

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 82.826 van 12 oktober 1999
in de zaak A. 83.836/XII-2030.**

In zake : de NV IMMOBILIERE DU QUARTIER DES ARTS,
die woonplaats kiest bij
advocaat S. BERNEMAN,
kantoor houdende te ANTWERPEN,
Frankrijklei 115, bus 6

tegen :

de stad ANTWERPEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat R. POCKELE-DILLES,
kantoor houdende te ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 166.

tussenkomen de partij :

de NV HIMMOS,
die woonplaats kiest bij
advocaat M. DENYS,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Grote Hertstraat 12.

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

Gezien het verzoekschrift dat de NV IMMOBILIERE DU QUARTIER DES ARTS op 19 april 1999 heeft ingediend om de schorsing te vorderen van de tenuitvoerlegging van "het besluit genomen door de Gemeenteraad van de stad ANTWERPEN, in zitting van 29 maart 1999, waarbij de ontwerpakte (...) betreffende de ruil van de stadseigendommen gelegen aan de Timmerwerfstraat/Leuvenstraat/Cockerillkaai, (...) tegen een bedrijfspand gelegen Klaproosstraat 51 te Wilrijk (...) mits een betaling van een opleg van 25.700.000, BEF. door de NV. HIMMOS aan de stad, werd aanvaard";

Gezien het op 7 juli 1999 ingediende verzoekschrift, waarbij dezelfde verzoekende partij de vernietiging vordert van dezelfde beslissing;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur F. DE BUEL;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 2 augustus 1999 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 14 september 1999;

Gehoord het verslag van staatsraad A. VANDENDRIESSCHE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat S. BERNEMAN, die verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat L. ANTHONIS, die loco advocaat R. POCKELE-DILLES verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat M. DENYS die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur F. DE BUEL;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Gelet op het bij artikel 90, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State vereiste advies;

Overwegende dat de NV HIMMOS met een verzoekschrift van 20 mei 1999 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

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

1.1. De stad Antwerpen is eigenaar van een gebouwencomplex, gelegen aan de Timmerwerfstraat/Leuvenstraat/Cockerillkaai te Antwerpen. Het complex heeft een oppervlakte van ongeveer 5 300 m² en het is gedeeltelijk verhuurd.

1.2.1. Blijkens een door de verzoekende partij voorgelegd "verslag" nr. 98/02 van het stedelijk ontwikkelingsbedrijf -het blijkt niet wie op die vergadering aanwezig was- heeft de NV HIMMOS, een vennootschap die zich gespecialiseerd noemt "in de nieuw- en vernieuwbouw aan de Scheldekaaien en de Oude Stad van Antwerpen" en tussenkomende partij in de onderhavige zaak, op 18 februari 1998 aan de Stedelijke Bouwcommissie een project voorgesteld om op de stadseigendom een nieuwbouw te plaatsen. Volgens het verslag was het toen de bedoeling van de NV HIMMOS "in dit stadium i.v.m. de mogelijke bouwvolumes en bouwlagen een richtinggevend advies te bekomen voor verdere uitwerking".

1.2.2. De verwerende partij zet uiteen dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen op 19 februari 1998 besloten heeft

- in het kader van de reorganisatie van de stadsdiensten en het in dat verband uitgewerkte project 'Stad in verhuisbeweging', het Stedelijk Ontwikkelingsbedrijf - gevormd door de vroegere departementen Ruimtelijke Ordening en Veiligheid, Werken en Reinigingdienst- in drie geografisch opgesplitste sectoren te verdelen,
- teneinde voor de sector 'Zuid' over een voldoende groot gebouw te beschikken, in het district Wilrijk een

nieuwbouw in de Kernenergiestraat te bouwen of de Scaldia-gebouwen aan de Boomsesteenweg aan te kopen,
- voor de realisatie van dat project een aanvangskrediet van 100 miljoen frank op de buitengewone begroting voor 1999 in te doen schrijven.

Volgens de verwerende partij is evenwel, bij de omzetting van dat project, "vrij snel" gebleken dat een nieuwbouw in de Kernenergiestraat niet te realiseren was wegens de hoge kostprijs en de noodzakelijke bezetting van een KMO-zone, dat het Scaldia-gebouw reeds bezwaard was met een optie waarvan de houder niet tot onderhandelen bereid bleek en dat ook een verhuis naar de forten 6 en 7 niet haalbaar was. In de nota met opmerkingen wordt uiteengezet dat "de stad Antwerpen (dan heeft) geopteerd voor de verwerving van het opeens te koop staande bedrijfspand in de Klaproosstraat te Wilrijk, dat toebehoorde aan de NV PRINT-INVEST".

