

Vlaamse overheid
Beroepsinstantie inzake openbaarheid van bestuur
en hergebruik van overheidsinformatie
Afdeling openbaarheid van bestuur
Koning Albert II laan 15, bus 207
1210 BRUSSEL
T : 02 553 57 25
Mail: openbaarheid@vlaanderen.be

Dossiernummer: OVB/2024/248

DE BEROEPSINSTANTIE - Afdeling openbaarheid van bestuur

Bevoegdheid beroepsinstantie

Bestuursdecreet van 7 december 2018, titel II, hoofdstuk 3, afdeling 6.

Besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2007 tot oprichting van de beroepsinstantie inzake openbaarheid van bestuur en hergebruik van overheidsinformatie.

Voorafgaande procedure

Op 14 september 2024 vroeg [REDACTED] aan de gemeente Sint-Gillis-Waas stedenbouwkundige inlichtingen op zoals vermeld in artikel 5.2.5 VCRO van de bebouwde percelen gelegen in [REDACTED].

De gemeente antwoordde verzoeker op 16 september 2024 dat stedenbouwkundige inlichtingen via het Vastgoedinformatieplatform moeten worden opgevraagd waarbij de gemeente verwees naar de betrokken website van het Vastgoedinformatieplatform.

Vervolgens diende [REDACTED] op 17 september 2024 een verzoek in om in het kader van openbaarheid van bestuur een afschrift te verlenen van de stedenbouwkundige uittreksels die werden afgeleverd aan de verkopende partijen en/of [REDACTED] in de periode van 16/9/2023 en later, m.a.w. de informatie die de gemeente Sint-Gillis-Waas de voorbije 12 maanden heeft afgeleverd aan iedereen die 1 of meerdere onroerende goederen te koop aanbood op voormelde locatie.

Op 1 oktober 2024 weigerde de gemeente de gevraagde vastgoedinformatie te verstrekken op grond van artikel II.34, 2° van het Bestuursdecreet aangezien dergelijke informatie conform het decreet over het Vastgoedinformatieplatform enkel door de eigenaars kan worden opgevraagd via het vastgoed-informatieplatform (hierna VIP).

Op 12 oktober 2024 diende [REDACTED] (hierna vermeld als: verzoeker) beroep in bij de beroepsinstantie tegen deze weigeringsbeslissing van de gemeente. Dit beroep werd geregistreerd op 14 oktober 2024.

Op 13 november 2024 werd, in toepassing van artikel II.50, §1, tweede lid van het Bestuursdecreet de beroepstermijn van dertig kalenderdagen verlengd tot een termijn van vijfenveertig kalenderdagen.

Ontvankelijkheid van het beroep

Het oorspronkelijke verzoek dateert van 17 september 2024.

De bestreden beslissing van de gemeente Sint-Gillis-Waas dateert van 1 oktober 2024. 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 12 oktober 2024 diende verzoeker beroep in tegen vermelde beslissing. Het ingediende beroep is bijgevolg tijdig ingediend en is **ontvankelijk**.

Gegrontheid van het beroep

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. Inhoud van het beroepschrift

Beroeper argumenteert zijn beroep tegen deze weigeringsbeslissing als volgt:

“Bij de verkoop dient de verkopende partij in het kader van art 5.2.6 VCRO de kopende partij (bij uitbreiding alle geïnteresseerde partijen) correct en volledig te informeren, onder meer inzake de dagvaardingen en herstellvorderingen die de verkochte goederen bezwaren.

De gemeente Sint-Gillis-Waas is in beroep gegaan tegen het (tussen)vonnis in eerste aanleg d.d. 04/02/2021. Zij heeft hoger beroep aangetekend d.d. 03/02/2022. De zaak is aanhangig en wordt waarschijnlijk behandeld in 2025. Zowel in eerste aanleg, als in hoger beroep wordt de vernietiging van de omgevingsvergunning geëist. De gemeente Sint-Gillis-Waas is dus ontegensprekelijk op de hoogte van een vordering tot vernietiging van de omgevingsvergunning en dus ook de afbraak van dit gebouw.

De vastgoedinformatie bevat geen persoonsgegevens, ze bevat enkel objectieve vaststaande elementen.

