

Vlaamse overheid

**Beroepsinstantie inzake openbaarheid van bestuur
en hergebruik van overheidsinformatie
afdeling openbaarheid van bestuur**

Havenlaan 88, bus 20

1000 BRUSSEL

T : 02 553 57 25

Mail: openbaarheid@vlaanderen.be

Dossiernummer: OVB/2019/196

DE BEROEPSINSTANTIE - Afdeling openbaarheid van bestuur

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018, titel II, hoofdstuk 3;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2007 tot oprichting van de beroepsinstantie inzake openbaarheid van bestuur en hergebruik van overheidsinformatie;

Gelet op het oorspronkelijke verzoek d.d. 5 juli 2019 van ■■■, gericht aan de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen, gevestigd te Antwerpseweg 1, 2440 Geel (hierna IOK), om een afschrift te verlenen van de volledige samenwerkingsovereenkomst (met inbegrip van de verkoopprijzen) voor de ontwikkeling van het Business Center Treeport in Hoogstraten;

Gelet op de beslissing van IOK d.d. 24 juli 2019 waarbij het verzoek tot openbaarmaking gedeeltelijk werd geweigerd.

Gelet op het beroepschrift van ■■■ d.d. 1 augustus 2019 tegen de gedeeltelijke weigering;

Gelet op de registratie van het beroepschrift op 1 augustus 2019;

Gelet op de beslissing van 2 september 2019 van de beroepsinstantie waarbij de beslissingstermijn van dertig kalenderdagen met toepassing van artikel II.50, § 1, tweede lid van het Bestuursdecreet tot een termijn van vijfenveertig kalenderdagen wordt verlengd;

Wat de ontvankelijkheid betreft:

Op 5 juli 2019 diende ■■■ een openbaarheidsverzoek in bij het IOK. Het IOK heeft dit openbaarheidsverzoek gedeeltelijk afgewezen op 24 juli 2019. Deze beslissing maakt melding van de beroepsmogelijkheden en -modaliteiten, zoals voorgeschreven in artikel II.43, §1, derde lid van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (verder 'Bestuursdecreet'). Op 1 augustus 2019 diende ■■■ beroep in

tegen voormelde gedeeltelijke weigeringsbeslissing. Het ingediende beroep is bijgevolg tijdig ingediend en is **ontvankelijk**.

Wat de gegrondheid betreft:

Overeenkomstig artikel II.31, eerste lid Bestuursdecreet heeft het recht op passieve openbaarheid betrekking op bestuursdocumenten. Op grond van deze bepaling is elke instantie in principe verplicht aan eenieder die erom verzoekt inzage te geven in, uitleg te verschaffen over of een afschrift te bezorgen van de gewenste bestuursdocumenten. De openbaarmaking kan slechts geweigerd worden mits toepassing wordt gemaakt van één of meerdere uitzonderingen, zoals gestipuleerd in de artikelen II.33 tot en met II.39 van voormeld decreet.

1) Overzicht van de feiten en inhoud van de aangevochten beslissing

De verzoeker verwijst in zijn oorspronkelijk verzoek van 5 juli 2019 naar een goedkeuring van samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling van Business Center Treeport voor de Transportzone Meer door de raad van bestuur van IOK op 21 november 2017. Er wordt een afschrift gevraagd van de samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast wordt er ook een kopie gevraagd van de oproep voor kandidaten die aan deze samenwerkingsovereenkomst voorafging. Verder wordt er gevraagd of er intussen sinds de beslissing van de Raad van Bestuur verdere ontwikkelingen zijn geweest en welke de huidige stand van zaken is.

IOK antwoordde op 24 juli 2019 als volgt:

"IOK is in het bezit van de samenwerkingsovereenkomst ontwikkeling BCT voor de Transportzone Meer, zoals goedgekeurd door de Raad van Bestuur van IOK op 21 november 2017.

Op basis van artikel 11.31 van het bestuursdecreet van 7 december 2018, is elke instantie in principe verplicht aan eenieder die erom verzoekt inzage te geven in, uitleg te verschaffen over of een afschrift te bezorgen van de gewenste bestuursdocumenten.

De openbaarmaking kan slechts geweigerd worden, mits één of meerdere uitzonderingen van toepassing zijn

Overwegende dat artikel II, 35 van het bestuursdecreet een opsomming van de relatieve uitzonderingsgronden weergeeft wat betreft informatie die met milieu te maken heeft. Hierin wordt het volgende bepaald:

"Tenzij de aanvraag betrekking heeft op miheu-informatie, wijzen de overheidsinstanties, vermeld in artikel 1128, § 1, een aanvraag tot openbaarmaking af als ze van oordeel zijn dat het belang van de openbaarheid met opweegt tegen de bescherming van een van de volgende belangen

1º een economisch, financieel of commercieel belang van de overheidsinstanties;"

Overwegende dat met de bescherming van de economische, financiële en commerciële belangen van overheidsinstanties duidelijk een gelegitimeerd economisch belang wordt gevrijwaard, namelijk het

[illegible]

voorkomen dat door het vrijgegeven van bepaalde informatie de overheidsinstantie een commercieel nadeel zou ervaren bij toekomstige projecten.

