

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/2026/020 en 021

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 29 oktober 2025 heeft [REDACTED], hierna verzoeker, in het kader van een aanvraag tot het verkrijgen van een kopie van bestuursdocumenten via openbaarheid van bestuur aan AG Vespa, hierna het bestuur, een kopie gevraagd van de volgende bestuursdocumenten (hierna vermeld als: verzoek 1):

- Besluit van 25 maart 2024 van de Antwerpse Raad voor Maatschappelijk Welzijn tot goedkeuring van de Vierpartijenovereenkomst vestiging hypotheek erfpachtrecht' met betrekking tot het OCMW patrimonium Elzenveld, Lange Gasthuisstraat 35-37, 39, 43-45, Leopoldstraat 24 en Sint Jorispoort 29-31, 2000 Antwerpen'. Dit besluit is gekend onder de referentie 2024_RMW_00015
- Besluit van 15 maart 2024 van het Antwerpse Vast Bureau tot goedkeuring van de Vierpartijenovereenkomst vestiging hypotheek erfpachtrecht' met betrekking tot het 'OCMW patrimonium, Elzenveld, Lange Gasthuisstraat 35-37, 39, 43-45, Leopoldstraat 24 en Sint Jorispoort 29-31, 2000Antwerpen'. Dit besluit is gekend onder de referentie 2024_VB_00077;
- De 'Vierpartijenovereenkomst vestiging hypotheek erfpachtrecht' zelf met betrekking tot het 'OCMW patrimonium. Elzenveld, Lange Gasthuisstraat 35-37, 39, 43-45, Leopoldstraat 24 en Sint Jorispoort 29-31, 2000 Antwerpen' die werd goedgekeurd via bovenvermelde besluiten

Eveneens op 29 oktober 2025 vraagt verzoeker aan AG Vespa de openbaarheid van de volgende documenten (hierna vermeld als: verzoek 2:

- Besluit van de Antwerpse Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 27 april 2017 tot het organiseren van een marktbevraging betreffende het vestigen van een recht van erfpacht op het “Elzenveld” en de panden aan de Lange Gasthuisstraat 35-37, 39, 41 en 51, de aanduiding van de overnemer van de activa van AKTIVITEITENORGANISATIE 'T ELZENVELD vzw en RESIDENTIE 'T ELZENVELD vzw, en de aanstelling van het notariskantoor in dit kader. Dit besluit is gekend onder referentienummer 2017_RMW_00225;
- De eigenlijke marktbevraging (de zogenaamde projectoproep van destijds), de bijhorende leidraad waaraan de gezochte erfpachter zich diende te houden, alsook het schattingsverslag dat werd opgesteld voor de toekenning van het recht van erfpacht;
- Besluit van de Antwerpse Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 26 oktober 2017 over de toewijzing van de erfpacht op het centrum “Elzenveld” en de panden aan de Lange Gasthuisstraat 35-37, 39, 41 en 51, en de aanduiding van de overnemer van de activa van AKTIVITEITENORGANISATIE 'T ELZENVELD vzw en RESIDENTIE 'T ELZENVELD vzw, met name cvba Inter Real Estate Trust (IRET, later Botanische Tuin Real Estate nv – BTRE). Dit besluit is gekend onder referentienummer 2017_RMW_00579;
- De erfpachtovereenkomst die tussen het OCMW Antwerpen en BTRE in navolging van deze besluiten werd gesloten;
- Besluit van de Antwerpse gemeenteraad van 29 juni 2020 waarbij bijkomende zakelijke rechten werden verleend aan BTRE. Dit besluit is gekend onder referentienummer 2020_GR_00455 en draagt de titel *‘Stedelijk Patrimonium. Leopoldstraat 24 - Vestiging van een recht van erfpacht en erfdienstbaarheden – Goedkeuring’*

Bij 2 afzonderlijke berichten van 10 december 2025 van het bestuur worden beide openbaarheidsverzoeken gedeeltelijk geweigerd.

Op 9 januari 2026 dient [REDACTED], namens verzoeker, 2 beroepen in bij de beroepsinstantie tegen de beslissingen van het bestuur van 10 december 2025.

In toepassing van artikel II.50, §1, tweede lid van het Bestuursdecreet, werd de beslissingstermijn voor de beroepen van 9 januari 2026 door de beroepsinstantie op 10 februari 2026 verlengd van dertig kalenderdagen tot een termijn van vijfenveertig kalenderdagen.

Samenvoeging:

Verzoeker diende twee beroepschriften in die betrekking hebben op twee gedeeltelijke weigeringsbeslissingen van het bestuur over twee samenhangende onderwerpen. In functie van de verdere beoordeling van de grond van de zaak, voegt de beroepsinstantie de beroepsdossiers samen en handelt ze samen af.