1.3. Op 18 juni 1998 sluit Nicolaas Kunst, "optiehouder" van een gebouwencomplex (ex Drukkerij CBS) aan de Klaproosstraat te Wilrijk, eigendom van de NV PRINT-INVEST en ongeveer 13.000 m² groot, een overeenkomst met de NV HIMMOS, waarbij de optiehouder zich verbindt dit complex tot 31 december 1998 niet aan derden te verkopen zonder het eerst aan de NV HIMMOS aangeboden te hebben. Er wordt ook een recht van voorkoop voor de NV HIMMOS ingesteld.

1.4. Op 16 juli 1998 besluit het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen aan het "ontwikkelingsbedrijf/patrimonium opdracht te geven onderhandelingen te voeren in verband met de verwerving van (het) bedrijfspand (aan de Klaproosstraat) ten behoeve van het ontwikkelingsbedrijf".

Het besluit bevat volgende motivering :

"gelet op :

1. de noodzaak om voor de werking van het ontwikkelingsbedrijf, in overeenstemming met het personeelsbehoeftenplan, een passende locatie te voorzien voor de huisvesting van een subsector Zuid, zowel voor een 230-tal personeelsleden, als het bijhorende materiaal en rollend materieel;
2. de opportuniteit die zich aanbiedt onder de vorm van het bedrijfspand, ex-CBS Print, gelegen Klaproosstraat 51, te Wilrijk;
3. de karakteristieken van het pand, groot 12.049,31 m², met een bebouwde oppervlakte van 5.298,95 m², opgesplitst in goed bereikbare onderling verbonden magazijnruimten, met grote overspanning en nuttige hoogte van 6 m, en kantoorruimten en sanitaire voorzieningen;
4. de periferische ligging binnen de industriezone Bloemenveld die weinig overlast zal veroorzaken met het rollend materieel, en die tegelijk een gunstige uitvalsbasis voorstelt om de subsector in alle richtingen te bedienen;
5. de koopprijs, die, ligging, oppervlakte, zowel bebouwd als onbebouwd, als de instapklare staat van het gebouw (1989) inbegrepen, als redelijk kan beschouwd worden".

1.5. Op 26 augustus 1998 deelt het comité tot aankoop van onroerende goederen van het ministerie van Financiën aan het stadsbestuur mede dat, afgezien van de uitslag van het bodemonderzoek, de venale waarde van het pand aan de Klaproosstraat op 80.000.000 BEF wordt geraamd.

1.6. Op 8 oktober 1998 beslist het college van burgemeester en schepenen :

"Verwerving. District Wilrijk. Klaproosstraat 51. Huisvesting sector Zuid. Ruiling met opleg. Principesbeslissing. (Jaarnummer 13597)
Het college,
gelet op :

1. zijn beslissing d.d. 16.07.1998 waarbij het stedelijk ontwikkelingsbedrijf/patrimonium opdracht werd gegeven onderhandelingen te voeren voor de verwerving van het bedrijfspand Klaproosstraat 51 te Wilrijk;
2. de ver gevorderde negociaties waarbij de finalisering wacht op de laatste definiëring omtrent de gebruiksklare staat waarin het gebouw dient aangeboden;

3. de vraag van de optiehouder/negociant om de verwerving te laten doorgang vinden bij ruiling met gebeurlijke opleg door partijen, waarvoor gezien de waardeverhouding, maar ook de betoonde interesse, de stadspanden gelegen in het bouwblok Timmerwerfstraat/ Leuvenstraat en Cockerillkaai, door het Pensioenfonds reeds langere tijd bestemd voor onmiddellijke rendabilisering, in aanmerking zouden kunnen komen;
4. de budgettaire opportuniteit om een quasi gebruiksklaar gebouw te verwerven door middel van een ruiloperatie;

besluit :

enig artikel : zijn goedkeuring te hechten aan de tot dusver gevoerde onderhandelingen, ook inzake de verwerving van een gebruiksklaar gebouw, en aan het principe van verwerving bij ruiling van voornoemde onroerende goederen door middel van ruiling met gebeurlijke opleg door partijen".