De gemeente Sint-Gillis-Waas dient correcte en volledige informatie te verspreiden dewelke gecontroleerd moet kunnen worden door om het even wie en al zeker door kopende partijen. Haar aansprakelijkheid komt ontegensprekelijk in het gedrang, indien zij zou verzaken aan de mededeling om de vordering tot vernietiging van de vergunning op te nemen in de vastgoedinformatie. Kopers en kandidaat kopers in het algemeen dienen de juiste en de volledige informatie te verkrijgen om een volledig juiste inschatting te kunnen maken vooraleer over te gaan tot aankoop van een appartement van enkele honderdduizenden euro's. De aansprakelijkheid van de gemeente is enorm, indien de vordering tot vernietiging van de omgevingsvergunning wordt verzwegen in de vastgoedinformatie, de schadevergoedingen navenant.

In de aanvraag van openbaarheid van bestuur van 17/09/2024 wordt bovendien gevraagd naar de specifieke informatie die de gemeente de afgelopen maanden reeds heeft bezorgd, er wordt geen nieuwe vastgoedinformatie gevraagd. De documenten zijn dus reeds ter beschikking gesteld aan de verkopende partijen en notaris, er wordt geen nieuwe aanvraag gericht.

Indien er gebruikelijke kosten zijn verbonden aan deze documenten, zullen die worden voldaan."

2. Standpunt van de gemeente Sint-Gillis-Waas

Om met kennis van zaken het beroep te kunnen beoordelen nam de beroepsinstantie op 15 oktober 2024 contact op met de gemeente Sint-Gillis-Waas om het dossier toe te lichten.

Op 25 oktober 2024 liet de gemeente Sint-Gillis-Waas weten haar standpunt zoals uiteengezet in de beslissing van 1 oktober 2024 te handhaven. Naast de toepassing van artikel II.34, 2° van het Bestuursdecreet verwijst de gemeente nu bijkomend ook naar artikel II.35, 3° (vrijwaren van gelegitimeerd economisch belang) en artikel II.35, 4° van het Bestuursdecreet (vrijwaren eerlijk proces). Verder verwijst de gemeente eveneens naar het decreet over het Vastgoedinformatieplatform, het zogenaamde VIP-decreet. Dit decreet bepaalt immers dat enkel de eigenaar via het VIP vastgoedinformatie kan bekomen. Het kan niet de bedoeling zijn dat deze specifieke regelgeving als *lex specialis* wordt omzeild via de regelgeving inzake openbaarheid van bestuur (*lex generalis*).

Bovendien is er vanwege de betrokken partij(en) van wie de bescherming van de persoonlijke levenssfeer in het gedrang komt ook geen instemming met de openbaarmaking van de gevraagde informatie. Met deze aanvraag openbaarheid van bestuur kan de aanvrager immers informatie verkrijgen over een perceel dat niet zijn eigendom betreft. Informatie over (de status van) de eigendom van iemand anders raakt de persoonlijke levenssfeer van de betrokken eigenaar. Dit betreft zowel de huidige eigenaar alsook de toekomstige eigenaar(s) (particuliere kandidaat-kopers van de wooneenheden die ingevolge de herontwikkeling van de site verkocht zullen worden).

Verder is ook artikel II.35, 3° Bestuursdecreet van toepassing : *"het belang van de openbaarheid weegt niet op tegen de bescherming van het vertrouwelijk karakter van de commerciële en industriële informatie, als die informatie beschermd wordt om een gelegitimeerd economisch belang te vrijwaren"*

De gemeente en het OCMW Sint-Gillis-Waas hebben naar aanleiding van een overheidsopdracht de betrokken site verkocht met het oog op herontwikkeling van de site. Dat de site ontwikkeld zal worden staat ook vast. Aan de hand van gevraagde informatie kan de aanvrager evenwel afleiden wat het ontwikkelingspotentieel is van de betrokken site en bijgevolg dus ook wat de potentiële financiële return voor de eigenaar/ontwikkelaar van de site zou zijn, wat vertrouwelijke commerciële informatie betreft.

Situatieschets:

De gemeente en OCMW Sint-Gillis-Waas schreven een overheidsopdracht uit bij wijze van mededingingsprocedure met onderhandeling voor de verkoop en ontwikkeling van gronden met gebouwen te [REDACTED]. [REDACTED] schreef niet in.

Het project werd uiteindelijk gegund aan de huidige eigenaar van de site. In uitvoering van de gunning van vermelde overheidsopdracht werd de verkoopakte ondertussen verleden.

Hangende gerechtelijke procedures:

■ diende beroep in bij de Bestendige Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen tegen de voor het project verleende omgevingsvergunning. Dit beroep werd onontvankelijk verklaard.

■ diende op 4 mei 2020 een verzoek tot vernietiging van de beslissing van de Bestendige Deputatie in bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Op 3 augustus 2020 besliste het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas tussen te komen in de procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Ook dit beroep werd onontvankelijk verklaard. Er werd geen cassatieberoep ingediend bij de Raad van State.

