

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

IXe KAMER

A R R E S T

**nr. 265.681 van 6 februari 2026
in de zaak A. 241.323/IX-10.666**

In zake : de BV P.P.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Leandra Decuyper en Fien Duymelinck
kantoor houdend te 2600 Antwerpen
Cogels Osylei 61
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de VLAAMSE GEMEENSCHAP
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Bart Staelens en Joost Hoste
kantoor houdend te 8000 Brugge
Gerard Davidstraat 46, bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

2. het OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK
WELZIJN VAN OOSTENDE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bart Bronders
kantoor houdend te 8400 Oostende
Zandvoordestraat 444, bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 26 februari 2024, strekt tot de
nietigverklaring van:

- de beslissing van de provinciegouverneur van West-Vlaanderen van 30 oktober 2023 ‘houdende vernietiging van het besluit van 8 september 2023 van het vast bureau van Oostende inzake weigering van bod van de heer [YD]’;
- de beslissing van het vast bureau van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van Oostende van 15 december 2023, waarbij wordt beslist “om alle lopende onderhandelingen met de respectieve uitbaters van de campings [O.] en

[P.] m.b.t. de percelen in de [straat], kadastraal gekend te Oostende, 11e afdeling, sectie A, nr. 294A respectievelijk nr. 269 [...] integraal stop te zetten”.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij en de eerste verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 12 januari 2026.

Staatsraad Jurgen Neuts heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Fien Duymelinck, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Joost Hoste, die verschijnt voor de eerste verwerende partij en advocaat Bart Bronders, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Marijke Sterck 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 verzoekende partij is uitbater van de camping '[P.]', waarvan de terreinen deels op het grondgebied van de gemeente Middelkerke en deels op dat van de stad Oostende zijn gelegen.

Op het grondgebied van de stad Oostende bestaat de camping uit drie percelen die kadastraal gekend zijn als Oostende, 11^{de} afdeling, D. Middelkerke-Leffinge, sectie A, nrs. 262D, 268G en 269 (het laatste perceel hierna: perceel nr. 269). Van de eerste twee percelen is de verzoekende partij de eigenaar; van perceel nr. 269 is de tweede verwerende partij de eigenaar.

De tweede verwerende partij is tevens eigenaar van een perceel, kadastraal gekend als Oostende, 11^{de} afdeling, D. Middelkerke-Leffinge, sectie A, nr. 294A (hierna: perceel nr. 294A). Dat perceel wordt gebruikt door de uitbater van de naburige camping O, namelijk YD.

Tussen partijen bestaat er geen betwisting over dat de beide percelen gelegen zijn in een bestemmingsgebied voor toeristische recreatieparken.

3.2. De tweede verwerende partij wil de voormelde percelen nrs. 269 en 294A verkopen. Daartoe schrijft zij de beide uitbaters van de campings aan met de vraag of zij het door hen gebruikte perceel willen aankopen tegen de geschatte prijs.

3.3. Zowel de verzoekende partij als de uitbater van camping O verklaren zich bereid om het door hen gebruikte perceel aan te kopen. De uitbater van camping O brengt tevens een bod uit op het perceel dat door de verzoekende partij in gebruik is.

3.4. Op 8 september 2023 weigert het vast bureau van de tweede verwerende partij het door de andere uitbater uitgebrachte bod op het perceel dat

door de verzoekende partij in gebruik is omdat de verzoekende partij te kennen heeft gegeven dat zij het perceel wil aankopen.

Tegen die weigeringsbeslissing dient de andere uitbater op 13 september 2023 een klacht in bij de toezichthoudende overheid.

3.5. Op 30 oktober 2023 vernietigt de provinciegouverneur van West-Vlaanderen de voormelde beslissing van het vast bureau van 8 september 2023. Dit is de eerste bestreden beslissing, waarvan de motivering luidt:

“1.

