de concessie, gelet op de looptijd en de inkomstenstromen, de toepasselijke drempel ruimschoots overschrijdt. Door de Concessiewet niet toe te passen, heeft de verwerende partij essentiële verplichtingen miskend inzake bekendmaking, selectie, beoordeling en rechtsbescherming. Deze onwettigheid tast de volledige procedure aan [en] maakt de bestreden beslissing onwettig.”

Beoordeling

12. Een onderzoek en een beoordeling van de door de verwerende partij aangevoerde exceptie van gebrek aan belang bij het eerste middel is slechts noodzakelijk indien dit middel ernstig zou worden bevonden, hetgeen, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

13. Artikel 2, 7°, eerste lid, b), van de wet van 17 juni 2016 omschrijft het begrip ‘concessie voor diensten’ als volgt:

“concessie voor diensten: een schriftelijke overeenkomst onder bezwarende titel waarbij een of meer aanbesteders de verrichting van diensten met uitzondering van de uitvoering van werken als bedoeld in punt a), laten verrichten en beheren door een of meer ondernemers, waarvoor de tegenprestatie bestaat hetzij uitsluitend in het recht de diensten die het voorwerp van het contract vormen te exploiteren, hetzij in dit recht en een betaling.”

In artikel 2, 7°, tweede lid, wordt daarbij de volgende precisering gegeven:

“De gunning van een concessie voor werken of voor diensten houdt de overdracht aan de concessiehouder in van het operationeel risico dat inherent is aan de exploitatie van de werken of diensten en dat het vraagrisico of het aanbodrisico of beide omvat. De concessiehouder wordt geacht het operationeel risico op zich te nemen wanneer er onder normale exploitatieomstandigheden geen garantie bestaat dat de gedane investeringen of de kosten die gemaakt zijn bij het exploiteren van de werken of diensten die het voorwerp van de concessie vormen, kunnen worden terugverdiend. Het deel van het aan de concessiehouder overgedragen risico behelst een werkelijke blootstelling aan de grillen van de markt, hetgeen betekent dat elk

potentieel door de concessiehouder te lijden verlies niet louter nominaal of te verwaarlozen is;”

In de parlementaire voorbereiding van de wet van 17 juni 2016 wordt opgemerkt dat de definitie van concessies voor werken en voor diensten het mogelijk maken om die te onderscheiden (i) van overeenkomsten, regelingen of handelingen van de aanbesteders die geen concessies zijn en (ii) van overheidsopdrachten (voor werken en diensten).

Daarbij wordt tevens gesteld dat “uit overwegingen 12 tot 16 van richtlijn 2014/23/EU [voortvloeit] dat noch onder het begrip concessies (voor werken of voor diensten), noch overigens onder het begrip overheidsopdracht vallen:

“[...]

– (Contractuele of eenzijdige) publiek- of privaatrechtelijke handelingen, waarbij een aanbesteder een ondernemer toestemming geeft voor huisvesting in, gebruik van of exploitatie van goederen of rijkdommen in staatsbezit, met name in de zee-, binnenhaven- of luchthavensector. Deze handelingen vallen niet onder het begrip concessie (voor diensten of werken) als bedoeld in dit ontwerp, voor zover de aanbestedende entiteiten zich beperken tot het bepalen (in de machtiging of in de overeenkomst) van de voorwaarden voor het gebruik of de exploitatie van de ter beschikking gestelde goederen of rijkdommen, dit wil zeggen in het algemeen clausules betreffende de inbezitneming door de pachter, het gebruik van het gepachte, de verplichtingen pachter en verpachter met betrekking tot het onderhoud van het gepachte, de looptijd van de beschikbaarstelling en de teruggave van het gepachte aan de verpachter, de pacht prijs en de door de pachter te betalen bijkomende kosten. [...] (Parl.St. Kamer 2015-16, 54-1708/001, 14-15)”.

