

Besluit van de gouverneur houdende vernietiging van het besluit van de gemeenteraad van Hechtel-Eksel van 28 november 2022 houdende 'Don Boscostraat: vestiging recht van opstal en erfdienstbaarheid – Goedkeuring'

DE GOUVERNEUR VAN DE PROVINCIE LIMBURG,

Bevoegdheid

Artikel 332 van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur (DLB)

Feitelijke context

Op 17 oktober 2019 ontving het gemeentebestuur van Hechtel-Eksel een spontaan voorstel van Bisar Business Architecture bv en Stefan Thijs (S.T. Projectbouw bv) over de ontwikkeling van een vastgoedproject op de hoek van de Kamperbaan en de Don Boscostraat (deels op het perceel van de gemeente waarop het huidige gemeentehuis is gelegen en deels op het rechtstreeks belendende private perceel).

Op de gemeenteraadszitting van 2 maart 2020 werd het spontaan voorstel en de beoogde marktraadpleging besproken en besliste de raad het marktraadplegingsdocument te publiceren.

Er werden geen andere projectvoorstellen ingediend, enkel een verbeterd projectvoorstel van de oorspronkelijke indieners van het spontaan voorstel.

De gemeente voerde verdere gesprekken met deze indiener, dewelke in juni 2021 geleid hebben tot het finaal voorstel, zijnde het ontwerp van overeenkomst (met bijlagen). Dit werd voorgelegd aan en goedgekeurd door de gemeenteraad van 28 juni 2021.

De overeenkomst tussen de gemeente en S.T. Projectbouw bv werd getekend op 16 juli 2021.

Op 28 november 2022 werd de ontwerpakte voor het recht van opstal en de vestiging van de erfdienstbaarheid goedgekeurd door de gemeenteraad. Dit is de bestreden beslissing.

Op 27 december 2022 werd klacht ingediend tegen het gemeenteraadsbesluit van 28 november 2022.

Op 3 januari 2023 verzocht de gouverneur de gemeenteoverheid de bestreden beslissing van de gemeenteraad te bezorgen, alsook het volledige dossier ter zake en het gemotiveerd standpunt.

Op 20 januari 2023 verzond de gemeenteoverheid de bestreden beslissing via het digitaal loket.

Juridisch kader

Decreet over het lokaal bestuur, artikel 20

De wet van 29 juni 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, artikel 2 en 3

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel

Verantwoording

- schending artikel 20 DLB

Op grond van artikel 20 DLB moet voor elk agendapunt het dossier dat erop betrekking heeft ter beschikking van de raadsleden worden gesteld vanaf de verzending van de agenda. Het volledige dossier moet aldus ter beschikking gesteld worden van de raadsleden zodat zij met kennis van zaken kunnen beslissen over het agendapunt. *In casu* blijkt dat de volgende stukken van het dossier niet ter beschikking werden gesteld van de raadsleden:

- het gemeenteraadsbesluit van 28 juni 2021;
- de overeenkomst van 16 juli 2021;
- het kelderplan vermeld in de ontwerpakte.

Het gemeentebestuur stelt in zijn antwoord dat het kelderplan geen essentiële informatie betrof die nodig was voor de beslissing en dat raadsleden steeds de mogelijkheid hadden om het kelderplan bijkomend op te vragen.

Het feit dat raadsleden steeds de mogelijkheid hebben om bijkomende documenten op te vragen doet geen afbreuk aan de verplichting om het volledige dossier tijdig ter beschikking te stellen. De raadsleden moeten immers over voldoende tijd beschikken om het dossier te kunnen voorbereiden. Indien zij tijdens hun voorbereiding merken dat bepaalde stukken ontbreken en deze dan nog bijkomend moeten opvragen, beschikken zij niet meer over voldoende tijd.

Gelet op het voorgaande is artikel 20 DLB geschonden doordat niet alle stukken samen met de verzending van de agenda werden bezorgd.

- Schending formele motiveringsplicht

Het besluit van de gemeenteraad houdende goedkeuring van de vestiging van een recht van opstal en een erfdienstbaarheid is een bestuurshandeling zoals bedoeld in artikel 1 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. Volgens artikelen 2 en 3 van die wet moeten dergelijke beslissingen uitdrukkelijk worden gemotiveerd en moet de opgelegde motivering afdoende zijn en in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen.