Op 6 oktober 2020 werden de gemeente en OCMW Sint-Gillis-Waas, alsook de huidige eigenaar gedagvaard door ■ om te verschijnen voor de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, in het kader van een burgerlijk rechtsgeding. ■ vraagt aan de rechtbank om het project onwettig te verklaren en de verdere uitvoering ervan te schorsen. De rechtbank van eerste aanleg verklaarde het dossier ontvankelijk. De private partner/huidige eigenaar van de site, alsook de gemeente en het OCMW Sint-Gillis-Waas gingen hiertegen in beroep. De zaak loopt momenteel voor het Hof van Beroep te Gent.

■ probeert via de burgerlijke rechtbank de verkoop van ■ ongedaan te maken en de uitvoering van het project tegen te houden. Uit zijn toelichting bij het beroep bij de beroepsinstantie openbaarheid van bestuur blijkt duidelijk dat vermeld burgerlijk rechtsgeding de aanleiding is voor de aanvraag openbaarheid van bestuur. Het is bijgevolg zeer aannemelijk, minstens kan het niet worden uitgesloten, dat ■ deze informatie in het kader van het lopend rechtsgeding wenst te gebruiken tegen de gemeente en het OCMW Sint-Gillis-Waas. Wanneer de gemeente het gevraagde document zou aanleveren, hebben gemeente en OCMW Sint-Gillis-Waas geen kans meer op een eerlijk proces. Op deze manier strijden we immers met ongelijke wapens. Als lokaal bestuur zouden wij verplicht worden om alle opgevraagde documenten aan te leveren aan de tegenpartij terwijl ■ enkel die documenten kenbaar moet maken die zijn eis ondersteunen. Het beginsel van de "gelijkheid der wapens in een proces" wordt dan ook geschonden.

3. Standpunt van de beroepsinstantie

In dit dossier wijst de gemeente o.a. op de toepassing van het VIP-decreet, waarover de beroepsinstantie eveneens in dossier OVB/2024/103 uitspraak deed.

Artikel 5.2.5 VCRO luidt als volgt:

"Iedereen die een onderhandse akte van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, en ook van vestiging van erfpacht of opstal opmaakt, moet vermelden of er voor het onroerend goed een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt en moet de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister overnemen. In voorkomend geval worden ook vermeld : de maatregelen, vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, die werden opgelegd met betrekking tot het goed of de hangende procedures die strekken tot het opleggen van dergelijke maatregelen, de op het goed rustende voorkooppochten, vermeld in artikel 2.4.1, respectievelijk het feit dat op het goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is. In voorkomend geval wordt ook vermeld of het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1. De vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit dergelijke onderhandse akten opmaken, moeten een verwijzing naar artikel 4.2.1 van deze codex opnemen in de akte."

Op grond van deze bepaling dient een vastgoedmakelaar of een notaris bij de opmaak van een onderhandse akte inzake de verkoop van een onroerend goed de in artikel 5.2.5 VCRO vermelde informatie te vermelden.

Deze informatie dient sinds 1 februari 2024 volgens het zogenaamde VIP-decreet te worden aangevraagd via het (digitale) Vastgoedinformatieplatform. Als burger kan deze informatie enkel aangevraagd worden door de eigenaar van het betrokken perceel. Als burger kan dus alleen wie eigenaar is (of minstens een persoonlijk of zakelijk recht heeft op) van een onroerend goed via het Vastgoedinformatieplatform vastgoedinlichtingen van "zijn/haar" onroerend goed raadplegen.

Dit werd ook zo uitdrukkelijk bepaald in het VIP-decreet zelf.¹ Beroeper in casu is geen eigenaar van de betrokken site. Bijgevolg kan hij de vastgoed informatie inzake de bevroegde percelen in ■■■ dan ook niet bekomen conform de decretaal bepaalde wijze via het VIP.

De beroepsinstantie is van oordeel dat beroeper deze informatie dan ook evenmin kan inwinnen via de passieve openbaarheid van bestuur. In dat verband oordeelde de beroepsinstantie in de beslissing van dossier OVB/2024/103 reeds dat wanneer een aanvrager vastgoed informatie ingevolge het VIP-decreet heeft opgevraagd en bekomen via het Vastgoedinformatieplatform de betrokken gemeente niet nog eens verplicht zou kunnen worden via de omweg van de passieve openbaarheid om deze informatie nogmaals individueel te verstrekken. Hieruit kan worden afgeleid dat wanneer een persoon krachtens het VIP-decreet geen recht heeft op inzage van bepaalde documenten, dit eveneens geldt op basis van het Bestuursdecreet (als *lex generalis*). Als het VIP-decreet, als *lex specialis*, geen recht op inzage voorziet, kan het Bestuursdecreet, als *lex generalis*, niet alsnog recht op inzage verlenen.