In de inleidende overweging 15 van Richtlijn 2014/23 van het Europees Parlement en de Raad van 26 februari 2014 ‘betreffende het plaatsen van concessieovereenkomsten’ (hierna: Richtlijn 2014/23) luidt het als volgt:

“Daarnaast mogen bepaalde overeenkomsten die tot voorwerp hebben het recht van een ondernemer om bepaalde publieke domeinen of rijkdommen te exploiteren, naar publiek- of privaatrecht, zoals grond of elk ander onroerend goed in staatsbezit, met name in de zee-, binnenhaven- of luchthavensector, waarbij de staat of de aanbestedende dienst of de aanbestedende instantie slechts algemene voorwaarden voor het gebruik ervan vaststelt zonder

bepaalde werken of diensten aan te besteden, niet als concessies in de zin van deze richtlijn worden aangemerkt. Dit geldt doorgaans voor pachtovereenkomsten voor publieke domeinen of grond, die in het algemeen clausules bevatten betreffende de inbezitneming door de pachter, het gebruik van het gepachte, de verplichtingen van pachter en verpachter met betrekking tot het onderhoud van het gepachte, de looptijd van de overeenkomst en de teruggave van het gepachte aan de verpachter, de pacht prijs en de door de pachter te betalen bijkomende kosten.”

Uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 17 juni 2016 en inleidende overweging 14 van Richtlijn 2014/23 blijkt ook dat het eigen is aan concessieovereenkomsten voor werken en diensten dat zij voorzien in wederzijds bindende verplichtingen, waarbij de uitvoering van deze werken of diensten is onderworpen aan specifieke door de aanbestedende dienst of de aanbestedende instantie gedefinieerde vereisten die juridisch afdwingbaar zijn.

Artikel 18, eerste lid, van de wet van 17 juni 2016 bepaalt voorts dat de concessies die zowel betrekking hebben op werken als op diensten worden gegund overeenkomstig de bepalingen die van toepassing zijn op het soort concessie dat het hoofdvoorwerp van de betrokken overeenkomst vormt.

Artikel 35 van de wet van 17 juni 2016 bevat de berekeningsmethoden voor de geraamde waarde van concessies. Volgens artikel 3, § 1, tweede lid, van de wet van 17 juni 2016, *juncto* artikel 4 van het koninklijk besluit van 25 juni 2017, is de wet alleen van toepassing op concessies waarvan de waarde gelijk is aan of groter is dan het in deze laatste bepaling bepaalde drempelbedrag.

14. Te dezen wordt de beoogde overeenkomst in het marktraadplegingsdossier door de verwerende partij zelf aangeduid als een “erfpacht”. In beginsel is de wet van 17 juni 2026 niet van toepassing op de toekenning van een zakelijk recht zoals te dezen het verlenen aan private personen van een recht van erfpacht op een onroerend goed dat toebehoort aan de overheid.

15. Uit de uiteenzetting van het eerste middel blijkt dat de verzoekende partij van oordeel is dat de voorliggende vastgoedtransactie niet gekwalificeerd mag worden als een erfpacht, maar dat het gaat om een concessie voor diensten.

De scheidingslijn tussen een vastgoedtransactie die de overdracht of de vestiging van een zakelijk recht met zich meebrengt en een overheidsopdracht of een concessie is niet eenvoudig. Het onderzoek van de betrokken kwalificatie brengt met zich mee dat de concrete gegevens van de zaak moeten worden onderzocht vanuit en afgezet tegenover verscheidene aanknopingspunten in de regelgeving en rechtspraak.

Van een verzoekende partij die in een dergelijke context van de Raad van State verlangt dat deze zich in het kader van het snelle onderzoek waartoe een procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid noopt, zich buigt over een dergelijke herkwalificatie van een vastgoedtransactie, mag dus worden verwacht dat zij met een voldoende helderheid de aanknopingspunten uiteenzet op grond waarvan een minstens voorlopige herkwalificatie van de vastgoedtransactie zich noodzaakt. De aanwending van de procedure van uiterst dringende noodzakelijkheid, die uitzonderlijk is, beperkt de uitoefening van de rechten van verdediging en het onderzoek van de zaak tot een strikt minimum. Daaruit volgt dat in een dergelijke procedure de beoordeling van de vordering en de eventuele schorsing enkel kunnen steunen op wat duidelijk op het eerste gezicht blijkt uit de processtukken en het administratief dossier.

16. In dit verband voert de verzoekende partij in haar verzoekschrift in essentie aan dat uit de concrete inhoud van het marktraadplegingsdossier en de daarin opgenomen beoordelingscriteria blijkt dat het gaat om een concessie van diensten en niet om een erfpacht, dat de exploitant het operationeel risico draagt, dat de verwerende partij de exploitatie inhoudelijk en verregaand stuurt en dat ook de boordelingssystematiek op zichzelf bevestigt dat er sprake is van een concessie voor diensten.