Het gemeentebestuur stelt dat een uitdrukkelijke verwijzing naar het eerder gemeenteraadbesluit van 28 juni 2021 geenszins noodzakelijk was aangezien de bestreden beslissing op zichzelf staat en geheel voldoet aan de motiveringsplicht. Luidens het

gemeentebestuur kan uit de bestreden beslissing immers worden afgeleid dat er een recht van opstal en een erfdienstbaarheid zouden worden gevestigd en dat deze zakelijke rechten betrekking hebben op een specifiek bepaald voorwerp.

De redenering van het gemeentebestuur kan niet worden gevolgd. De bestreden beslissing is immers de verdere uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van 28 juni 2021. Het bestreden besluit bevat zelf ook geen enkele verantwoording over het feit dat een recht van opstal wordt toegekend aan één projectontwikkelaar. Deze verantwoording is enkel terug te vinden in het gemeenteraadsbesluit van 28 juni 2021.

Voorts bevat de bestreden beslissing geen enkele financiële verantwoording. Het gemeentebestuur kan niet gevolgd worden in de stelling dat er geen financiële verbintenissen worden aangegaan door de loutere vestiging van het opstalrecht. In de opstalovereenkomst verbindt de gemeente zich er namelijk toe om de gebouwen aan te kopen tegen de prijs van € 1.898.053,74, te verhogen met de BTW ten bedrage van € 398.591,29. Indien de gemeente niet (tijdig) overgaat tot de aankoop van de gebouwen en de ondertekening van de notariële aankoopakte, is de gemeente een vergoeding verschuldigd van € 2.296.645,03, te verhogen met nalatigheidsintresten van 8% per jaar.

Door de ondertekening van de notariële akte houdende de vestiging van een opstalrecht en een erfdienstbaarheid gaat de gemeente dus wel degelijk reeds een financiële verbintenis aan.

Gelet op het voorgaande is de formele motiveringsplicht geschonden doordat het bestreden besluit de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen niet vermeldt.

- Schending zorgvuldigheidsbeginsel

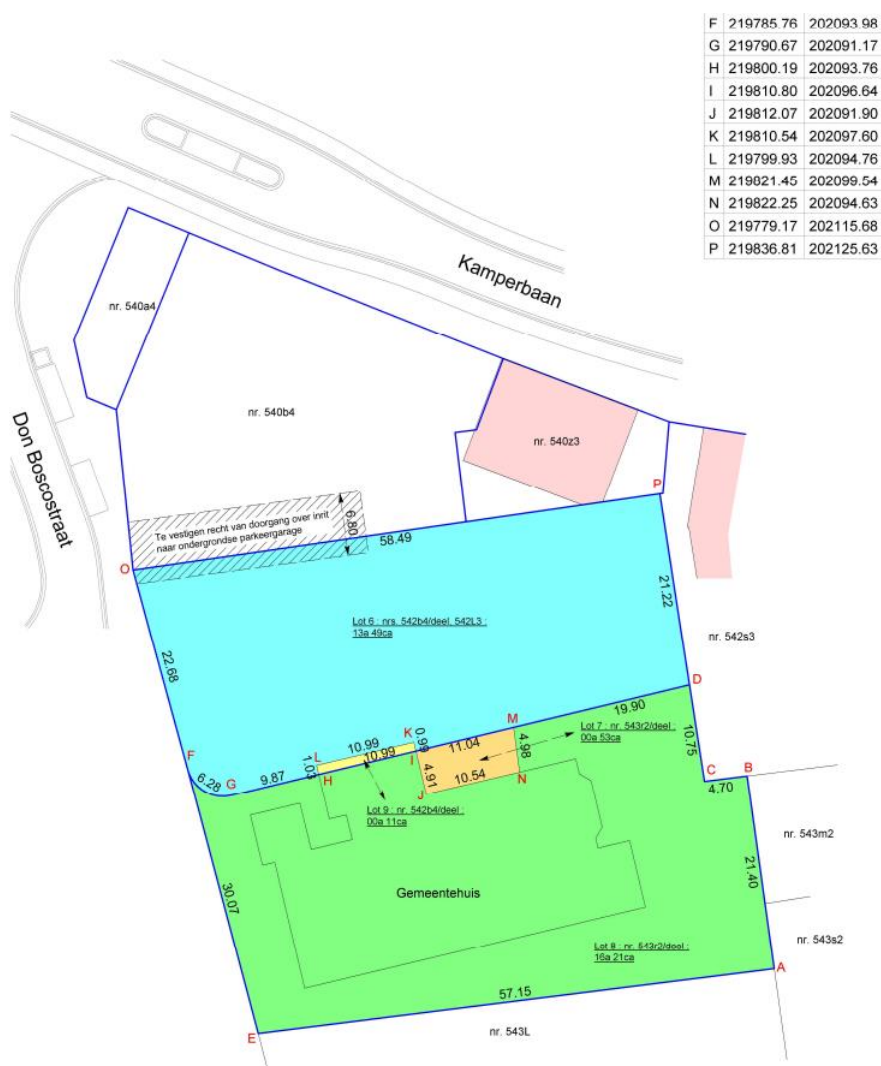
Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het bestuur zijn beslissing op een zorgvuldige wijze voorbereidt, dat de beslissing is gebaseerd op een correcte feitenvinding en dat het bestuur zich voldoende informeert om met kennis van zaken een beslissing te nemen. Een zorgvuldige besluitvorming impliceert dat het bestuur op basis van een afdoend en volledig onderzoek van het concrete geval tot zijn besluit komt.