1.7. Op 15 oktober 1998 ondertekenen de NV PRINT INVEST, eigenaar van het complex in de Klaproosstraat, en de NV HIMMOS, die op dat ogenblik en tot 31 december 1998 ten overstaan van de toenmalige optiehouder over een recht van voorkoop beschikt (zie punt 1.3.), een "optiekontraakt zonder optiegeld". In die overeenkomst wordt bedongen dat de NV HIMMOS tot 1 juli 1999 een aankoopoptie op het complex bezit, te lichten voor een prijs van 83 500 000 BEF. De verkoop wordt daarenboven afhankelijk gesteld van de opschortende voorwaarde "dat de stad Antwerpen zich ertoe verbindt om het eigendom gelegen op de hoek van de Timmerwerfstraat en de Cockerillkaai en de Leuvenstraat te verkopen aan de NV HIMMOS, mits de ruil met het in deze verkochte goed."

1.8. Op 8 december 1998 deelt de verzoekende partij aan het college van burgemeester en schepenen mee geïnteresseerd te zijn in de eigendom van de stad aan de Timmerwerfstraat. Zij doet een bod van 120 000 000 BEF.

Het comité van aankoop deelt op 15 december 1998 aan het stadsbestuur mede dat die goederen een venale waarde hebben van 109 000 000 BEF.

1.9. Op 17 december 1998 besluit het college van burgemeester en schepenen :

"Verwerving. District Wilrijk. Klaproosstraat 51. Huisvesting sector Zuid. Ruiling met bouwblok Timmerwerfstraat, met opleg. (Jaarnummer 17759)

Het college,
overwegende dat :

1. bij beslissing d.d. 16 juli 1998, jaarnummer 9 5 9 7 , aan het stedelijk ontwikkelingsbedrijf/patrimonium opdracht werd gegeven om in het district Wilrijk het bedrijfspand Klaproosstraat 51 te verwerven ten behoeve van de subsector Zuid van het stedelijk ontwikkelingsbedrijf;
2. de NV HIMMOS een optierecht heeft op het bedrijfspand Klaproosstraat 51 te Wilrijk, maar bereid is dit recht uit te oefenen ten voordele van de stad Antwerpen, in ruil voor de stadspanden gelegen in het bouwblok Timmerwerfstraat/Leuvenstraat/Cockerillkaai;
3. in zitting van 8 oktober 1998, jaarnummer 13597, principieel goedkeuring werd gehecht aan deze ruiling, met gebeurlijke opleg;
4. de waarde van voormelde stadspanden door de externe adviseur van de VZW Pensioenfonds in 1996 berekend werd op 94.000.000 BEF en thans kan bepaald worden volgens het comité tot aankoop op 109.000.000 BEF;
5. de waarde van het pand Klaproosstraat 51 door het comité tot aankoop geraamd werd op 80.000.000 BEF en de eigenaar, na onderhandelingen terzake, zich akkoord kon verklaren met een waarde van 83.500.000 BEF;
6. de NV HIMMOS bereid is tot een ruim mits het betalen aan de stad van de opleg van 25.700.000 BEF, overeenkomstig haar bod van 109.200.000 BEF;
7. een definitief akkoord omtrent deze ruiloperatie de subsector Zuid onmiddellijk in de gelegenheid stelt om van het bedrijfspand Klaproosstraat 51 in Wilrijk gebruik te maken voor het huisvesten van het personeel, en het onderbrengen van materiaal en rollend materieel;

besluit :

artikel 1 : zijn goedkeuring te hechten aan de ruil van de stadseigendommen gelegen Timmerwerfstraat/Leuvenstraat/Cockerillkaai (...) met een gezamenlijke oppervlakte van 5.316 m², voor een bod op 109.200.000 BEF, hetzij 20.542 BEF/m², tegen het bedrijfspand gelegen Klaproosstraat 51 te Wilrijk met een totale oppervlakte van 12.920 m², voor een genegocieerde waarde van 83.500.000 BEF, hetzij 6.463 BEF/m², mits betaling van een opleg van 25.700.000 BEF door de NV HIMMOS aan de stad;

artikel 2 : opdracht te geven aan het stedelijk ontwikkelingsbedrijf/patrimonium om de procedure onverwijld verder te zetten, en binnen de begroting 1999 de nodige voorzieningen te treffen om de ruiloperatie met opleg te kunnen realiseren;
artikel 3 : deze transactie ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad;
artikel 4 : aan de cel huisvesting stadsdiensten opdracht te geven om te zorgen voor de herlocatie van de bedrijfseenheid techniek, aankoop en logistiek/gebouwen middensector;
artikel 5 : het stedelijk ontwikkelingsbedrijf opdracht te geven een ontsluiting voor te stellen via een parallelweg aan de oprit van de snelweg E19, teneinde de hinder voor de woonomgeving te beperken;
artikel 6 : de meest volkomen communicatie na te streven met de districtsraad en de bewoners. Aan de bedrijfseenheid informatie en districtswerking/informatieambtenaar opdracht te geven om dit samen met stedelijk ontwikkelingsbedrijf uit te werken."