17. Te dezen wordt in het marktraadplegingsdossier uitdrukkelijk opgemerkt dat het als voorwerp heeft “de organisatie van een marktraadpleging met het oog op het verlenen van een erfpacht op de tennishal te Lanaken” en dat “het toekennen van dit erfpachtrecht [...] geen overheidsopdracht [betreft]” zodat “de wetgeving inzake overheidsopdrachten niet van toepassing” is. Daarbij wordt opgemerkt dat de toekenning van het erfpachtrecht wel zal gebeuren op basis van een open en transparante marktraadpleging waarbij de begunstigde zal worden aangeduid op grond van selectie- en beoordelingscriteria en waarbij de beginselen van behoorlijk bestuur, transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid zullen in acht worden genomen.

Uit de stukken van het administratief dossier blijkt voorts dat het gaat om een tennishal die eigendom is van de gemeente Lanaken en die sinds 2013 in erfpacht werd gegeven aan de verwerende partij, het autonoom gemeentebedrijf, dat instaat voor de exploitatie. Tevens blijkt dat het de uitdrukkelijke bedoeling is van de verwerende partij om enkel een zakelijk recht te vestigen op de tennishal waaraan een recht van exploitatie is verbonden en waardoor de uitbater die het zakelijk recht zal krijgen als “eigenaar” kan optreden en de “voor hem wenselijke nieuwe of vervangingsinvesteringen” kan uitvoeren. De overeenkomst die luidens het marktraadplegingsdossier tussen de verwerende partij en de gekozen kandidaat zal worden gesloten lijkt aldus enkel te strekken tot de toekenning en de regeling van een erfpachtrecht, dat een vol gebruik en genot verleent, en dat voor de ontwikkeling van de tennishal nodig is.

De benaming die de overheid zelf geeft aan een vastgoedconstructie en de beoogde te sluiten overeenkomst is op het eerste gezicht echter niet doorslaggevend voor de kwalificatie ervan.

18. Een essentieel gegeven om een vastgoedconstructie als de voorliggende te kwalificeren als een concessie voor diensten in de zin van de wet van 17 juni 2016, en te onderscheiden van de toekenning van een zakelijk recht, lijkt de vereiste te zijn dat zij hoofdzakelijk betrekking heeft op het laten uitvoeren

van diensten die aan de door de verwerende partij bepaalde eisen voldoen en waarvan zij de uitvoering kan eisen of afdwingen.

Vooralsnog blijkt geen erfpachtovereenkomst te zijn opgesteld, zodat voor de beoordeling in de huidige stand van het geding enkel gesteund kan worden op wat duidelijk op het eerste gezicht blijkt uit de processtukken en het administratief dossier.

In het marktraadplegingsdossier wordt het voorwerp van de erfpacht als volgt omschreven:

“Het AGB Lanaken wenst voor het organiseren van indoor tennis- en padelactiviteiten de gemeentelijke tennishal voor 30 jaren (1x verlengbaar mits gunstige evaluatie door het AGB) in erfpacht te geven.

De enige hoofdbestemming blijft tennis en padel.

De gemeentelijke tennishal van Lanaken is een indoor accommodatie met zeven tennisbanen en heeft een oppervlakte van 4.949m². Het is een ideale locatie voor tennissers die het hele jaar door binnen willen spelen.

Belangrijkste kenmerken:

- Locatie: De hal ligt aan de Engelse Hof 20, vlak naast het Cultureel Centrum van Lanaken.
- Aantal banen: De tennishal beschikt over zeven overdekte banen.
- Uitbating: De cafetaria van de hal wordt van 25 augustus 2025 tot en met 24 augustus 2026 uitgebaat door de lokale club [...].
- Faciliteiten: Er is een cafetaria met 2 vergaderlokalen aanwezig. Sanitaire voorzieningen : heren- & damestoiletten; heren-& damesdouches
- Nabije omgeving : Er is gratis parkeergelegenheid.

De accommodatie werd in 2015 gerenoveerd en voorzien van een nieuwe, professionele tennisvloer.”

De uitgangspunten die de erfpachtovereenkomst zal bevatten en die in het marktraadplegingsdossier worden vermeld, werden hoger onder punt 3.6 van het feitenrelaas reeds weergegeven. Er wordt naar verwezen.