Het vast bureau van het OCMW Oostende heeft op 8 september 2023 beslist om het bod van [de uitbater van camping O] op perceel B af te wijzen, omdat het OCMW het perceel onderhands wil verkopen aan de huidige gebruiker van het goed, de heer [P.]. Het OCMW meent dat een onderhandse verkoop in deze gerechtvaardigd is. De argumenten werden uiteengezet in de bestreden beslissing van het vast bureau.

2.

Artikel 293 DLB bepaalt dat onroerende goederen van de gemeente en van de autonome gemeentebedrijven altijd worden vervreemd volgens de principes van mededinging en transparantie, behalve als er een motivatie wordt gegeven voor een afwijking daarvan.

Omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten geeft toelichting bij artikel 293 DLB. In de omzendbrief wordt o.m. gesteld:

‘Voor onroerende transacties moet de markt geraadpleegd worden. Elke mogelijk geïnteresseerde moet de kans krijgen om mee te dingen. De procedure verloopt met voldoende openbaarheid en transparantie. Het bestuur moet voldoende en gepaste publiciteit voeren om de mogelijk geïnteresseerden te bereiken. Dat is de beste garantie om een goede prijs te verkrijgen en is de werkwijze die het best het algemeen belang dient.

Onderhandse verkopen met voldoende publiciteit, transparantie en mededinging beantwoorden aan voormelde criteria. Dat geldt uiteraard ook voor de notariële openbare verkopen, zoals die zijn geregeld in het Gerechtelijk Wetboek.

Alleen om redenen van algemeen belang kan worden aanvaard dat de transactie zonder concurrentie verloopt. Het bestuur moet dat voldoende motiveren.’

3.

Volgens de voormelde omzendbrief kan alleen om redenen van algemeen belang worden aanvaard dat de transactie zonder concurrentie verloopt. In de motivering van de bestreden beslissing is echter geen dergelijke argumentatie terug te vinden. De voorgenomen onderhandse verkoop dient enkel een particulier belang, met name dat van de gebruiker, die de opportuniteit krijgt

het door hem gebruikte perceel aan te kopen.

Het OCMW had dan ook publiciteit moeten verlenen aan de verkoop van beide percelen A en B, zodat iedere belangstellende een bod had kunnen uitbrengen op één of beide percelen. Dat de onroerende goederen omwille van de ligging en de specifieke bestemming slechts beperkte ontwikkelingsmogelijkheden hebben, belette het OCMW niet om minstens alle aanpalende eigenaars de kans te geven mee te dingen naar de aankoop van de onroerende goederen. Dat er toch een ruimere interesse is voor het onroerend goed, waarover de bestreden beslissing handelt, dan enkel bij de huidige gebruiker blijkt nu alvast uit de feiten.

4.

Het OCMW roept ook een financieel argument in. Het meent dat door onderhands te verkopen de hoge kostprijs van een notariële openbare verkoop wordt vermeden. Dat argument overtuigt evenmin. Onderhandse verkopen met voldoende publiciteit, transparantie en mededinging beantwoorden [...] immers aan de principes van de voormelde omzendbrief. Dat wordt uitdrukkelijk bepaald in de omzendbrief. De gemeente is dus helemaal niet verplicht een notariële openbare verkoop te organiseren.

5.

Tot slot kan nog worden opgemerkt dat de huidige gebruikers, zoals de raadsman van klager terecht opmerkt, niet over een voorkeurrecht of voorkooprecht beschikken. Er is op dat vlak dan ook geen rechtsgrond om de onroerende goederen enkel en alleen te koop aan te bieden aan de huidige gebruikers.

6.

De conclusie luidt dat de bestreden beslissing van het vast bureau artikel 293 van het decreet over het lokaal bestuur en de omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten schendt.”