Overwegende dat in casu de samenwerkingsovereenkomst gegevens bevat, namelijk verkoopprijzen, die moeten beschouwd worden als zeer commerciële gegevens van de overheidsinstantie, waarvan de openbaarmaking zijn onderhandelingspositie zou kunnen benadelen;

Overwegende dat het IOK als ontwikkelaar van bedrijfsgronden regelmatig transacties met betrekking tot onroerende goederen dient te verrichten en daarover onderhandelingen voert. Indien IOK de verkoopprijzen publiek dient te maken, dit ongetwijfeld voorkennis kan verschaffen aan partijen waar IOK later mogelijks mee zal moeten onderhandelen, hetgeen voor de onderhandelingspositie van IOK nadelig zou kunnen zijn (cfr. Beroepsinstantie OVB/2016/33).

Bovendien bepaalt artikel II. 35, 3° van het bestuursdecreet het volgende:

"Tenzij de aanvraag betrekking heeft op milieu-informatie, wijzen de overheidsinstanties, vermeld in artikel 1128, § 1, een aanvraag tot openbaarmaking af als ze van oordeel zijn dat het belang van de openbaarheid niet opweegt tegen de bescherming van een van de volgende belangen:

3° het vertrouwelijke karakter van commerciële en industriële informatie, als die informatie beschermd wordt om een gelegitimeerd economisch belang te vrijwaren, tenzij degene van wie de informatie afkomstig is met de openbaarheid instemt;”

Overwegende dat in casu de samenwerkingsovereenkomst gegevens bevat, namelijk verkoopprijzen, die moeten beschouwd worden als zeer commerciële gegevens voor BCT Partners BV, waarvan de openbaarmaking zijn concurrentiële positie ten aanzien van anderen zou kunnen benadelen;

Overwegende dat met de bescherming van het vertrouwelijk karakter van deze commerciële gegevens duidelijk een gelegitimeerd economisch belang wordt gevrijwaard, namelijk het voorkomen dat er significante schade zou worden toegebracht aan de betrokken firma door het openbaar maken van deze gegevens en daardoor de mogelijkheid creëren dat aan de derden een voordeel zou worden gegeven;

*Overwegende dat het belang van de openbaarheid dan ook niet opweegt tegen de bescherming van het belang dat gepaard gaat met het vertrouwelijke karakter van deze commerciële informatie;
Om deze reden gaat IOK over tot de openbaarmaking van de samenwerkingsovereenkomst ontwikkeling BOT voor de Transportzone Meer, met uitzondering van de vermelde verkoopprijzen "*

Dit is de bestreden beslissing.

2) bezwaren van de beroeper en standpunt van IOK

Volgens de beroeper is de opgevraagde informatie als milieu-informatie te kwalificeren als vermeld in artikel 14.11° van het Bestuursdecreet.

[illegible]

- aankoop gronden/gebouwen op basis van kredietramingen door de Vlaamse Dienst Vastgoedtransacties,
- archeologisch (voor)onderzoek,
- interne en externe werkingskosten,
- infrastructuurwerken (op- en afbraakwerken, grondverzet, nutsvoorzieningen, nieuwe infrastructuur (incl fietsinfrastructuur), groenaanleg, enz), verkrijgen van Vlaamse subsidies in het kader van verouderde bedrijventerreinen en vanuit de Inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

Uit deze elementen volgt volgens de beroeper dat de betrokken informatie tot stand is gekomen op basis van kosten-baten- en/of andere economische analyses in het kader van activiteiten die een uitwerking hebben of kunnen hebben op het milieu. De samenwerkingsovereenkomst zou immers duidelijk vermelden dat deze overeenkomst betrekking heeft op de herontwikkeling van het gebied. Deze houdt onder meer de ontwikkeling van een nieuw thematische bedrijventerrein in, de heraanleg en herinrichting van de publieke weg- en verkeersinfrastructuur en gebouwen in het gebied door IOK met als resultaat een nieuwe hoofdontsluitingsweg en de inrichting van een 'toegangspoort' tot Business Center Treeport aan de Belgische zijde van de grens met onder meer de verdeling van brandstoffen en publieke vrachtwagenparkings.