Anders dan de verzoekende partij het ziet, blijkt uit het marktraadplegingsdossier op het eerste gezicht niet dat de verwerende partij normen oplegt (of zal opleggen in de erfpachtovereenkomst) met betrekking tot de exploitatie van de tennishal, behalve dat de tennishal als hoofdbestemming

gebruikt moet worden voor tennis en padel. De verwerende partij wordt op het eerste gezicht niet bijgetreden waar zij stelt dat deze bestemming rechtstreeks voortvloeit uit de planologische bestemming aangezien een zone voor openbaar nut niet beperkt is tot de functie van een tennis- en padelhal. Dat neemt niet weg dat het loutere feit dat de verwerende partij als last van de erfpacht de hoofdbestemming van het gebruik van het onroerend goed vastlegt, behoudens voorafgaandelijk formeel akkoord van de erfverpachter, niet voldoende lijkt om aan te nemen dat het voorwerp van de transactie eigenlijk het laten verrichten van diensten inhoudt in de zin van art. 2, 7°, van de wet van 17 juni 2016. Uit de definitie van het erfpachtrecht in artikel 3.167 B.W., waarin onder meer wordt bepaald dat de erfpachter, “behoudens andersluidend beding, de bestemming van het onroerend goed [kan] wijzigen” en de memorie van toelichting bij deze bepaling blijkt op het eerste gezicht dat ook in het kader van een erfpacht partijen contractueel kunnen bedingen om de bestemming van een goed te beperken (*Parl.St. Kamer*, 2019, 55-0173/001, 311-312).

Het gegeven dat de erfpachtvergoeding slechts één onderdeel van de beoordeling vormt en dat de verwerende partij bij het vaststellen van de overige beoordelingscriteria en bij de beoordeling van de kandidaatstellingen aan de hand van deze criteria daarnaast ook rekening heeft gehouden met het plan van aanpak van de kandidaten om de Lanakense burgers en lokale tennis- en padelvereniging maximaal te betrekken, referenties en een businessplan waarmee de kandidaat moet aantonen dat hij “een concreet plan heeft om de toe te kennen erfpacht te gebruiken”, lijkt niet van aard erop te wijzen dat de diensten dienen te worden uitgevoerd conform door de verwerende partij vastgestelde eisen. Zowel het plan van aanpak als het businessplan lijken immers uit te gaan van de kandidaten zelf, zonder dat daar op het eerste gezicht specifieke eisen van de verwerende partij tegenover staan wat de uitvoering van diensten of werken betreft. Op het eerste gezicht lijkt de verwerende partij, ook in het kader van een marktraadpleging voor de toekenning van een zakelijk recht, zoals te dezen een recht van erfpacht, bij de vergelijking van de kandidaten rekening te kunnen houden met de concrete invulling van de bedrijfsoppervlakte, duurzaamheidsaspecten, tewerkstelling en

dergelijke meer om de kwaliteit van een kandidaatstelling te beoordelen. Voor geen van deze aspecten lijkt zij in het marktraadplegingsdossier minimale normen te hebben gehanteerd of enige afdwingbare verplichting te hebben opgelegd.

Ook in de contractuele bepalingen van het marktraadplegingsdossier, waarin de uitgangspunten die de erfpachtovereenkomst dient te bevatten worden omschreven, lijken er op het eerste gezicht veeleer algemene clausules te worden vermeld betreffende onder meer de inbezitneming door de erfpachter, de looptijd van de overeenkomst, de teruggave van het gepachte na afloop van de erfpacht, de jaarlijkse erfpachtvergoeding en de door de erfpachter te betalen kosten, belastingen, taksen en heffingen. Daarbij lijken op het eerste gezicht wat de exploitatie van de tennishal en cafetaria betreft, behoudens de hoofdbestemming, geen vereisten te worden opgelegd zoals bijvoorbeeld met betrekking tot de te hanteren tarieven, toegang voor inwoners van de gemeente of openingsuren. Voorts lijkt er op het eerste gezicht niet in enig controle- of sanctiemechanisme voorzien voor de verwerende partij op de uitbating.

19. Aangezien de verzoekende partij in de huidige stand van het geding niet aannemelijk maakt dat de voorliggende vastgoedconstructie hoofdzakelijk betrekking heeft op het laten uitvoeren van diensten die aan de door de verwerende partij bepaalde eisen voldoen en waarvan zij de uitvoering kan eisen of afdwingen, hoeft de argumentatie van de verzoekende partij dat het exploitatierisico naar de kandidaat overgaat op het eerste gezicht niet verder te worden onderzocht.