In casu wordt vastgesteld dat het bestreden besluit een substantiële wijziging inhoudt van de overeenkomst van 16 juli 2021.

In de overeenkomst van 16 juli 2021 is sprake van een opstalrecht op lot 3 (43ca), lot 5 (3a 14ca) en lot 7 (52ca). De totale oppervlakte waarvoor in de overeenkomst een opstalrecht werd verleend, bedraagt dus 4a 9ca.

In de opstalakte, bijgevoegd aan de bestreden beslissing, is daarentegen sprake van een opstalrecht op lot 6 (13a 49ca) en lot 7 (53ca). Daarbij lijkt lot 6 overeen te komen met de loten 3, 4, 5 en 6 van het plan dat werd toegevoegd aan de overeenkomst van 16 juli 2021. Lot 6 en lot 7 zoals vermeld in de opstalakte hebben samen een oppervlakte van 14a 2ca.

Opmetingsplan toegevoegd bij de opstalakte:



In de bestreden beslissing wordt er geen enkele verantwoording gegeven voor de wijziging van de loten waarop het opstalrecht wordt gevestigd. In het antwoord van het bestuur wordt er enkel gesteld dat het college van burgemeester en schepenen niet begrijpt hoe een 'geactualiseerd' opmetingsplan met betrekking tot het opstalrecht een substantiële wijziging zou inhouden van de eerdere overeenkomst. Een dergelijke wijziging is volgens het gemeentebestuur overigens zelfs niet verboden aangezien het louter om een vastgoedtransactie gaat.

Uit het antwoord van het bestuur en de bezorgde stukken blijkt duidelijk dat er geen enkel onderzoek is gevoerd naar de mogelijke gevolgen van de wijziging van de loten waarop het opstalrecht wordt verleend. Voorts wordt vastgesteld dat er niet louter sprake is van een actualisatie van het opmetingsplan maar dat de oppervlakte van de loten significant is uitgebreid. In de opstalakte is niet uitdrukkelijk uitgesloten dat de opstalhouder nog andere opstellen mag oprichten op de vermelde loten. Als gevolg hiervan is het ook niet duidelijk of de wijziging van de loten financiële gevolgen heeft. Indien de opstalhouder nog bijkomende

opstallen mag oprichten, moeten deze opstallen immers ook worden vergoed door de gemeente bij het einde van het opstalrecht.

Uit het voorgaande volgt dat het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur geschonden doordat er geen zorgvuldig onderzoek is gebeurd naar de wijziging van de loten. Het bestuur haalt geen redenen aan voor de uitbreiding. Het gemeentebestuur is aldus niet op basis van een afdoend en volledig onderzoek tot de bestreden beslissing gekomen.

BESLUIT:

Enig artikel. Het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Hechtel-Eksel van 28 november 2022 houdende 'Don-Boscostraat: vestiging recht van opstal en erfdiensbaarheid – goedkeuring' wordt vernietigd.

Tegen deze beslissing kan een beroep tot nietigverklaring of een verzoek tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden ingediend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het verzoekschrift wordt ingediend, hetzij elektronisch via een beveiligde website van de Raad van State (<http://eproadmin.raadvst-consetat.be/>), of met een ter post aangetekende brief die wordt toegezonden aan de Raad van State (Wetenschapsstraat 33 te 1040 Brussel). Het verzoekschrift wordt ingediend binnen een termijn van zestig dagen nadat de beslissing werd betekend. Indien de beslissing niet betekend diende te worden, gaat de termijn in met de dag waarop de verzoeker er kennis van heeft gehad.

Hasselt,

De gouverneur van de provincie Limburg

Jozef LANTMEETERS