Tenzij de aanvraag betrekking heeft op milieu-informatie, wijzen de overheidsinstanties, vermeld in artikel II 28, § 1, een aanvraag tot openbaarmaking af als ze van oordeel zijn dat het belang van de openbaarheid niet opweegt tegen de bescherming van een van de volgende belangen

3° het vertrouwelijke karakter van commerciële en industriële informatie, als die informatie beschermd wordt om een gelegitimeerd economisch belang te vrijwaren, tenzij degene van wie de informatie afkomstig is met de openbaarheid instemt;

Er valt volgens de beroeper niet in te zien uit welke gegevens de IOK afleidt dat er sprake zou zijn van een niet gerechtvaardigde openbaarmaking van de informatie omwille van het economisch, financieel of commercieel belang van de IOK.

```

////////////////////////////////////

```

De IOK toont volgens de beroeper niet aan hoe haar werking door de inzage van één bepaald dossier ontregeld zou kunnen worden of haar commercieel nadeel zou kunnen doen leiden al dan niet naar de toekomst toe.

Bovendien moet volgens de beroeper opgemerkt worden dat de betrokken informatie in elk geval publiek raadpleegbaar zal worden aangezien overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet alle akten onder de levenden, om met of onder bezwarende titel, tot overdracht of aanwijzing van onroerende zakelijke rechten in hun geheel overgeschreven worden in een daartoe bestemd register, op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De kwestieuze informatie zal dus in elk geval publiek raadpleegbaar worden op grond van artikel 236 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, aldus de beroeper.

Verder licht de IOK volgens de beroeper ook niet toe wat zij in concreto bedoelt met de zinsnede inzake de creatie van een mogelijkheid dat aan de derden (bij de volledige vrijgave van de samenwerkingsovereenkomst) een voordeel zou worden gegeven. De IOK geeft geen nadere toelichting over het beweerde voordeel. Er valt volgens de beroeper trouwens niet in te zien welk voordeel degene die om de openbaarheid verzoekt van de kwestieuze gegevens zou hebben of kunnen krijgen ten opzichte van het voormelde bedrijf.

De beroepsinstantie contacteerde op 5 augustus 2019 IOK met het verzoek tot toelichting bij de bestreden beslissing. Op 8 augustus 2019 deelde IOK aan de beroepsinstantie het mee dat zij op 24 juli jl. aan de beroeper de samenwerkingsovereenkomst bezorgde, met uitzondering van de verkoopprijzen.

[illegible]

De verkoopprijzen vermeld in deze samenwerkingsovereenkomst zijn volgens IOK geen openbare gegevens in toepassing van artikel II.35, 1° (een economisch, financieel of commercieel belang van de overheidsinstanties) en artikel II.35, 3° van het Bestuursdecreet (het vertrouwelijke karakter van commerciële en industriële informatie, als die informatie beschermd wordt om een gelegitimeerd economisch belang te vrijwaren).

IOK stelt dat zij zich beroept op artikel II.35, 1° van het Bestuursdecreet omdat IOK zich bezighoudt met de industriële en economische ontwikkeling van de regio Kempen en hiervoor onder andere volgende activiteiten onderneemt:

- studie en realisatie van een economisch grondbeleid en een economische ontwikkeling onder meer door het bestemmen, verwerven en bouwrijp maken en uitrusten van terreinen;
- het verwerven, het bouwen of aanpassen van gebouwen;
- het overdragen van die terreinen of gebouwen aan natuurlijke- of rechtspersonen.

Op basis van bovenstaande activiteiten dient IOK hierdoor zeer regelmatig transacties met betrekking tot onroerende goederen te doen. Indien IOK al haar aan- en verkoopprijzen openbaar dient te maken zal dit haar concurrentiële positie voor toekomstige aan- en verkopen ondermijnen. Indien het immers algemeen bekend zou worden dat IOK voor een bepaald soort terrein een bepaald bedrag per m² bereid is te betalen, zal IOK steeds minstens deze prijs dienen te betalen, en wordt haar onderhandelingspositie ondermijnd. Hierdoor zal IOK uiteindelijk steeds minder gronden kunnen verwerven, waardoor haar statutaire doelstelling, de industriële en economische ontwikkeling van de regio Kempen, wordt bemoeilijkt en niet ten volle kan worden bereikt.

IOK werpt bovendien op dat zij met betrekking tot de gronden vermeld in deze samenwerkingsovereenkomst nog geen eigenaar is en dat er aldus ook nog geen eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden tussen IOK en BCT Partners BV en BCT ENERGY BV. In deze samenwerkingsovereenkomst wordt bepaald dat IOK de gronden zal trachten te verwerven om deze nadien tegen bepaalde voorwaarden over te dragen aan BCT PARTNERS BV en BCT ENERGY BV. Zelfs indien IOK de beoogde gronden verwerft, bestaat er nog steeds de mogelijkheid dat er omwille van bepaalde redenen geen eigendomsoverdracht van de gronden naar BCT Partners BV en BCT ENERGY BV zal plaatsvinden. Indien er geen eigendomsoverdracht zou plaatsvinden naar BCT Partners BV en BCT ENERGY BV en de gehanteerde verkoopprijzen in de samenwerkingsovereenkomst zouden publiek gekend zijn, brengt dit volgens IOK haar onderhandelingspositie ernstig in het gedrang wanneer zij deze gronden nog zou willen vermarkten aan een derde partij.