20. In zoverre de verzoekende partij ter terechtzitting ter ondersteuning van een kwalificatie als concessie van diensten nog verwijst naar artikel 5.2 van de beheersovereenkomst overeenkomstig welke bepaling “het AGB [instaat] voor de exploitatie van de gemeentelijke sportinfrastructuur dewelke haar in erfpacht werd gegeven”, gaat zij er op het eerste zicht aan voorbij dat de gemeenteraad zich bij beslissing van 15 december 2025 akkoord heeft verklaard

met de ‘marktbevraging erfpacht tennishal Lanaken’ zoals voorgelegd door de verwerende partij

21. Daargelaten de vraag naar de waarde van de concessie, blijkt op grond van het voorgaande *prima facie* niet dat de verzoekende partij meteen aannemelijk maakt dat de in het geding zijnde marktraadpleging voor de toekenning van een recht van erfpacht dient te worden geherkwalificeerd als een procedure voor de plaatsing van een concessie voor diensten.

De verzoekende partij maakt, gelet op het voorgaande, op het eerste gezicht niet aannemelijk dat de verwerende partij, door de in het geding zijnde procedure te kwalificeren als een marktraadpleging voor de toekenning van een recht van erfpacht, de in het middel aangevoerde bepalingen van de wet van 17 juni 2016 en het koninklijk besluit van 25 juni 2017 zou hebben geschonden.

22. Het eerste middel is niet ernstig.

23. Aangezien de bestreden beslissing niet onder de toepassing lijkt te vallen van de wet van 17 juni 2016 ‘inzake concessieovereenkomsten’ en de verzoekende partij zich evenmin beroept op de toepasselijkheid van de wet van 17 juni 2016 ‘inzake overheidsopdrachten’, blijkt evenmin dat de wet van 17 juni 2013 van toepassing is.

IX. De overige middelen en het nieuw middel geformuleerd ter terechtzitting

24. De overige middelen van het verzoekschrift en het nieuw middel genomen uit de onbevoegdheid van de verwerende partij om een erfpacht te verlenen, daargelaten de vraag of dit nieuw middel dat voor het eerst op de terechtzitting werd geformuleerd in aanmerking kan worden genomen, zijn op het eerste gezicht niet van aard om te kunnen besluiten tot de toepasselijkheid van de wet van 17 juni 2013.

X. Herinnering aan de schorsingsvoorwaarden

25. Uit wat voorafgaat volgt dat op de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid de gemeenrechtelijke schorsingsvoorwaarden van toepassing zijn.

26. Krachtens artikel 17, § 1, derde lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid slechts worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat de zaak te spoedeisend is voor een behandeling ervan in een beroep tot nietigverklaring en indien minstens één ernstig middel wordt aangevoerd waarvan het onderzoek zich leent voor een versnelde behandeling en waarmee de nietigverklaring van de bestreden beslissing *prima facie* kan worden verantwoord. Overeenkomstig paragraaf 5 van datzelfde artikel wordt de zaak behandeld bij uiterst dringende noodzakelijkheid en derhalve binnen een termijn van vijftien dagen of minder, wanneer zulks in het opschrift wordt vermeld.

XI. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Uiteenzetting van de uiterst dringende noodzakelijkheid

27. De verzoekende partij zet in haar verzoekschrift onder het kopje ‘uiterst dringende noodzakelijkheid’ het volgende uiteen:

“In casu is de uiterst dringende noodzakelijkheid zonder meer aanwezig.

De bestreden beslissing strekt tot de toewijzing van een langdurig exploitatierecht c.q. zakelijk recht met betrekking tot de gemeentelijke tennishal van Lanaken aan [vzw T.]. Uit het dossier blijkt dat de verwerende partij de beslissing van 21 april 2026 niet stoelt op de Concessiewet en dus evenmin toepassing maakt van de Wet Rechtsbescherming, zodat zij zich niet gebonden acht tot het inlassen van een wachttermijn voorafgaand aan de sluiting van de opdracht.