3.6. Nadat de tweede verwerende partij in kennis wordt gesteld van deze vernietigingsbeslissing, gaat zij op 15 december 2023 over tot de stopzetting van de lopende onderhandelingen met de uitbaters van de beide campings. Dit is de tweede bestreden beslissing.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

a. Eerste exceptie

Uiteenzetting van de exceptie

4. De verwerende partijen werpen op dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het beroep.

De eerste verwerende partij argumenteert dat een eventuele vernietiging van de bestreden beslissingen nog niet impliceert dat perceel nummer 269 aan de verzoekende partij zal worden verkocht of aan de schattingsprijs die was overeengekomen. De beslissing van het vast bureau van 8 september 2023 waarbij het bod van de uitbater van camping O werd geweigerd, is immers een louter voorbereidende handeling binnen de lopende onderhandelingen betreffende de verkoop van de percelen. Het valt aan de raad voor maatschappelijk welzijn toe om hierover een eindbeslissing te nemen, aangezien deze overeenkomstig artikel 78, 11°, van het decreet van 22 december 2017 ‘over het lokaal bestuur’ (hierna: decreet lokaal bestuur) als enige bevoegd is om beslissingen te nemen aangaande daden van beschikking over onroerende goederen. De beslissingen van 8 september 2023 en 15 december 2023 zijn geen eindbeslissingen, los van de vraag of ze de rechtspositie van de verzoekende partij wijzigen.

De tweede verwerende partij betoogt dat tijdens de voorbereidingen van een mogelijke verkoop aan de verzoekende partij is gevraagd of zij bereid was het perceel aan te kopen tegen de geschatte prijs, onder voorbehoud van de door de raad voor maatschappelijk welzijn te nemen beslissing. Hoewel de verzoekende partij positief heeft gereageerd, waren de onderhandelingen nog niet afgerond. Er is geen koopovereenkomst gesloten met de verzoekende partij, noch is met zekerheid een verkoop in het vooruitzicht gesteld. Op het moment van de bestreden beslissingen was de rechtstoestand van de verzoekende partij nog niet gewijzigd. Toen de tweede verwerende partij op de hoogte is gebracht van de eerste bestreden beslissing, heeft zij beslist om de

onderhandelingen met onder meer de verzoekende partij definitief te beëindigen en een nieuwe procedure op te starten. Er wordt niet beweerd dat de verzoekende partij zou worden uitgesloten van de mogelijkheid om zich aan te bieden als kandidaat-koper. Ook die beslissing raakt de rechtstoestand van de verzoekende partij niet.

5. In haar laatste memorie ontkent de eerste verwerende partij dat de verzoekende partij een belang heeft bij het beroep omdat beide bestreden beslissingen tot gevolg hebben dat niet meer zal worden overgegaan tot een rechtstreekse verkoop van het perceel aan de verzoekende partij. Zij benadrukt daarbij dat het aan de raad voor maatschappelijk welzijn toevalt om een eindbeslissing te nemen over een verkoop en dat een intentie tot verkoop nog steeds geen eindbeslissing door het bevoegde orgaan is.

Beoordeling

6. Door de partijen wordt niet ontkend dat de tweede verwerende partij initieel de intentie had om perceel nummer 269, dat door de verzoekende partij wordt gebruikt voor de uitbating van haar camping, rechtstreeks te verkopen aan de verzoekende partij, tegen de geschatte prijs.

7. De tweede bestreden beslissing, waarbij de onderhandelingen met onder meer de verzoekende partij worden stopgezet omwille van de eerste bestreden beslissing, heeft tot gevolg dat de tweede verwerende partij niet meer zal overgaan tot een rechtstreekse verkoop aan de verzoekende partij.

Bij een vernietiging van de bestreden beslissingen bestaat de kans dat het perceel wél nog rechtstreeks aan de verzoekende partij wordt verkocht. In die zin heeft de verzoekende partij dan ook een belang bij haar beroep.

Dat er nog geen koopovereenkomst met de verzoekende partij was gesloten en dat de raad voor maatschappelijk welzijn nog een eindbeslissing moest nemen over de verkoop, doet aan die conclusie geen afbreuk.

8. De eerste exceptie wordt verworpen.

b. Tweede exceptie

Uiteenzetting van de exceptie

9. De eerste verwerende partij werpt op dat het beroep onontvankelijk is in zoverre het gericht is tegen de tweede bestreden beslissing omdat de verzoekende partij tegen die beslissing geen middel aanvoert.