Aan de verzoekende partij wordt medegedeeld dat aan haar bod geen gevolg kan worden gegeven omdat het college van burgemeester en schepenen op 17 december 1998 "deze panden bestemd (heeft) om opgenomen te worden in een ruiloperatie, waarbij de stad in het bezit komt van een gunstig gelegen bedrijfsgebouw, geschikt voor de dringende huisvesting van een afdeling van het stedelijk ontwikkelingsbedrijf". Aan nog een andere bieder, de NV CONDOMINIUM II, wordt eveneens medegedeeld dat haar bod van 122.450.000 BEF niet wordt aangenomen omdat "het uitgangspunt niet de verkoop van stadseigendommen aan de Leuvenstraat (was), maar de verwerving van een geschikt en onmiddellijk beschikbaar bedrijfspand voor een stadsdienst." Beide bidders formuleren vervolgens op 26 februari 1999 nog een gezamenlijk bod van 135 000 000 BEF.

1.10 Op 25 februari 1999 neemt het schepencollege kennis van een ontwerp van notariële akte met betrekking tot de opgezette ruiloperatie. Dat ontwerp betreft de verkoop door de NV PRINT-INVEST aan de NV HIMMOS van het goed in de Klaproosstraat met daaraan gekoppeld de ruil

tussen de NV HIMMOS en de stad ANTWERPEN van hetzelfde goed met de goederen aan de Timmerwerfstraat mits een opleg door de NV HIMMOS aan de stad van 25 700 000 BEF.

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen bevat volgende motivering :

"Overwegende dat :

1. de sector Zuid van het stedelijk ontwikkelings-bedrijf dringend behoefte heeft aan een bedrijfs-pand voor de huisvesting van personeel en het onderbrengen van materiaal en rollend materieel;
2. het bedrijfspand Klaproosstraat 51 te Wilrijk geschikt is en onmiddellijk beschikbaar;
3. de firma HIMMOS een exclusieve optie heeft op dit pand, en aangeboden heeft dit pand over te dragen aan de stad in ruil voor de stadsgronden aan de Leuvenstraat/Timmerwerfstraat/Cockerillkaai;
4. deze laatste stadseigendommen door het Comité tot Aankoop geschat werden op 109.000.000 BEF en de waarde van het pand Klaproosstraat op 80.000.000 BEF;
5. onderhandelingen tussen de stad enerzijds en de firma HIMMOS en de eigenaar van het pand Klaproosstraat anderzijds geleid hebben tot een principieel akkoord waarbij de firma HIMMOS haar optie licht en vervolgens de eigendomsrechten op het pand Klaproosstraat ruilt met de stad Antwerpen voor de eigendomsrechten op de gronden Leuvenstraat/Timmerwerfstraat/Cockerillkaai/ mits een opslag door de firma HIMMOS van 25.700.000 BEF;
6. gelet op de gelegenheidswaarde van het pand Klaproosstraat voor de stad Antwerpen en de onmiddellijke beschikbaarheid deze ruiloperatie onmiskenbare voordelen voor de stad inhield;
7. in extremis een eenzijdig koopaanbod werd uitgebracht door een derde partij voor de gronden Leuvenstraat/Timmerwerfstraat/Cockerillkaai, welk bod evenwel niet in aanmerking kan genomen worden gelet op het feit dat een eenzijdige verkoop geen oplossing bood voor een snelle huisvesting van de sector Zuid, zodat de eventuele voordelen van een hogere biedingsprijs alleszins geneutraliseerd zouden worden door het tijdverlies en de meerkosten van de verwezenlijking van een alternatieve vestiging van de sector Zuid;
8. het principe van deze ruiloperatie werd goedgekeurd in de collegezitting van 8 oktober 1998, later bekrachtigd door collegebeslissing van 17 december 1998;
9. nadien nog een tweede bod werd uitgebracht door een andere kandidaat-koper, bod dat evenwel

- evenmin tegemoet kwam aan de onder 7 geformuleerde bezwaren en overigens achterhaald was door de beslissingen vermeld onder 8 supra;
10. de districtsraad Wilrijk gunstig adviseert mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden betreffende de verkeersafwikkeling en de buurtbewoners tijdig en duidelijk geïnformeerd worden over de plannen;
 11. bij collegebesluit 0B B18098 van 30 december 1998 beslist werd om deze transactie te laten verlijden bij notariële akte en bij hetzelfde besluit notaris E. CELIS te Antwerpen hiertoe werd aangesteld;
 12. het deel van het ereloon en de notariskosten dat ten laste valt van de stad geraamd wordt op 100.500 BEF".