IOK haalt ook artikel II. 35, 3° van het Bestuursdecreet aan omdat bovenstaande analyse volgens haar ook geacht wordt te gelden voor BCT Partners BV. Indien er om bepaalde redenen geen eigendomsoverdracht van de gronden zal plaatsvinden en BCT Partners BV en BCT ENERGY BV moeten op zoek gaan naar soortgelijke gronden, worden hun onderhandelingsposities verzwakt wanneer derden kennis zouden hebben van de verkoopprijzen in de samenwerkingsovereenkomst. Door de bekendmaking van de gehanteerde verkoopprijzen in de samenwerkingsovereenkomst zouden BCT Partners BV en BCT ENERGY BV economische schade ondervinden.

```

////////////////////////////////////

```

3. standpunt van de beroepsinstantie

De beroeper stelt dat de geweigerde verkoopprijzen uit de overeenkomst een weigering tot openbaarmaking van milieu-informatie betreft.

De beroepsinstantie daarentegen is van oordeel dat deze verkoopprijzen *as such*, als enige gegevens die werden weggelaten uit de samenwerkingsovereenkomst geen milieu-informatie bevatten zoals gedefinieerd wordt in artikel 1.4, 11° van het Bestuursdecreet. De beroepsinstantie ziet niet in dat deze verkoopprijzen op zich informatie inhouden betreffende a) het milieu; b) maatregelen en activiteiten die aanleiding geven of kunnen geven tot druk op het milieu, alsook de analyses en evaluaties ervan die relevant zijn voor de maatregelen en activiteiten, bedoeld in e); c) de druk die de maatregelen en activiteiten, bedoeld in b), veroorzaken op het milieu via de factoren van milieuverstoring zoals verontreinigingsfactoren; d) de natuur, de cultureel waardevolle gebieden en bouwwerken, de gezondheid, de veiligheid en de levensomstandigheden van de mens en de effecten daarop, telkens voorzover ze worden of kunnen worden aangetast door de toestand van het milieu, de maatregelen en activiteiten, bedoeld in b), of de verstoringfactoren, bedoeld in c); e) maatregelen en activiteiten die tot doel hebben het milieu en de elementen, bedoeld in d), in stand te houden, te herstellen, te ontwikkelen, of druk op het milieu te voorkomen, te beperken of te compenseren, alsook de analyses en evaluaties ervan.

Daarom moet er onderzocht worden of de vraag tot openbaarmaking geweigerd kon worden op grond van artikel II.35, 1° en/of 3° van het Bestuursdecreet.

IOK reikt in haar toelichting aan de beroepsinstantie een valabel argument aan om de openbaarmaking van de betreffende verkoopprijzen te weigeren, namelijk dat de overdracht van de gronden aan BCT nog dient plaats te vinden. Wanneer de geplande overdracht van de gronden omwille van bepaalde redenen niet zou doorgaan dreigt dit, naast de lopende verwervingsprocedure, ontegensprekelijk (ook) de onderhandelingspositie van IOK te benadelen bij de eventuele latere verkoop van de verworven gronden.

IOK dient regelmatig transacties inzake onroerend goed te verrichten en daarover onderhandelingen te voeren. Indien IOK de verkoopprijzen uit de betreffende samenwerkingsovereenkomst dient openbaar te maken, zal dit voorkennis verschaffen aan partijen waarmee IOK later mogelijk zal moeten onderhandelen, hetgeen voor de onderhandelingspositie van IOK ontegensprekelijk nadelig kan zijn.

Een vrijgave van de verkoopprijzen uit de samenwerkingsovereenkomst kan dan ook de fundamentele financiële en economische belangen van IOK in het gedrang brengen. Daarom primeert de vrijwaring van de gelegitimeerde financiële en economische belangen, beschermd door de uitzonderingsgrond van artikel 11.35, 1° Bestuursdecreet op het belang van de openbaarheid van de verkoopprijzen. De openbaarmaking van de verkoopprijzen werd dan ook terecht geweigerd door IOK.

In mindere mate gaat het op om te stellen dat BCT zelf ook benadeeld dreigt te worden indien in het kader van de samenwerkingsovereenkomst de voorziene overdracht van de gronden alsnog zou afspringen en wanneer BCT nieuwe gronden moet zoeken. Uit de verkoopprijzen zou men eventueel

[illegible]