Alleen al op grond hiervan beschouwt de beroepsinstantie het beroep ongegrond.

Ten overvloede wijst de gemeente eveneens op artikel II.35, 3° van het Bestuursdecreet, zijnde de bescherming van de vertrouwelijke commerciële en industriële informatie van de huidige eigenaar, die de betrokken site kocht met oog op herontwikkeling. Uit de opgevraagde informatie kan namelijk worden afgeleid wat het ontwikkelingspotentieel is van de betrokken site en bijgevolg dus ook wat de potentiële financiële return voor de eigenaar/ontwikkelaar van de site zou zijn, wat vertrouwelijke commerciële informatie betreft. Uit de memorie van toelichting bij het Bestuursdecreet blijkt dat deze weigeringsgrond betrekking heeft op zogenaamde "ondernemingsgegevens". Het zijn gegevens die een commerciële waarde vertegenwoordigen. Het zijn gegevens die voor de onderneming van belang zijn en waarvan de openbaarmaking van aard is haar nadeel te berokkenen.

Het belang van de openbaarheid ten voordele van de beroeper weegt niet op tegen het belang van de vertrouwelijke behandeling van deze commerciële informatie.

Uit het beroep blijkt trouwens dat beroeper de gevraagde vastgoed informatie wenst te hanteren in de reeds jaren lange procedureslag tussen hem en de gemeente en het OCMW Sint-Gillis-Waas, minstens deze informatie tegen de gemeente en het OCMW Sint-Gillis-Waas te gebruiken.

Zoals de Beroepsinstantie bekend in het kader van eerdere beroepen tegen de weigering van aanvragen openbaarheid van bestuur ingesteld door beroeper, is er een burgerlijk rechtsgeding hangende tussen hem en de gemeente en het OCMW Sint-Gillis-Waas. Deze procedure is thans hangende voor het hof van beroep te Gent.

¹ Zie art. 6, 2 ° VIP-decreet. Zie ook Ontwerp van decreet over het Vastgoedinformatieplatform, VLAAMS PARLEMENT, 2023-2024, 1887/1, 94: "De burger kan vastgoed informatie opvragen via het VIP met het oog op de beschikking over of het beheer van een bepaald onroerend goed waarop hij een zakelijk of persoonlijk recht. De burger kan in dit kader ook toestemming geven aan een vertegenwoordiger om de informatie namens hem op te vragen via het VIP".

Gelet op het feit dat de gevraagde vastgoedinformatie betrekking heeft op de site die de gemeente en het OCMW Sint-Gillis-Waas hebben verkocht aan de huidige eigenaar, welke verkoop [REDACTED] aanvecht in het kader van een gerechtelijke procedure, kan niet worden uitgesloten dat beroeper het bestuursdocument tegen de gemeente en het OCMW wenst te gebruiken, zodat in casu ook de uitzonderingsgrond van artikel II.35, 4° van het Bestuursdecreet van toepassing is. Op basis van voormeld decreetartikel kan een aanvraag tot openbaarmaking immers worden afgewezen als het belang van de openbaarheid niet opweegt tegen de bescherming van de rechtspleging in een burgerlijk of administratief rechtsgeding en de mogelijkheid een eerlijk proces te verkrijgen.

Het gaat om een relatieve uitzonderingsgrond. Hierbij moet eerst onderzocht worden of de openbaarmaking het beschermde belang schaadt. Als er belangenschade is, moet vervolgens het te beschermen belang worden afgewogen tegen het belang van de openbaarheid. De openbaarheid mag dan enkel worden bevolen als daarmee een hoger belang wordt gediend dat zwaarder weegt dan het door de uitzonderingsgrond beschermde belang.

De uitzonderingsgrond beoogt het eerlijk verloop van de rechtspleging te vrijwaren. Een essentieel onderdeel van het recht op een eerlijk proces is immers het beginsel van de “gelijkheid der wapens in een proces”. Dit beginsel van de wapengelijkheid houdt in dat elke partij het recht heeft haar argumenten te doen gelden in omstandigheden die haar niet benadelen ten opzichte van de tegenpartij. De bestaansreden van voormelde uitzonderingsgrond ligt vooral bij het verhinderen dat de openbaarheid van bestuur afbreuk zou doen aan de wapengelijkheid. Deze uitzonderingsgrond is een correctief op de openbaarheid om te beletten dat een instantie zou worden verplicht in een rechtsgeding de tegenpartij informatie ter beschikking te stellen die vervolgens tegen haar (of een andere aan openbaarheid onderworpen overheidsinstantie) wordt uitgespeeld.