1.11 Op 29 maart 1999 neemt de gemeenteraad van Antwerpen dan het besluit waarvan thans de schorsing van de tenuitvoerlegging gevorderd wordt. Het is in volgende bewoordingen gesteld :

"Ruiling. Bouwblok Leuvenstraat/Timmerwerfstraat/Cockerillkaai - Klaproosstraat 51. (Jaarnummer 692)
De gemeenteraad.

Overwegende dat :

1. de sector Zuid van het stedelijk ontwikkelingsbedrijf dringend behoefte heeft aan een bedrijfspand voor de huisvesting van personeel en het onderbrengen van materiaal en rollend materieel;
2. het bedrijfspand Klaproosstraat 51 te Wilrijk geschikt is en onmiddellijk beschikbaar;
3. de firma HIMMOS een exclusieve optie heeft op dit pand, en aangeboden heeft dit pand over te dragen aan de stad in ruil voor de stadsgronden aan de Leuvenstraat/Timmerwerfstraat/Cockerillkaai;
4. deze laatste stadseigendommen door het Comité tot aankoop geschat werden op 109.000.000 BEF en de waarde van het pand Klaproosstraat op 80.000.000 BEF;
5. onderhandelingen tussen de stad enerzijds en de firma HIMMOS en de eigenaar van het pand Klaproosstraat anderzijds geleid hebben tot een principieel akkoord waarbij de firma HIMMOS haar optie licht en vervolgens de eigendomsrechten op het pand Klaproosstraat ruilt met de stad Antwerpen voor de eigendomsrechten op de gronden Leuvenstraat/Timmerwerfstraat/Cockerillkaai mits een opslag door de firma HIMMOS van 25.700.000 BEF;
6. gelet op de gelegenheidswaarde van het pand Klaproosstraat voor de stad Antwerpen en de

- onmiddellijke beschikbaarheid deze ruiloperatie onmiskenbare voordelen voor de stad inhield;
7. in extremis een eenzijdig koopaanbod werd uitgebracht door een derde partij voor de gronden Leuvenstraat/Timmerwerfstraat/Cockerillkaai, welk bod evenwel niet in aanmerking kan genomen worden gelet op het feit dat een eenzijdige verkoop geen oplossing bood voor een snelle huisvesting van de sector Zuid, zodat de eventuele voordelen van een hogere biedingsprijs alleszins geneutraliseerd zouden worden door het tijdverlies en de meerkosten van de verwezenlijking van een alternatieve vestiging van de sector Zuid;
 8. het principe van deze ruiloperatie werd goedgekeurd in de collegezitting van 8 oktober 1998, later bekrachtigd door collegebeslissing van 17 december 1998;
 9. nadien nog een tweede bod werd uitgebracht door een andere kandidaat-koper, bod dat evenwel evenmin tegemoet kwam aan de onder 7 geformuleerde bezwaren en overigens achterhaald was door de beslissingen vermeld onder 8 supra;
 10. de districtsraad Wilrijk gunstig adviseert mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden betreffende de verkeersafwikkeling en de buurtbewoners tijdig en duidelijk geïnformeerd worden over de plannen;
 11. door notaris Eric Celis een ontwerpakte werd opgesteld;
- besluit. bij stemming door naamafroeping waaraan 51 leden deelnamen en met 32 stemmen tegen 18, er is 1 onthouding :
- artikel 1 : de ontwerpakte te aanvaarden, opgesteld en te verlijden door notaris E. Celis betreffende de ruil van de stadseigendommen gelegen aan de Timmerwerfstraat/Leuvenstraat/Cockerillkaai (Antwerpen, 11de afdeling, sectie L, percelen 3973E, 3973X, 3973V, 3973S, 3973R, 3972S, 3970D, deel van 3972V en deel van 3971N, patrimoniumnummer 557, met een gezamenlijke oppervlakte van 5.316 m² (5.273 m² na afsplitsing delen 3972V en 3971N), voor een waarde van 109.200.000 BEF, hetzij 20.542 BEF/m², tegen een bedrijfspand gelegen Klaproosstraat 51 te Wilrijk (Antwerpen, 42ste afdeling, sectie C, perceelnummers 146T, 146Y, en 155D) met een totale oppervlakte van 13.219 m², voor een genegotieerde waarde van 83.500.000 BEF, hetzij 6.317 BEF/m², mits een betaling van een opleg van 25.700.000 BEF door de NV HIMMOS aan de stad;
- artikel 2 : dat deze ruil geschiedt volgens de algemene voorwaarden voor verwerving en vervreemding van stadseigendommen vastgesteld in gemeenteraadszitting van 18 september 1990 en gewijzigd/aangevuld in gemeenteraadszitting van 6 december 1993, behoudens volgende bijzondere voorwaarden en/of verklaringen : (...)"