Zij argumenteert dat de verzoekende partij twee middelen aanvoert, waarbij het tweede middel volgens de bewoordingen van het verzoekschrift zelf uitsluitend is gericht tegen de eerste bestreden beslissing en het eerste middel tegen “beide bestreden beslissingen”. Uit de uiteenzetting van het eerste middel blijkt evenwel dat ook dat middel uitsluitend is gericht tegen de eerste bestreden beslissing en dat niet wordt verduidelijkt welke rechtsregel of beginsel door de tweede bestreden beslissing zou zijn miskend.

Beoordeling

10. In het eerste middel stelt de verzoekende partij tot besluit:

“Kortom, eerste verwerende partij – daarin vervolgens gevolgd door tweede verwerende partij – kan niet bijgetreden worden waar deze stelt dat het OCMW had moeten publiciteit verlenen aan de verkoop van het Perceel [nr. 269] (en bij uitbreiding perceel 294A).”

11. Uit die bewoordingen kan worden afgeleid dat de verzoekende partij wel degelijk beide beslissingen viseert, in de mate dat de tweede bestreden beslissing de eerste bijvalt met betrekking tot de verplichting om publiciteit te verlenen aan de verkoop van het perceel.

Aldus heeft de verzoekende partij wél een middel ontwikkeld tegen de tweede bestreden beslissing.

12. De tweede exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van de middelen

A. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

13. Het tweede middel is genomen uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (“formelemotiveringswet”), de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij voert aan dat de eerste verwerende partij in de eerste bestreden beslissing ten onrechte motiveert dat zij niet over een voorkeepsrecht beschikt, zodat dit geen rechtsgrond kan zijn om het perceel enkel aan de verzoekende partij te koop aan te bieden. Zij argumenteert dat zij met de tweede verwerende partij sedert jaar en dag een overeenkomst heeft waarbij zij tegen betaling op perceel nr. 269 haar camping mag exploiteren. Die overeenkomst moet worden beschouwd als een conventionele (mondelinge) pachtovereenkomst. Overeenkomstig artikel 59 van het decreet van 13 oktober 2023 ‘tot bepaling van de specifieke regels over de pacht’ (hierna: het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023) beschikt de pachter bij een gebruikelijke verkoop van het verpachte goed over een voorkeepsrecht. Volgens de verzoekende partij geldt dit ook voor deze zaak en zijn er geen redenen om te vermoeden dat er sprake is van een uitzonderingssituatie in de zin van artikel 65 van het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023.

14. In de memorie van wederantwoord betoogt de verzoekende partij dat alle facturen van de tweede verwerende partij de term ‘pacht’ bevatten. Volgens haar was het ook de initiële bedoeling van de partijen om een pachtovereenkomst te sluiten en toont de tweede verwerende partij het tegendeel niet aan. De verzoekende partij wijst erop dat het vroeger – zeker in de jaren ’70 – gebruikelijk

was om pachtovereenkomsten mondeling te sluiten, zodat de tweede verwerende partij zich niet kan verschuilen achter het gegeven dat er geen schriftelijke pachtovereenkomst bestaat. Aangezien de pachtovereenkomst nooit is beëindigd, kan de verzoekende partij bij de gebeurlijke verkoop van het perceel wél een voorkooprecht laten gelden. Door in de bestreden beslissing manifest foutief het tegendeel te beweren, zonder nader onderzoek, zijn de in het middel aangevoerde bepalingen en beginselen miskend.

15. In haar laatste memorie merkt de verzoekende partij nog op dat niet enkel haar betalingen het begrip ‘pacht’ vermelden maar ook de facturen van de tweede verwerende partij, zo ook de factuur van 2024 die is verstuurd in de loop van huidig beroep.

Beoordeling

16. De verzoekende partij bekritiseert met dit middel wezenlijk dat de provinciegouverneur ten onrechte ervan is uitgegaan dat zij niet over een voorkooprecht beschikt. Zij brengt daartegen in “sinds jaar en dag” over het betrokken perceel te kunnen beschikken middels een pachtovereenkomst met de tweede verwerende partij. Het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023 zou haar een voorkooprecht verlenen.

