

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/2025/309

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

Bij mail van 8 september 2025 vroeg [REDACTED] (hierna verzoekster), bij de stad Izegem het schattingsverslag op dat werd opgemaakt in het kader van de verwervingsplannen van de VMM/stad Izegem met betrekking tot het perceel van cliënte aan [REDACTED]

Op 10 september 2025 wijst de stad Izegem voormeld verzoek af.

Op 16 september 2025 diende verzoekster beroep in bij de beroepsinstantie tegen voormelde beslissing. Dit beroep werd geregistreerd op 18 september 2025.

Op 17 oktober 2025 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 8 september 2025.

De in beroep aangevochten beslissing van de stad Izegem dd. 10 september 2025 maakt geen melding van de beroepsmogelijkheden en -modaliteiten, zoals voorgeschreven in artikel II.43, §1, derde lid van het

Bestuursdecreet. Conform artikel II.48, §1, vierde lid Bestuursdecreet start de termijn om een beroep in te dienen pas vier maanden na de kennisgeving.

Het ingediende beroep d.d. 16 september 2025 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. Bestreden beslissing

In de bestreden beslissing meldde de stad Izegem dat een schattingsverslag uit zijn aard vertrouwelijk is en in principe enkel aan de opdrachtgever wordt bezorgd.

2. Inhoud van het beroepschrift

Verzoekster citeert in het beroepschrift een uittreksel van pagina 61 (de inleiding bij Artikel II. 35) en vervolgens een uittreksel van pagina 63 (4° Rechtspleging) van de Memorie van Toelichting over het ontwerp van het Bestuursdecreet.

Toegepast in casu komt verzoekster tot de conclusie dat de vereiste belangenafweging ontbreekt in de bestreden beslissing en stelt : *“Stad Izegem vermeldt niet in welke concrete burgerlijke of administratieve rechtsgedingen de gegevens die worden vermeld in deze documenten het voorwerp van deze gedingen uitmaken. In de bestreden beslissing wordt ook niet afdoende gemotiveerd op welke wijze de voormelde bestuursdocumenten het voorwerp uitmaken van een burgerlijk of administratief rechtsgeding.*

Verzoekster stelt ook dat er niet kan worden ingezien om welke reden de openbaarmaking van deze bestuursdocumenten zou interfereren met (een eventuele schending van) het recht op een eerlijk proces. Ook de wijze waarop dergelijke interferentie zou kunnen bestaan wordt niet toegelicht. Uit de bestreden beslissing blijkt bijgevolg niet om welke concrete redenen de documenten tegen Stad Izegem kunnen worden aangewend, deze tegen haar zouden kunnen pleiten en haar rechtmatige belangen in het gedrang kunnen brengen.”

3. Standpunt van de gemeente Izegem

Om met kennis van zaken over het beroep te kunnen oordelen, heeft de beroepsinstantie contact opgenomen met de stad Izegem om de nodige duiding en informatie betreffende deze zaak te krijgen.

De stad Izegem bezorgde het geweigerde schattingsverslag en blijft erbij dat het betreffende schattingsverslag niet dient overgemaakt te worden aangezien een schattingsverslag uit zijn aard vertrouwelijk is en principieel enkel aan de opdrachtgever wordt bezorgd.

Het schattingsverslag in casu heeft als finaal en uitsluitend doel het Izegemse stadsbestuur te informeren over de waarde van een bepaald onroerend goed en bijgevolg de speelruimte aan de onderhandelingsstafel indien zou overwogen worden om een poging te ondernemen dat goed te verwerven. Er anders over oordelen impliceert dat in de precontractuele fase de ene partij meer rechten zou hebben dan de andere.

4. *Standpunt van de beroepsinstantie*

De beroepsinstantie kan de redenering van verzoekster zoals uiteengezet in het beroepschrift niet volgen. De stad Izegem heeft het gevraagde schattingsverslag louter afgewezen als zijnde een vertrouwelijk document dat enkel toebehoort aan de stad als opdrachtgever van de schatting.