Bij schrijven van 4 mei 2026 heeft het AGB Lanaken nog expliciet meegedeeld geen enkele aanleiding te zien tot verder overleg of heroverweging van de beslissing en deelt de verwerende partij mee dat zij de opdracht niet als een concessie beschouwt. Daaruit blijkt duidelijk dat de verwerende partij de procedure onverkort wenst verder te zetten en de betrokken overeenkomst op elk ogenblik kan sluiten.

De verzoekende partij beschikt over geen enkele zekerheid dat de overeenkomst nog niet werd ondertekend, noch dat zij niet op zeer korte termijn zal worden gesloten. De dreiging van onmiddellijke contractsluiting is des te reëler nu de weerhouden kandidaat reeds concrete stappen heeft gezet met het oog op de uitvoering van de exploitatie. Uit stuk 15 blijkt immers dat [vzw T.] reeds een investeerdersoproep heeft gelanceerd en een infomoment organiseert omtrent de toekomstige investeringen en exploitatie van de tennishal. Deze elementen tonen aan dat de weerhouden kandidaat zich reeds voorbereidt op de effectieve uitvoering van de overeenkomst en hier op zeer korte termijn initiatieven rond opzet en investeerders tracht te engageren.

Indien de overeenkomst effectief wordt gesloten, dreigt een toestand te ontstaan die in de praktijk onmogelijk nog kan worden teruggedraaid. De betrokken overeenkomst betreft immers geen tijdelijke of beperkte regeling, maar een langdurige exploitatieovereenkomst c.q. zakelijk recht met een looptijd van dertig jaar, gekoppeld aan investeringen in infrastructuur, inrichting van de sporthal, horeca-uitbating, sportwerking en commerciële exploitatie. Van zodra de overeenkomst wordt uitgevoerd, zullen onmiddellijk feitelijke, economische en contractuele verhoudingen ontstaan die zich niet laten herstellen in het kader van een later schorsings- of vernietigingsarrest.

De weerhouden kandidaat zal zich na contractsluiting immers kunnen beroepen op contractuele rechten, investeringsverbintenissen, exploitatiebelangen en lopende samenwerkingen met derden. Naarmate de uitvoering van de overeenkomst voortschrijdt, wordt een herstel in natura steeds moeilijker en zal de verwerende partij zich des te sneller beroepen op de rechtszekerheid en de continuïteit van de exploitatie om een terugkeer naar de oorspronkelijke toestand onmogelijk te maken. Een vernietigingsarrest of gewoon schorsingsarrest dreigt in die omstandigheden zijn nuttig effect te verliezen. Tegen de datum waarop uitspraak wordt gedaan, bestaat immers een reëel risico dat de overeenkomst reeds geruime tijd wordt uitgevoerd, dat investeringen reeds zijn gerealiseerd en dat de exploitatie van de tennishal volledig operationeel is geworden. Ook de notariële akte van het zakelijk recht zal op dat moment al zijn verleden. Op dat ogenblik dreigt een feitelijk voldongen toestand te zijn ontstaan die de effectieve rechtsbescherming van verzoekende partij ondergraaft.

Precies om te vermijden dat een overheid door snelle contractsluiting een situatie creëert waarin de rechterlijke controle grotendeels illusoir wordt, voorziet de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid in een onmiddellijke tussenkomst van Uw Raad.

Daarbij moet tevens worden benadrukt dat verzoekende partij met de vereiste diligentie heeft gehandeld. Zij heeft onmiddellijk het nodige gedaan om kennis te nemen van het verslag van nazicht, vervolgens reeds bij schrijven van 28 april 2026 formeel de intrekking van de bestreden beslissing gevraagd, en heeft huidig verzoekschrift zonder verwijl ingesteld nadat het AGB Lanaken op 4 mei 2026 elk verder overleg uitdrukkelijk had geweigerd.

De uiterst dringende noodzakelijkheid vloeit derhalve rechtstreeks voort uit het imminente risico op contractsluiting, het ontbreken van enige vrijwillige naleving van een wachttermijn, de dreigende onmiddellijke uitvoering van een langdurige exploitatieovereenkomst en het reële gevaar dat een later arrest zijn nuttig effect zou verliezen, aangezien de vaststelling van de onwettigheid van een toewijzingsbeslissing geen afbreuk meer zou kunnen doen aan de daaruit voortvloeiende overeenkomst, gelet op de leer van de acte détachable.