De verwerende partijen van hun kant betwisten dat er tussen de verzoekende partij en de tweede verwerende partij een pachtovereenkomst bestaat en dat de verzoekende partij op die grond over een voorkooprecht zou beschikken.

17. Wanneer de betwisting de vaststelling van een subjectief recht betreft, dient de Raad van State zich, gelet op de artikelen 144 en 145 van de Grondwet, wat dat middel betreft onbevoegd te verklaren. Zo is de Raad van State onbevoegd indien een middel betrekking heeft op de interpretatie van een overeenkomst en de subjectieve rechten die de contractpartijen eraan ontleen.

18. Het door de verzoekende partij aangevoerde middel dwingt de Raad van State ertoe om zich uit te spreken over de interpretatie van een contractuele verhouding tussen de verzoekende partij en de tweede verwerende partij en, in het bijzonder, over de vraag of een (geldige) pachtovereenkomst voorligt op grond waarvan de verzoekende partij zich op een recht van voorkoop van de pachter overeenkomstig het Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023 kan beroepen.

De Raad van State is bijgevolg niet bevoegd om van het middel kennis te nemen, wat desnoods ambtshalve moet worden vastgesteld.

B. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

19. Het eerste middel is genomen uit de schending van artikel 293 van het decreet lokaal bestuur, de artikelen 2 en 3 van de formelemotiveringswet, de materiëlemotiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij voert aan dat overeenkomstig artikel 293 van het decreet lokaal bestuur bij de vervreemding van onroerende goederen van het OCMW kan worden afgeweken van de principes van mededinging en transparantie indien daarvoor een deugdelijke motivering wordt gegeven. Volgens de verzoekende partij zijn dergelijke afwijkingen niet beperkt tot redenen van algemeen belang – zoals door omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 ‘over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten’ (hierna: de omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019) wordt gesuggereerd – en zijn er te dezen afdoende redenen voorhanden om perceel nr. 269 rechtstreeks aan haar te verkopen, zonder de principes van mededinging en transparantie in acht te moeten nemen. Dienaangaande argumenteert zij dat zij sedert 1972 een camping uitbaat op het betrokken perceel en over een pachtovereenkomst beschikt, wat impliceert dat zij als een bevoorrechte koper kan worden beschouwd. Het perceel kan, gelet op de

stedenbouwkundige bestemming, ook enkel als toeristisch recreatiepark worden gebruikt. Omwille van de aard van de exploitatie kan het perceel ook niet zomaar worden ontruimd. Ten slotte is het perceel ook belast met twee erfdienstbaarheden ten gunste van de verzoekende partij. Vooreerst is er een recht van overgang ten gunste van perceel 262D, dat eigendom is van de verzoekende partij. Volgens de verzoekende partij is het allesbehalve evident dat het perceel nog nuttig kan worden gebruikt als toeristisch verblijfspark indien het aan iemand anders wordt verkocht en tegelijk nog uitweg moet bieden in functie van perceel 262D. Voorts is het perceel ook belast met waterleidingen en elektriciteitsleidingen ten gunste van perceel 262D. De verzoekende partij besluit dat de eerste verwerende partij ten onrechte motiveert dat het OCMW publiciteit had moeten verlenen aan de verkoop van het perceel – stelling die vervolgens wordt bijgevalen door de tweede verwerende partij in de tweede bestreden beslissing.