Dat stad Izegem heeft haar weigeringsbeslissing niet gemotiveerd met betrekking tot haar belangen voor een eerlijk proces omdat deze uitzonderingsgrond, noch een eventueel proces doodsimpel niet werd opgeworpen.

In casu dient naar oordeel van de beroepsinstantie toepassing te worden gemaakt van artikel II.35, 1° van het Bestuursdecreet. Voormeld artikel bepaalt dat een aanvraag om openbaarmaking dient afgewezen te worden indien het belang van de openbaarheid niet opweegt tegen de bescherming van het economisch, financieel of commercieel belang van een overheidsinstantie.

Deze bepaling heeft tot doel de economische, financiële en commerciële belangen van instanties te beschermen tegen het risico van speculatieve daden die voorkennis van informatie kan meebrengen. Daarom moet er worden nagegaan of de eventuele openbaarmaking van het gevraagde schattingsverslag mogelijk voorkennis van informatie zou kunnen inhouden met risico op speculatieve daden. Aangezien artikel II.35, 1° van het Bestuursdecreet een relatief karakter vertoont, zal tevens worden nagegaan of het belang van deze uitzonderingsgrond (financieel belang van de stad Izegem) in casu al dan niet opweegt tegen het belang van de openbaarmaking van het betrokken schattingsverslag. Het gaat hierbij om een met de openbaarmaking gediend openbaar belang. Dit betekent dus niet dat de private belangen van de verzoekster moeten afgewogen worden tegenover het belang dat met de uitzondering beschermd wordt. 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 schattingsprijs van een onroerend goed kan op zich als een economisch gegeven worden beschouwd. Een schatting is een waardebepaling die wordt opgemaakt volgens de op dat ogenblik bestaande marktprijs van het onroerend goed. Een schatting is de weerspiegeling van de gemiddelde verkoopbare waarde van een onroerend goed, rekening houdend met de actuele vastgoedmarkt.

Zoals duidelijk blijkt uit de toelichting van de stad Izegem is het eigendom van verzoekster dat het voorwerp uitmaakt van het schattingsverslag niet opgenomen in een onteigeningsbesluit. Het betreft in casu een louter precontractuele context waarin de stad interesse heeft om de grond te verwerven.

Het schattingsverslag is dus opgemaakt met het oog op de eventuele verwerving van de grond door de stad Izegem. De stad Izegem zal met verzoekster als eigenaar van de grond dan ook nog moeten onderhandelen om de grond te verwerven. Het opgevraagde schattingsverslag zal hierbij dienen als basis van de (nog op te starten) onderhandelingen en bijgevolg is de beroepsinstantie van oordeel dat de openbaarmaking van dit schattingsverslag in de huidige precontractuele fase de onderhandelingspositie van de stad Izegem zal aantasten. De openbaarmaking van het schattingsverslag zal de financiële belangen van de stad Izegem schaden aangezien moet aangenomen worden dat de waarde zoals bepaald in het

verslag een richtprijs is en dat de stad mag trachten om de grond in een zo'n gunstig mogelijke omstandigheden proberen te verwerven.

Voor de weigering van de openbaarmaking van dit schattingsverslag verwijst de beroepsinstantie aldus naar artikel II.35, 1° van het Bestuursdecreet dat voorziet dat een instantie een aanvraag tot openbaarmaking, voor zover die geen betrekking heeft op milieu-informatie, zoals in casu het geval is, afwijst indien ze van oordeel is dat het belang van de openbaarheid niet opweegt tegen de bescherming van het economisch, financieel of commercieel belang van de instantie.

De belangenafweging waartoe voormeld artikel van het Bestuursdecreet, zoals elke relatieve uitzonderingsgrond, verplicht, leidt niet tot een oordeel in het voordeel van de beroeper. De openbaarmaking mag immers ten koste van het beschermende belang maar bevolen worden als daarmee het algemeen belang wordt gediend. Uit het voorgaande blijkt integendeel dat de openbaarmaking het algemeen belang schade zal berokkenen.

