RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 61.227 van 29 augustus 1996
in de zaak A. 67.984/IV-15.668.

In zake : Wim SMITS,
wonende te RANST,
Rozenlaan 14

tegen :

1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente RANST,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat H. SEBREGHTS,
kantoor houdende te ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 33,
2. de c.v. Intercommunale grondbeleid en expansie Antwerpen,
die woonplaats kiest bij
Advocaat Ch. VERGAUWEN,
kantoor houdende te ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 33.

D E R A A D V A N S T A T E, IVe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Wim SMITS op 8 maart 1996 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van :

"- het besluit van onbekende datum, genomen door het College van Burgemeester en Schepenen -of desgevallend door een ander orgaan- van de Gemeente Ranst,
  - waarbij werd beslist dat voor de toewijzing van 10 overblijvende percelen in de sociale verkaveling 'Schaepsvonder 3' te Ranst, niet zou worden overgegaan tot uitputting van de reeds voordien samengestelde lijst van kandidaten, doch dat zou worden overgegaan tot reservering voor latere verkoop,
  - dan wel : waarbij werd beslist om C.V. IGEAN te vragen en te adviseren in die zin te handelen,
- alsmede van alle besluiten en/of rechtshandelingen die sindsdien in uitvoering daarvan werden gesteld, hetzij door de Gemeente Ranst, hetzij door de C.V. IGEAN";

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur F. DE BUEL;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 14 mei 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 18 juni 1996;

Gehoord het verslag van Staatsraad A. VANDENDRIESSCHE;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat R. HENDRICKX, die verschijnt voor verzoeker, van Advocaat D. ERREYGERS, die loco Advocaat H. SEBREGHTS verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat E. GIJBELS, die loco Advocaat C. VERGAUWEN verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. Overwegende dat de gegevens van de zaak kunnen worden samengevat als volgt:

1.1. De Intercommunale Grondbeleid en Expansie Antwerpen (IGEAN), waarbij de gemeente Ranst is aangesloten, heeft als doelstelling onder meer het

ontwerpen en bouwen van woningen en woonwijken, op vraag van en in samenwerking met de aangesloten gemeenten. Een van de projecten van IGEAN betreft de sociale verkaveling "Schaepsvonder 3" te Ranst.

1.2. Op 19 april 1995 stelt de raad van bestuur van IGEAN, nadat het de instemming van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst heeft verkregen, de voorwaarden vast voor de verkoop van de bouwpercelen in de verkaveling "Schaepsvonder 3". Die voorwaarden hebben o.m. betrekking op de bij de toewijzing te hanteren volgorde (artikel 2), met daarin een punt D, luidend als volgt:

> "Indien er na uitputting van de lijst der kandidaten welke aan de gestelde voorwaarden voldoen, nog percelen in deze verkaveling overblijven, kan de gemeente Ranst beslissen deze percelen te verkopen of te reserveren".

In de verkoopsvoorwaarden is ook een artikel 23 opgenomen, luidend als volgt:

> "De raad van bestuur van IGEAN kan op alle punten van deze voorwaarden en deze bepalingen inzake rangorde afwijkingen toestaan mits voorafgaand advies van de gemeente Ranst".

1.3. In het gemeentelijk inlichtingenblad van april 1995 wordt de verkoop van "een 60-tal percelen bouwgrond" in de verkaveling Schaepsvonder 3 aangekondigd, en worden de verkoopsvoorwaarden medegedeeld.

1.4. Verzoeker stelt zich kandidaat. Hij wordt, rekening houdend met de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde volgorde voor de toewijzing van de percelen, opgenomen op de lijst van de kandidaten die aan alle voorwaarden voldoen maar die niet in nuttige orde, d.w.z. bij de eerste 60, zijn gerangschikt. Hij wordt in zijn groep op de 25e plaats gerangschikt.

1.5. Op 18 december 1995 besluit het college van burgemeester en schepenen van Ranst de tien percelen waarvan de verkoop aan de oorspronkelijk geselecteerden niet is doorgegaan, opnieuw te koop aan te bieden aan alle inwoners en met inachtneming van de eerder vastgestelde verkoopsvoorwaarden. De raad van bestuur van IGEAN neemt op 14 februari 1996 dienaangaande de eindbeslissing.

1.6. In het gemeentelijk inlichtingenblad van januari 1996 wordt medegedeeld dat "er nog een 10-tal percelen overblijven, die de gemeente dan ook verder zou willen verkopen aan de Ranstse gezinnen" en dat "iedereen die geïnteresseerd is, opnieuw een aanvraag moet indienen, zelfs indien men vroeger reeds had ingeschreven". Het zijn die beslissingen die het voorwerp uitmaken van het onderhavige verzoek tot schorsing.

Verzoeker wordt ook door IGEAN verwittigd. In de brief van 16 januari 1996 wordt uitdrukkelijk verwezen naar de toepassing van artikel 23 van de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Op 25 januari 1996 stelt verzoeker zich opnieuw kandidaat.

2. Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

3.1. Overwegende dat verzoeker, met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, vaststelt dat, wanneer de bestreden beslissingen en de rechtshandelingen die er reeds hun grondslag in vinden "niet

worden tegengehouden", de kans zeer groot is dat de procedure voor de verkoop van de percelen "verder doorgang vindt", dat de percelen dan aan andere gegadigden zullen verkocht worden zodat hij in de onmogelijkheid zal zijn om nog een perceel aan te kopen, hoewel hij "volgens zijn eigen aanwijzingen ... daar wel, of alleszins gemakkelijker toe in staat (zou) zijn indien de kandidatenlijst verder wordt uitgeput, al was het maar omwille van het feit dat geen gezinnen meer rangorde vóór hem zouden innemen"; dat hij dan uiteenzet dat het nadeel dat hij ondergaat "op het eerste zicht grotendeels financieel is, met name ingevolge het verschil tussen enerzijds de prijs voor een perceel in deze sociale verkaveling, en anderzijds de prijs voor een perceel op de particuliere markt", maar dat dit nadeel "zeker niet louter financieel" is, omdat hij "specifiek een perceel in de verkaveling in kwestie" wenst te verwerven, zodat een eventuele financiële vergoeding voor het prijsverschil hem nog niet in staat zou stellen in deze wijk bouwgrond te verwerven; dat hij daaraan toevoegt dat, indien later zou blijken dat hij wel aanspraak kan maken op een perceel, hetgeen "principieel moet leiden tot vernietiging van bepaalde met miskenning hiervan gesloten overeenkomsten", zulks nietsvermoedende andere gegadigden kan benadelen of schaden; dat hij tenslotte stelt dat het aldus uiteengezette nadeel in rechtstreeks verband staat met de bestreden beslissing doordat, als het besluit van de gemeente komt te vervallen, IGEAN niet meer de mogelijkheid heeft bij de toewijzing van de percelen af te wijken van de voorwaarde dat de bestaande lijst moet worden uitgeput;

3.2. Overwegende dat de verwerende partijen erop wijzen vooreerst dat het ingeroepen nadeel van financiële aard is, vervolgens dat verzoeker geen recht heeft op de verwerving van een perceel, vermits hij niet tot de eerste zestig geselecteerde kandidaten

behoorde; dat zij ook nog stellen dat verzoeker pas een nadeel zal lijden op het ogenblik dat de tien resterende percelen daadwerkelijk worden toegewezen, zodat niet vaststaat dat het nadeel in rechtstreeks verband staat met de bestreden beslissingen.

3.3. Overwegende dat het door verzoeker ingeroepen financieel nadeel, met name het verschil in waarde van een perceel grond in deze sociale verkaveling en de waarde van het perceel dat hij zich elders aanschaft, te herstellen is; dat het nadeel dat derden zullen ondergaan door het rechtsherstel dat na een eventuele vernietiging aan verzoeker zal moeten worden gegeven geen persoonlijk nadeel van verzoeker betreft; dat wat het moreel nadeel betreft doordat verzoeker verhinderd wordt een perceel te verwerven in de verkaveling waar hij precies wil wonen, de Raad van State verzoeker principieel wel kan volgen waar hij stelt dat hij "een geboren en getogen Ranstenaar (is) die in zijn gemeente wil wonen en dat niet ... kan indien hij niet kan deelnemen en genieten van een sociale verkaveling", maar dat, concreet, vooreerst verzoeker niet aantoont en zelfs niet beweert dat er in de gemeente geen andere sociale verkavelingen bestaan en dat vervolgens, wat meer is, uit het administratief dossier blijkt dat verzoeker op de oorspronkelijke lijst van de kandidaat-kopers, die hijzelf toegepast wil zien, op de 85e rang is geklasseerd zodat er voor de toewijzing van de 10 resterende percelen nog 24 kandidaten vóór hem een keuze kunnen maken; dat verzoekers plaats op die lijst dermate ongunstig is dat -eerste hypothese- indien de verwerende partijen hun handelwijze aanhouden om de procedure te voeren met de in nuttige orde gerangschikte kandidaat-kopers, dus met de kandidaten die de nummers 61 tot 70 hebben, hij opnieuw niet in aanmerking kan genomen worden en dat -tweede hypothese- indien de verwerende partijen er wel zouden toe besluiten de resterende tien percelen zonder limiet aan de op de lijst ingeschreven

kandidaten toe te wijzen, het zonder nadere gegevens die in die richting wijzen, in redelijkheid niet aan te nemen is dat verzoeker een kans maakt op de toewijzing van een perceel,

B E S L U I T :

Enig artikel.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negenentwintig augustus 1900 zesennegentig, door de IVe kamer, die was samengesteld uit :

de H.	J. BORRET,	kamervoorzitter,
Mevr.	M.-R. BRACKE,	staatsraad,
de H.	A. VANDENDRIESSCHE,	staatsraad,
Mevr.	V. WAUTERS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

V. WAUTERS. **J. BORRET.**