Ontvankelijkheid van het beroep

De in beroep aangevochten beslissingen van 10 december 2025 maken geen melding van de beroepsmogelijkheden en -modaliteiten, zoals voorgeschreven in artikel II.43, §1, derde lid van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (verder ‘Bestuursdecreet’), zodat de beroepstermijn pas aanvangt vier maanden na kennisgeving van de beslissing.

Op 9 januari 2026 diende verzoeker 2 beroepen in tegen voormelde beslissingen. De ingediende beroepen zijn bijgevolg tijdig en worden dan ook als **ontvankelijk** beschouwd.

Gegrontheid van het beroep

Overeenkomstig het 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

Met 2 afzonderlijke beslissingen van 10 december 2025 met dezelfde inhoud, deelt het bestuur aan verzoeker het volgende mee: *“U kan deze documenten op kantoor van AG Vespa komen inkijken. Wat betreft enkele documenten kan slechts gedeeltelijke ingegaan worden op uw verzoek. Bepaalde passages worden onleesbaar gemaakt op grond van artikel II.35, §1, 3° van het Bestuursdecreet, aangezien zij vertrouwelijke commerciële of industriële informatie bevatten waarvan de openbaarmaking een gelegitimeerd economisch belang van betrokken private partijen zou schaden. De openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van zowel overheid als private partijen aantasten en kan worden gebruikt in andere dossiers. Dit kan mondeling worden toegelicht wanneer u de documenten komt inkijken. Daarnaast worden persoonsgegevens van natuurlijke personen geanonimiseerd overeenkomstig de toepasselijke regels inzake gegevensbescherming. Wat betreft uw verzoek m.b.t. schattingsverslagen: deze verslagen zijn niet in ons bezit. Hiervoor kan dan ook geen inzage worden verleend. Kan u een heel aantal momenten voorstellen om de documenten te komen inkijken? Dan kunnen wij een zaal reserveren en deze documenten klaarleggen. Tussen kerst en nieuwjaar zijn onze kantoren gesloten.”*

2. Inhoud van de beroepschriften

Verzoeker tekent beroep aan tegen de vermelde beslissingen van het bestuur met twee afzonderlijke beroepschriften, waarvan de inhoud en de essentie nagenoeg overeenstemt en die als volgt kan worden samengevat:

- Het verloop van de openbaarheidsprocedure binnen het bestuur beantwoordde niet aan het verzoek om openbaarheid waarbij om een afschrift van de gevraagde documenten werd verzocht. Het bestuur organiseerde een moment om inzage te verlenen, zonder dat er werd ingegaan op het verzoek om een afschrift. Verzoeker klaagt ook de wijze van het organiseren van dit inzage-moment aan, dat eenzijdig werd geannuleerd.
- Daarnaast merkt verzoeker op dat de toepassing van de uitzonderingsgrond van het artikel II.35, §1, 3° van het Bestuursdecreet niet afdoende is gemotiveerd.

3. Standpunt van het bestuur

Bij bericht van 19 januari 2026, na verzoek van de beroepsinstantie op 12 januari 2026, deelt het bestuur, twee toelichtingsnota's mee waarin, naast een omstandig en chronologisch overzicht over het organiseren van het inzagerecht, de volgende toelichting wordt gegeven bij de toepassing van de uitzonderingsgrond:

“AG Vespa heeft de gedeeltelijke weigering van openbaarmaking – in tegenstelling tot wat de aanvrager beweert – wel degelijk zowel formeel als materieel omstandig gemotiveerd én heeft deze motivering ook mondeling toegelicht gedurende het inzagemoment.”

Over het onleesbaar maken van bepaalde passages in de documenten deelt het bestuur het volgende mee:

“1) Vierpartijenovereenkomst hypotheek en bijhorende besluiten

(I) Kredietbedrag, hypotheek en bijhorende besluiten looptijd en kredietstructuur

Deze passage bevat het precieze kredietbedrag, de kredietstructuur, de looptijd van het krediet en de hoofdsom van de hypotheek die aan het krediet werd verbonden. Bij toepassing van artikel. 11.35, §1, 1° en 3° Bestuursdecreet werd besloten dat deze informatie niet openbaar gemaakt kan worden, gelet op de legitieme economische belangen die door openbaarmaking geschaad zouden worden. De voormelde inhoudelijke elementen vormen kernvoorwaarden van de financieringsstructuur en weerspiegelen de risicobeoordeling en commerciële positie van de betrokken partijen. Openbaarmaking maakt het mogelijk om de onderhandelingspositie van de betrokken overheidsinstanties, alsook de erfpachthouder en de bank in detail te reconstrueren, en kan in het nieuwe, aan Elzenveld aangrenzende project worden aangewend als precedent