Hoewel de beroepsinstantie zich bijgevolg kan vinden in de toepassing van artikel II.35 1° van het Bestuursdecreet, geldt dit naar het oordeel van de beroepsinstantie niet voor het gehele document. Conform artikel II.45 Bestuursdecreet moet een aanvraag tot openbaarheid gedeeltelijk worden ingewilligd indien de informatie waarop een uitzondering van toepassing is, samen met andere informatie in een bestuursdocument opgenomen is, en het mogelijk is om de informatie die niet openbaar kan gemaakt worden, te scheiden van de andere informatie. Naar het oordeel van de beroepsinstantie is dat in casu effectief het geval, geweigerde informatie, die niet voor openbaarmaking in aanmerking komt, perfect worden gescheiden van de informatie die wel kan worden vrijgegeven:

- Punt 2 Identificatie van het (de) te schatten goed(eren)
- Punt 3 Pandinformatie
- Punt 4 Foto's
- Punt 6 Bijlages

Bovendien dienen bepaalde passages van dit schattingsverslag eveneens aan de openbaarmaking te worden onttrokken bij toepassing van artikel II.34, 2° van het Bestuursdecreet. Voormelde decreetbepaling bevat de verplichting om, behoudens toestemming van de betrokkene, een aanvraag af te wijzen als de openbaarmaking afbreuk doet aan de bescherming van de persoonlijke levenssfeer. Deze bepaling laat niet toe dat gegevens worden verstrekt die de identificatie van derden mogelijk maken, in de mate dat daarmee afbreuk zou worden gedaan aan de bescherming van hun persoonlijke levenssfeer.

In casu stelt de beroepsinstantie vast dat het schattingsverslag ook volgende gegevens bevat:

- op de voorpagina van het schattingsverslag : de naam van de schatter van de afdeling Schatting en Waardering van de Vlaamse Belastingdienst
- alsook op pagina 1 (punt 1 opdracht) de naam van de contactpersoon bij de stad Izegem.

Het vrijgeven van deze gegevens zou een inbreuk uitmaken op de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van die personen. De beroepsinstantie is bijgevolg van oordeel dat de openbaarmaking van voormelde gegevens afbreuk zou doen aan het recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van de betrokkene en dat deze gegevens dan ook moeten worden afgeschermd in toepassing van artikel II.34, 2° van het Bestuursdecreet. Artikel II.34, 2° van het Bestuursdecreet laat echter wel de mogelijkheid dat dergelijke gegevens toch openbaar worden gemaakt, mits toestemming van de betrokken perso(o)n(en). De gevraagde toestemming werd op heden niet verkregen.

Het ingestelde beroep dient dan ook als **deels gegrond** te worden beschouwd.

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Het beroepschrift van [REDACTED] d.d. 16 september 2025 tegen de beslissing van de stad Izegem dd. 10 september 2025 wordt als ontvankelijk en deels gegrond beschouwd.

Bijgevolg dient de stad Izegem aan verzoekster een afschrift te bezorgen van het gevraagde schattingsverslag mbt het perceel gelegen te [REDACTED], mits het weglaten van volgende informatie

- de naam van de schatter op het voorblad van het schattingsverslag
- punt 1 opdracht op pagina 1
- punt 5 waarden van de schatting

Geen toestemming tot hergebruik van bestuursdocumenten

In zoverre dit beroep gegrond werd verklaard, geldt dat deze inwilliging van de aanvraag tot openbaarmaking GEEN toestemming inhoudt om de gevraagde bestuursdocumenten te hergebruiken, als vermeld in titel II, hoofdstuk 4 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (zie artikel II.44, §3, van het Bestuursdecreet).

Brussel, 29 oktober 2025

Voor de beroepsinstantie,
afdeling openbaarheid van bestuur,

Bruno ASSCHERICKX
Voorzitter