20. In de memorie van wederantwoord merkt de verzoekende partij op dat de verwerende partijen niet ontkennen dat kan worden afgeweken van de principes van mededinging en transparantie. Zij herhaalt dat er te dezen afdoende redenen zijn om perceel nr. 269 aan haar te verkopen zonder die principes na te leven, in het bijzonder de specifieke ligging en bestemming van het perceel, alsook het jarenlange gebruik ervan. Volgens de verzoekende partij heeft de eerste verwerende partij geen deugdelijk onderzoek gevoerd naar de feitelijke omstandigheden die ertoe noopten het perceel enkel aan de verzoekende partij te koop aan te bieden. Evenmin heeft zij onderzocht of er een voorkooprecht is in hoofde van de verzoekende partij. Zij heeft blind het verweer van de klager aangenomen en aldus het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht geschonden. Voorts diende de tweede verwerende partij, zo stelt de verzoekende partij, een eigen zorgvuldig onderzoek te voeren bij het nemen van de tweede bestreden beslissing en mocht zij zich niet zomaar verlaten op het onjuiste oordeel van de eerste verwerende partij.

21. In haar laatste memorie stelt de verzoekende partij met verwijzing naar arrest nr. 256.843 van 20 juni 2023 dat de specifieke ligging van het perceel, net zoals het jarenlange gebruik ervan, de afwijking van artikel 293

van het decreet lokaal bestuur kan verantwoorden. De verzoekende partij is de mening toegedaan dat ook *in casu* de specifieke ligging van het perceel en haar jarenlange gebruik het mogelijk maakt om af te wijken van de principes van mededinging en transparantie. Voorts meent zij ook dat elementen zoals de exploitatie van de camping sedert 1972, de stedenbouwkundige bestemming van het perceel en de aanwezige erfdienstbaarheden elk op zich, maar zeker samen, een afwijking op de principes van mededinging en transparantie verantwoorden. Wat ten slotte haar voorkooprecht betreft, verwijst zij naar haar uiteenzetting bij het tweede middel.

Beoordeling

22.1. Inzake de door de tweede verwerende partij opgeworpen exceptie dat het middel onontvankelijk is in zoverre de schending wordt aangevoerd van de artikelen 2 en 3 van de formelemotiveringswet, de materiëlemotiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel omdat de verzoekende partij heeft nagelaten toe te lichten op welke wijze deze bepalingen en beginselen zijn miskend, kan worden vastgesteld hetgeen volgt.

22.2. In haar uiteenzetting van het middel in het verzoekschrift komt de verzoekende partij niet meer terug op de aangevoerde schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij verduidelijkt op geen enkele wijze hoe dit beginsel, naar haar oordeel, is geschonden. Eventuele aanvullingen en verduidelijkingen in latere procedurestukken zijn laattijdig en kunnen dit gebrek niet verhelpen. Het middel is in die mate onontvankelijk.

22.3. Voorts kan uit de toelichting bij het middel worden afgeleid dat de verzoekende partij de formele- en de materiëlemotiveringsplicht geschonden acht doordat wordt geoordeeld dat de principes van mededinging en transparantie moesten worden nageleefd bij de verkoop van het perceel. Het middel is in die mate ontvankelijk.

23. Of het motief dat de principes van mededinging en transparantie moesten worden nageleefd bij de verkoop van het perceel correct is of niet, houdt echter geen verband met de formelemotiveringsplicht, zoals die wordt voorgeschreven door de formelemotiveringswet, maar enkel met de materiëlemotiveringplicht.

In zoverre de schending van de formelemotiveringsplicht wordt aangevoerd, faalt het middel naar recht.

24. Artikel 293 van het decreet lokaal bestuur luidt:

“Onroerende goederen van de gemeente en van de autonome gemeentebedrijven worden altijd vervreemd volgens de principes van mededinging en transparantie, behalve als er een motivering wordt gegeven voor een afwijking daarvan.

Het eerste lid is van toepassing op het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, met dien verstande dat ‘de gemeente’ wordt gelezen als ‘het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn’ en ‘de autonome gemeentebedrijven’ wordt gelezen als ‘de verenigingen opgericht overeenkomstig deel 3, titel 4, hoofdstuk 2 en 3’.”