De bedoelde uitzonderingsgrond mag evenwel niet op een abstracte manier worden ingeroepen zodat concreet moet worden aangetoond dat het gevraagde bestuursdocument verband houdt met een bestaand rechtsgeding én tegen een overheidsinstantie kan worden aangewend.

Uit de concrete dossiergegevens blijkt in casu dat er een burgerlijk rechtsgeding hangende tussen verzoeker en de gemeente en het OCMW Sint-Gillis-Waas. Deze procedure is thans hangende voor het hof van beroep te Gent. Verzoeker probeert via de burgerlijke rechtbank de verkoop van [REDACTED] ongedaan te maken en de uitvoering van het project tegen te houden. Uit zijn toelichting bij het beroep bij de beroepsinstantie openbaarheid van bestuur blijkt duidelijk dat vermeld burgerlijk rechtsgeding de aanleiding is voor zijn aanvraag inzake openbaarheid van bestuur.

De beroepsinstantie stelt dus vast dat verzoeker rechtstreeks betrokken partij is in een hangend burgerlijk rechtsgeding. Door in te gaan op de huidige vraag om informatie van verzoeker, wordt afbreuk gedaan aan de wapengelijkheid tussen de beide procespartijen (verzoeker enerzijds en de gemeente en het OCMW Sint-Gillis-Waas anderzijds), wat nu net de finaliteit uitmaakt van de uitzonderingsgrond van artikel II. 35, 4° van het Bestuursdecreet, namelijk net die ongelijkheid corrigeren.

In casu is er duidelijk een link tussen het voorliggende openbaarheidsverzoek en het hangend burgerlijk rechtsgeding. Het komt uiteraard niet aan de beroepsinstantie openbaarheid van bestuur toe, en dit kan van haar ook niet verwacht worden, om concreet te gaan ‘voorspellen’ hoe verzoeker de opgevraagde informatie in de hangende gerechtelijke procedure zou kunnen aanwenden in zijn argumentatie tegenover de gemeente en het OCMW Sint-Gillis-Waas en hoe de rechters dit alles zullen beoordelen. De beroepsinstantie is evenwel de mening toegedaan dat voormelde gegevens voldoende concreet aantonen dat de vrijgave van de opgevraagde informatie aan verzoeker een belangenschade inhoudt voor de gemeente en het OCMW Sint-Gillis-Waas, die de rechtstreekse tegenstander zijn van verzoeker in het hangende rechtsgeding.

Het belang van de uitzonderingsgrond van artikel II.35, 4° van het Bestuursdecreet (hangend rechtsgeding) dient tot slot nog te worden afgewogen tegenover het openbaar belang dat met de openbaarmaking van een bestuursdocument is gediend. Het gaat hierbij om een met de openbaarmaking gediend openbaar belang. Dit betekent dus niet dat de private belangen van de aanvrager moeten afgewogen worden tegenover het belang dat met de uitzondering beschermd worden. Het gaat om het belang van de gemeenschap: de openbare orde, de veiligheid van de bevolking, grote maatschappelijke issues, globale bescherming van het leefmilieu enzovoort. De beroepsinstantie ziet niet in op welke manier in casu het openbaar belang dat met de openbaarmaking van de gevraagde informatie zou gediend zijn, zou primeren op de bescherming van het belang dat beschermd wordt door artikel II.35, 4° van het Bestuursdecreet. Het gaat hier louter om een privaat belang dat verzoeker heeft bij de openbaarmaking van de opgevraagde informatie, daar verzoeker rechtstreekse tegenstander is van de gemeente en het OCW Sint-Gillis-Waas in voormelde hangend burgerlijk rechtsgeding.

De beroepsinstantie is daarom van oordeel, gelet op wat hiervoor werd uiteengezet, dat het ingestelde beroep evenzeer als ongegrond moet worden afgewezen met verwijzing naar de toepassing van de uitzonderingsgrond in artikel II.35, 4° Bestuursdecreet.

Op grond van alle voorgaande redenen wordt het beroep dan ook **ongegrond** verklaard.

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Het beroepschrift van ■■■ 12 oktober 2024 tegen de beslissing van de gemeente Sint-Gillis-Waas wordt als ontvankelijk doch ongegrond beschouwd.

Brussel, 2 december 2024

Voor de beroepsinstantie,
afdeling openbaarheid van bestuur,

Bruno ASSCHERICKX
Voorzitter