1.12. Op 2 april 1999 zendt het gemeentebestuur een afschrift van het gemeenteraadsbesluit van 29 maart 1999 naar de raadsman van de verzoekende partij. Op 8 april 1999 wordt een dossier naar de provinciegouverneur opgestuurd.

Met brieven van 26 maart 1999 en 16 april 1999 dient de verzoekende partij een bezwaar in bij de provinciegouverneur en vraagt zij naar een grondig onderzoek. Op 28 mei 1999 antwoordt de provinciegouverneur aan haar raadman dat hij meent niet tegen het gemeenteraadsbesluit te moeten optreden.

1.13 De verzoekende partij heeft tegen de stad Antwerpen een kortgedingprocedure ingespannen voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen teneinde aan de stad verbod te horen opleggen het gemeenteraadsbesluit van 29 maart 1999 ten uitvoer te leggen.

In zijn beschikking van 15 juni 1999 heeft de voorzitter vastgesteld dat de authentieke akte op 31 mei 1999 verleden is. Hij heeft de eis toegewezen omdat de verzoekende partij als potentiële kandidaat-koper door de stad gediscrimineerd is ten bate van de tussenkomende partij, omdat bij vervreemding van onroerende goederen door een gemeente de openbare verkoop de regel is en omdat inzake ruil van onroerende goederen dezelfde regels gelden als voor de verkoop. Hij heeft dienvolgens de juridische gevolgen van de akte geschorst totdat de Raad van State over de onderhavige vordering uitspraak gedaan heeft;

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 beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan betreffen;

3.1. Overwegende dat de verzoekende partij in het eerste middel de schending aanvoert van het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel naar luid waarvan een gemeente er voor "de verkoop c.q. ruil van onroerende goederen" principieel toe verplicht is de weg van de openbare verkoop te volgen, hetgeen in dit geval niet gebeurd is terwijl ook geen reden van algemeen belang of een andere in het besluit vermelde reden de ruil van het stedelijk goed kan verantwoorden; dat naar haar oordeel een openbare verkoop of een opbod tussen een beperkt aantal gegadigden de garantie inhoudt dat de potentiële kopers hun belangen kunnen doen gelden en dat de gemeente alle gegadigden op dezelfde wijze behandelt; dat zij ook nog betoogt dat de verwerende partij "een aanzienlijke meerwaarde kon realiseren op de verkoop van de stadseigendommen" aangezien zijzelf een bod van 120 000 000 BEF had uitgebracht en dat de verwerende partij zich ook niet kan beroepen op het dringend karakter van de gezochte huisvesting voor de gemeentelijke diensten;

3.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar nota met opmerkingen uiteenzet dat het niet meer is dan een beginsel dat administratieve overheden hun eigendommen openbaar verkopen en dat er met een behoorlijk gemotiveerde beslissing van dat principe afgeweken kan worden; dat volgens haar de thans bestreden beslissing een dergelijke beslissing is omdat de stadseigendom niet het voorwerp uitgemaakt heeft van een beslissing om te verkopen maar dat hij nu in een ruiloperatie betrokken wordt om reden dat de stad, rekening houdend met haar financiële middelen, het noodzakelijk acht om in het kader van de spoedige realisatie van een

aantal punten uit het beleidsplan het pand in de Klaproosstraat, waarop de tussenkomen de partij een aankoopoptie heeft, te verwerven; dat de verwerende partij betwist dat zij het pand in de Klaproosstraat ook buiten een ruiloperatie met de tussenkomen de partij om had kunnen verwerven en dat het gebruik van het pand de ingebruikname van nieuwe wegenis veronderstelt; dat zij besluit dat, aangezien de stad over geen van de verzoekende partij uitgaand aanbod beschikte dat haar kon toelaten in de zuidelijke sector van de stad een bedrijfspand te verwerven dat aan de gestelde normen voldoet, de verzoekende partij en de tussenkomen de partij zich ten overstaan van de stad niet in een gelijke of vergelijkbare positie bevinden;