Bij gebrek aan onmiddellijke tussenkomst van Uw Raad dreigt aldus een moeilijk omkeerbare toestand te ontstaan die de rechten en belangen van verzoekende partij

ernstig en definitief kan aantasten. Aan de grondvoorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid is derhalve voldaan.”

Beoordeling

28. De schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid houdt een ernstige verstoring in van het normale verloop van de rechtspleging voor de Raad van State, herleidt de mogelijkheden tot onderzoek van de zaak tot een strikt minimum en beperkt in aanzienlijke mate de uitoefening van de rechten van verdediging van de verwerende partij. Het is om die reden dat, zoals overwogen in het arrest van de Algemene Vergadering van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, nr. 249.313 van 22 december 2020, de Raad van State met een zekere gestrengheid de voorwaarden beoordeelt die vervuld moeten zijn opdat deze vordering kan worden ingewilligd.

De aanwending van die procedure moet dan ook zeer uitzonderlijk blijven in die zin dat ze slechts mag worden aangewend in die enkele gevallen dat het uiterst dringende karakter van de zaak meteen voor iedereen zonder meer duidelijk is, of door de verzoekende partij op duidelijke en onomstootbare wijze wordt aangetoond. Luidens artikel 8, § 1, tweede lid, 2°, van het koninklijk besluit van 19 november 2024 ‘tot bepaling van de rechtspleging in kort geding en tot wijziging van diverse besluiten betreffende de procedure voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State’, bevat het verzoekschrift waarin de uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangevoerd daartoe “een uiteenzetting van de feiten die de uiterst dringende noodzakelijkheid rechtvaardigen”.

Dit impliceert dat een verzoekende partij aan de hand van precieze, concrete en verifieerbare gegevens aannemelijk maakt dat de schorsing van de tenuitvoerlegging, indien ze pas na het afwikkelen van de gewone schorsingsprocedure zou worden uitgesproken, onherroepelijk te laat zou komen om het nadeel op te vangen of de belangen van de verzoekende partij veilig te

stellen (Cfr. RvS, Algemene Vergadering, 22 december 2020, nr. 249.313, ECLI:BE:RVSCE:2020:ARR.249.313).

De uiterst dringende noodzakelijkheid kan daarenboven niet voortkomen uit de enkele omstandigheid dat ingevolge de doorlooptijd van de zaak een uitspraak volgens de gewone schorsingsprocedure of een uitspraak ten gronde zou tussenkomen in een min of meer verre toekomst, waardoor de gewone schorsings- of annulatieprocedure een verzoekende partij niet toelaat een arrest te verkrijgen voordat de bestreden handeling haar volledige uitwerking heeft gehad. Opdat aan de voorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid voldaan zou zijn, moet deze vaststelling ten minste gepaard gaan met andere feitelijke gegevens die eigen zijn aan de voorliggende zaak en die aantonen dat de uiterst dringende noodzakelijkheid eraan inherent is.

Niet minder dan het geval is in de gewone schorsingsprocedure, is daartoe vereist dat de verzoekende partij het resultaat van de procedure ten gronde niet kan afwachten om haar beslissing te verkrijgen, op straffe zich in een toestand te bevinden met onherroepelijke schadelijke gevolgen.

29. Bij de concrete uitwerking van de uiterst dringende noodzakelijkheid moet een verzoekende partij er zich voor hoeden dat begrip niet op een algemene wijze te omschrijven. Algemene beschouwingen die niet worden ondersteund door concrete elementen kunnen niet in aanmerking worden genomen. Het bewijs van de uiterst dringende noodzakelijkheid mag zich niet beperken tot een theoretische uiteenzetting doch vereist het aanreiken van concrete, specifieke op de verzoekende partij betrekking hebbende en verifieerbare gegevens dat zij het resultaat van de procedure tot nietigverklaring of gewone schorsingsprocedure niet kan afwachten op straffe van zich in een toestand te bevinden met ernstige, onherroepelijke schadelijke gevolgen, wat zoals hierna zal blijken, de verzoekende partij te dezen nalaat te doen.

30. In zoverre de verzoekende partij in haar verzoekschrift en ter terechtzitting erop wijst dat zij met gepaste spoed en diligentie haar vordering zou hebben ingesteld eenmaal zij van de bestreden beslissing kennis heeft gekregen, hetgeen door de verwerende partij wordt betwist, valt op te merken dat dit op zich niet volstaat om de uiterst dringende noodzakelijkheid aan te tonen. Diligent optreden bij het inleiden van een procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is weliswaar een noodzakelijke maar geen voldoende voorwaarde opdat aan het vereiste van de uiterst dringende noodzakelijkheid zou zijn voldaan.