In de parlementaire voorbereiding is omtrent het ontwerp van deze bepaling onder meer het volgende te lezen:

“Het artikel in dit ontwerp van decreet biedt [...] een duidelijke rechtsgrond voor de wijze waarop de gemeente, de autonome gemeentebedrijven, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen opgericht overeenkomstig deel 3, titel 4, hoofdstuk 2 en 3 hun onroerende goederen kunnen vervreemden. Het vaardigt op algemene wijze procedureregels uit die, om de gelijkheid te respecteren, moeten worden nageleefd bij de vervreemding van een onroerend goed door de lokale besturen.

Een decretale verankering van het principe van mededinging en transparantie biedt duidelijkheid en ruimere mogelijkheden voor het bestuur. Zo kan het bestuur kiezen welke procedure het meest voordelig is en leidt tot het verkrijgen van de beste prijs met de minste kosten, met de blijvende verplichting om de nodige transparantie en mededinging te garanderen bij de vervreemding van een onroerend goed.

Zo kan het lokale bestuur kiezen voor een openbare verkoop of voor een onderhandse verkoop met inachtneming van de algemene principes zoals transparantie, gelijkheid, mededinging, publiciteit waarbij alle mogelijke geïnteresseerde kopers de kans krijgen om mee te dingen.” (Parl.St. *VI. Parl.*,

25. Uit deze bepaling en de aangehaalde passus uit de memorie van toelichting blijkt dat de vervreemding van een onroerend goed door een lokaal bestuur in de regel volgens de principes van mededinging en transparantie moet verlopen en dat slechts uitzonderlijk van dat beginsel kan worden afgeweken. Om van deze voormelde principes af te wijken, moeten dan ook bijzondere, overtuigende motieven voorhanden zijn. Er anders over oordelen, zou het beginsel dat in artikel 293 van het decreet lokaal bestuur vervat ligt, volstrekt inhoudsloos maken.

26. De verzoekende partij bekritiseert daarbij niet zozeer de argumenten die de eerste verwerende partij ertoe gebracht hebben de eerdere besluitvorming van de tweede verwerende partij te beteugelen. Zij ziet echter andere “afdoende redenen” om het betrokken perceel aan haar te verkopen “zonder daarbij de principes inzake mededinging en transparantie te respecteren”.

27. Betreffende het bestaan van een pachtovereenkomst en het vermeende voorkooprecht van de verzoekende partij volstaat het hier te verwijzen naar hetgeen daaromtrent is uiteengezet bij de beoordeling van het tweede middel. In die mate mag de Raad van State van het eerste middel evenmin kennisnemen.

28. De verwijzing naar de specifieke ligging en bestemming van het onroerend goed overtuigen alvast niet. Immers, het betrokken perceel paalt eveneens aan de eigendom van de uitbater van camping O.

29. De eventuele aanwezigheid van erfdienstbaarheden maakt evenmin een belemmering uit om het betrokken perceel volgens de gangbare procedure te vervreemden. Deze erfdienstbaarheden kunnen vanzelfsprekend een invloed hebben op de bereidheid van anderen om een bod uit te brengen of op het bedrag dat zij voor het onroerend goed overhebben, maar het rechtvaardigt niet dat iedere vorm van mededinging en transparantie bij voorbaat wordt uitgesloten.

30. Bijgevolg slaagt de verzoekende partij niet erin aan te tonen dat in de eerste bestreden beslissing onterecht is overwogen dat er geen redenen voorhanden zijn om af te wijken van de principes inzake mededinging en transparantie.

31. De tweede verwerende partij diende zich vervolgens te gedragen naar de bepalingen van artikel 293 van het decreet lokaal bestuur en de conclusies van de toezichthoudende overheid daaromtrent, wat het stopzetten van de gevoerde onderhandelingen – de tweede bestreden beslissing – rechtvaardigt.

32. Het eerste middel is, voor zover ontvankelijk, ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op zes februari tweeduizend zesentwintig,
door de Raad van State, IXe kamer, samengesteld uit:

Geert Van Haegendoren,	kamervoorzitter,
Jurgen Neuts,	staatsraad,
Jim Deridder,	staatsraad,
bijgestaan door	
Frank Bontinck,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Geert Van Haegendoren