3.3. Overwegende dat de tussenkomen de partij het belang van de verzoekende partij bij het middel betwist omdat zij niet het hoogste bod gedaan heeft; dat zij voor het overige opmerkt dat een gemeente er bij de vervreemding van onroerende goederen wel toe gehouden is de weg van de openbare verkoop te volgen maar dat van dat beginsel afgeweken kan worden wanneer de gemeente over precieze redenen beschikt die in feite juist en in rechte aannemelijk zijn, wat hier het geval is omdat de stad dringend een onmiddellijk beschikbaar bedrijfspand in de zuidelijke sector van de stad moest verwerven terwijl de hogere prijs die zij voor de verkoop van de stadsgronden rond de Timmerwerf zou kunnen verkrijgen "geneutraliseerd" zou worden door de meerkosten en het tijdverlies dat gepaard zou gaan met de uitbouw van een alternatieve vestiging van de stadsdiensten in de sector Zuid;

3.4. Overwegende dat de eerste beslissing die met betrekking tot de vervreemding van een gemeentelijk onroerend goed genomen moet worden de keuze betreft tussen een ruil en een verkoop; dat die beslissing dus normaal voorafgaat aan de vraag of een goed openbaar of

onderhands moet of mag worden verkocht; dat bij de afweging die de gemeenteraad voor het nemen van die beslissing moet maken de waarde van het gemeentegoed en zelfs een bod van een kandidaat-koper ongetwijfeld een belangrijke rol spelen, maar dat zulks slechts beoordelingsgegevens zijn die samen met andere de basis vormen voor de beslissing;

Overwegende dat een kandidaat-koper -in deze de verzoekende partij- zich uiteraard in een positie bevindt die niet vergelijkbaar is met die van een kandidaat-ruiler; dat een kandidaat-koper zich dan ook niet relevant kan beroepen op de schending van het gelijkheidsbeginsel door een beslissing waarbij tot ruiling wordt besloten;

Overwegende dat een gemeente discretionair beslist over de wijze waarop zij haar onroerende goederen vervreemdt; dat, vanuit dat oogpunt, de vraag of de gemeente alle mogelijke gegadigden op dezelfde wijze behandelt, neerkomt op de vraag of de gemeente deugdelijke redenen had om in dit geval een ruil aan te gaan eerder dan het goed te verkopen; dat de inhoudelijke toetsingsbevoegdheid van de Raad van State op dergelijke discretionaire beslissingen beperkt is tot de vraag of de redenen die aan die beslissing ten grondslag liggen in feite juist en in rechte aannemelijk zijn en of de gemeenteraad niet kennelijk onredelijk gehandeld heeft;

Overwegende dat, in de huidige stand van de zaak, de uiteenzetting van de verwerende partij, getoetst aan de sub 1 vermelde feitelijke gegevens van de zaak, overtuigt; dat de hogere biedingen naar welke de verzoekende partij verwijst, uitgebracht op 8 december 1998 of later -d.w.z. nadat het college van burgemeester en schepenen op 8 oktober 1998 besloten had de onderhandelingen voor een ruiling af te ronden-, een beoordelingselement is dat de verwerende partij er had kunnen

toe aanzetten de ruiloperatie niet voort te zetten, maar het college van burgemeester en schepenen, en nadien de gemeenteraad, meer belang is blijven hechten aan de ruil van de stadseigendom met een gebouw dat aan de noden van de stad kan voldoen, hetgeen de verzoekende partij niet betwist; dat in de geschetste omstandigheden de opstelling van het college van burgemeester en schepenen ten opzichte van de biedingen van de kandidaat-kopers niet kennelijk onredelijk lijkt; dat de opmerkingen van de verzoekende partij dat niets de stad belette ook buiten een ruiloperatie om het goed in de Klaproosstraat te verwerven en dat voor de ingebruikname van dat goed nog een toegangsweg gepland moet worden irrelevant zijn ten aanzien van de vraag of de stad haar onroerend goed wil ruilen of verkopen; dat het middel niet ernstig is;