31. Het verdere betoog van de verzoekende partij komt voorts in wezen hierop neer dat met een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bij uiterst dringende noodzakelijkheid zou kunnen worden vermeden dat de erfpachtovereenkomst wordt gesloten en de authentieke akte van het zakelijk recht wordt verleden, waardoor een moeilijk omkeerbare toestand zou ontstaan. Gelet op de nakende sluiting van de overeenkomst, zou ook het verloop van een gewone schorsingsprocedure niet kunnen worden afgewacht.

32. Waar de wet van 17 juni 2013 erop gericht is een inschrijver zoveel mogelijk de kans te bieden om de opdracht of concessie alsnog zelf uit te voeren, is evenwel in een dergelijke bescherming bij het verlenen van een recht van erfpacht, zoals te dezen, niet voorzien.

In die omstandigheden lijkt het louter aanvoeren van een dreigend (al dan niet) definitief verlies van een kans om zelf een erfpachtovereenkomst met de verwerende partij te sluiten en in dat verband ook in te staan voor de uitbating van de tennishal, niet te volstaan om aan te tonen dat de zaak spoedeisend is.

Het louter verlies van die kans lijkt dan eerder te moeten worden beschouwd als een risico dat inherent is aan iedere deelname aan een

marktraadpleging. Verzoekster verliest immers geen recht van erfpacht, maar krijgt er geen toegewezen.

33. In zoverre de verzoekende partij betoogt dat uit de stukken van het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij de procedure onverkort wenst verder te zetten, wordt opgemerkt dat het louter uitvoerbaar karakter van een bestreden beslissing en de daaruit voortvloeiende gevolgen, op zich niet voldoende zijn om de spoedeisendheid te staven.

34. De verzoekende partij zet in haar verzoekschrift voorts op geen enkele wijze de ernst uiteen van de schade die voor haar zou volgen uit een nakende sluiting van de overeenkomst. Ook bij de uiteenzetting over het belang bij de vordering wijst zij er enkel op dat de bestreden beslissing “rechtstreeks [ingrijpt] op de economische belangen van de verzoekende partij”.

De verzoekende partij stelt weliswaar dat de overeenkomst die zal worden gesloten een langdurige exploitatieovereenkomst c.q. zakelijk recht betreft met een looptijd van dertig jaar, gekoppeld aan investeringen in infrastructuur, inrichting van de sporthal, horeca-uitbating, sportwerking en commerciële exploitatie. Zij doet gelden dat van zodra de overeenkomst wordt uitgevoerd, onmiddellijk feitelijke, economische en contractuele verhoudingen zullen ontstaan die zich niet laten herstellen in het kader van een later schorsings- of vernietigingsarrest. Zij zet echter nergens uiteen waarom het verkrijgen van de erfpacht voor de tennishal te Lanaken voor haar zo belangrijk is dat het niet verkrijgen ervan dermate ernstige schadelijke gevolgen zou hebben dat die de spoedeisendheid zou kunnen verantwoorden, laat staan dat zij aannemelijk maakt dat zij het resultaat van de gewone schorsingsprocedure niet kan afwachten op straffe van zich in een toestand te bevinden met ernstige, onherroepelijke schadelijke gevolgen.

De verzoekende partij verzuimt daarbij ook om enig inzicht te geven in haar bestaande professionele toestand en de impact van de bestreden

beslissing op die onderscheiden toestand en de toekomst ervan. Zij legt dienaangaande ook geen enkel stavingsstuk voor.

35. De uiterst dringende noodzakelijkheid is niet aangetoond.

XII. Conclusie

36. Er is niet voldaan aan ten minste één van de voorwaarden gesteld in artikel 17, §§ 1 en 5, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State die cumulatief vervuld moeten zijn, wil een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid worden toegewezen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt de vordering.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 26 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op vier juni tweeduizend zesentwintig, door de Raad van State, XIVE kamer, samengesteld uit:

Inge Vos,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
bijgestaan door	

Joris Casneuf,	griffier.
----------------	-----------

De griffier

De voorzitter

Joris Casneuf

Inge Vos