4.1. Overwegende dat de verzoekende partij in het tweede middel de schending aanvoert van het zorgvuldigheidsbeginsel doordat "geen rekening werd gehouden met de gebeurlijke bezwaren van de buurtbewoners in verband met de overlast die een opslagplaats voor vrachtwagens van de huisvuilophaaldienst in en rond de Klaproosstraat in Wilrijk zou veroorzaken" en doordat de burgemeester bij de bespreking in de gemeenteraad op 29 maart 1999 toegegeven heeft dat de verkeerssituatie in de omgeving zou moeten gewijzigd worden, wat de aanleg van een nieuwe weg en "een overeenkomst met het Vlaamse Gewest" veronderstelt terwijl "het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat de stad Antwerpen, alvorens een definitieve beslissing te nemen, eerst een openbaar onderzoek zou hebben laten uitvoeren en een overeenkomst met het Vlaamse Gewest zou hebben afgesloten"; dat zij daaraan toevoegt dat een openbaar onderzoek "eventuele belangstellenden" in de mogelijkheid had kunnen stellen om bij de stad hun interesse voor de aankoop van de gemeentegrond te doen blijken;

4.2. Overwegende dat de verwerende en de tussenkomende partij het belang van de verzoekende partij bij het middel in vraag stellen omdat, enerzijds, de verzoekende partij hier opkomt voor "eventuele belangstellenden" die een hoger bod zouden kunnen doen en omdat, anderzijds, niet blijkt welk belang de verzoekende partij erbij heeft om een openbaar onderzoek betreffende een goed in de Klaproosstraat uitgevoerd te zien; dat zij ten gronde uiteenzetten dat het goed aan de Klaproosstraat in gebruik genomen kan worden zonder dat eerst een nieuwe toegangsweg wordt aangelegd en dat de districtraad van Wilrijk een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht;

4.3. Overwegende dat, zo zij al zou aantonen dat een beslissing als de bestredene altijd voorafgegaan moet worden door een openbaar onderzoek, niet wordt ingezien welk belang de verzoekende partij erbij kan hebben dat in de Klaproosstraat een openbaar onderzoek wordt georganiseerd over de vraag of het gebouw in die straat met het oog op herbergen van gemeentelijke diensten geruild kan worden met het complex aan de Timmerwerfkaai; dat haar belang immers uitsluitend bekeken moet worden in functie van de aankoop van de stadseigendom aan de Timmerwerflaan;

Overwegende dat aan de Raad van State ook geen bepaling bekend is die de verwerende partij zou verbieden om door middel van een ruilovereenkomst een gebouw te verwerven zonder voorafgaandelijk met het Vlaamse Gewest een overeenkomst te hebben bereikt over de ontsluiting van dat gebouw; dat, zeker nu de verzoekende partij niet betwist dat de stad het gebouw ook zonder wijziging aan de wegeninfrastructuur kan benutten, de vraag naar een dergelijke voorafgaande overeenkomst met het Vlaamse Gewest totaal irrelevant is;

Overwegende dat het tweede middel niet ernstig is;

5.1. Overwegende dat de verzoekende partij in het derde middel de schending van de motiveringsplicht aanvoert doordat, in acht genomen wat in het eerste en tweede middel uiteengezet is, de gemeenteraad geen "specifieke redenen die in feite juist en in rechte aannemelijk zijn" heeft om het bestreden besluit te nemen;

5.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar nota met opmerkingen uiteenzet dat het bestreden besluit formeel gemotiveerd is en dat "alle aspecten die aan de grondslag liggen van het uiteindelijk besluit (...) in de motivering (...) ten gronde besproken worden"; dat de tussenkomende partij stelt dat uit de vloed van procedures die de verzoekende partij ingesteld heeft duidelijk blijkt dat zij zeer goed begrepen heeft welke de specifieke redenen zijn waarop het bestreden gemeenteraadsbesluit steunt;

5.3. Overwegende dat de verzoekende partij het middel betreft op de door haar in het eerste en tweede middel aangevoerde onregelmatigheden; dat die middelen niet ernstig bevonden zijn; dat wat erin wordt aangevoerd dan ook geen reden kan zijn om aan het bestreden besluit de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag te ontfeggen; dat het middel niet ernstig is;

6. Overwegende dat geen van de door de verzoekende partij aangevoerde middelen ernstig zijn; dat de vordering tot schorsing van tenuitvoerlegging om die reden verworpen moet worden,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de NV HIMMOS in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op vijfduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op twaalf oktober 1900 negenenegentig,
door de XIIe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. DE BRABANDERE,	kamervoorzitter,
	A. VANDENDRIESSCHE,	staatsraad,
	J. BAERT,	staatsraad,
Mevr.	S. DOMS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

J. DE BRABANDERE.