(II) Stepin, beëindigings- en uitwinningsmechanismen (art. 3.2–3.13 en 5.1–5.6);

Deze bepalingen leggen het volledig werking inzake risicobeheer bloot voor situaties van wanprestatie, beëindiging en uitwinning. Zij maken duidelijk welke termijnen (specifiek onderhandeld en afgestemd op dit dossier), stepinrechten en procedurele garanties en risico's partijen bereid zijn te verlenen of op zich te nemen. Dergelijke elementen zijn duidelijk vertrouwelijk, juist omdat zij op maat zijn onderhandeld en de onderhandelingspositie en strategische keuzes van partijen blootleggen.

Bij toepassing van artikel. 11.35, §1, 1° en 3 Bestuursdecreet werd besloten dat deze informatie niet openbaar gemaakt kan worden, gelet op de legitieme economische belangen, alsook commerciële en financiële belangen van de overheid die door openbaarmaking geschaad zouden worden.

(III) Risicoverdelingsclausules (art. 1.5, 1.6, 6.1–6.2, 9.5);

Deze bepalingen hebben uitsluitend betrekking op de interne juridische structurering en risicodeling tussen de partijen. Het gaat om duidelijk onderhandelde clausules over prioriteit, wettelijke bescherming, volmachten en imprevisie.

Bij toepassing van artikel. 11.35, §1, 1° en 3 Bestuursdecreet werd besloten dat deze informatie niet openbaar gemaakt kan worden, gelet op de legitieme economische belangen, alsook commerciële en financiële belangen van de overheid die door openbaarmaking geschaad zouden worden.

(IV) Wijzigingsdrempels en overdracht (art. 9.3, 7.x en 8.x)

Deze bepalingen geven ook inzicht in de op maat gemaakte clausules met betrekking tot de titel. Bekendmaking daarvan kan de marktpartij in het nieuwe project een concrete referentie bieden om gelijkaardige voorwaarden af te dwingen. Dit schaadt de economische en commerciële belangen van de overheid in toekomstige onderhandelingen (art. 11.35, §1, 1°) en legt vertrouwelijke commerciële keuzes van de private partijen bloot (art. 11.35, §1, 3°).

Bij toepassing van artikel. 11.35, §1, 1° en 3 Bestuursdecreet werd besloten dat deze informatie niet openbaar gemaakt kan worden, gelet op de legitieme economische belangen, alsook commerciële en financiële belangen van de overheid die door openbaarmaking geschaad zouden worden.
(V) Persoonsgegevens en individuele contactgegevens (art. 9.1, handtekeningen)

De individuele namen en persoonlijke emailadressen zijn persoonsgegevens die niet noodzakelijk zijn voor publieke controle op de besluitvorming.

2) M.b.t. schrapping van het projectplan inzake het onderpand van de hypotheek:

Een overzicht van het onderpand van de hypotheek gaat verder dan louter kennis van het bestaan van een hypotheek en raakt rechtstreeks aan de onderhandelingspositie van de overheid.
Dit geeft inzicht in de concrete waardering van bepaalde percelen in de mate waarin deze al gehypothekeerd zijn richting bank. Dat is bedrijfsgevoelige informatie.

Onder art. 11.35, §1, 1° en 3° werd daarom besloten enkel de strikt noodzakelijke informatie over de toestemming tot hypotheekverlening openbaar te maken, zoals het feit dat toestemming werd gegeven en dat de duur van de hypotheek de duur van de erfpachten niet mag overschrijden, maar niet de gedetailleerde rechten van de betrokken partijen. De overeenkomst zelf is integraal op maat van dit project opgesteld op basis van de gevoerde onderhandelingen. Hierdoor werd besloten een geredigeerde versie van de overeenkomst voor te leggen.

Het plan in bijlage van de vierpartijenovereenkomst geeft exact de waardedragers en dus het onderpand weer van de hypotheek. Daarmee vormt het plan een essentieel onderdeel van de contractuele zekerheidsstructuur waarop de hypotheek rust. Dit betreft opnieuw gevoelige bedrijfsinformatie.

3) M.b.t. de weglatingen in de besluiten zelf

In de besluiten zijn in diezelfde zin passages geschrapt die toelaten om rechtstreeks af te leiden op welke concreet onderpand de hypotheek wordt gevestigd. Deze informatie maakt deel uit van de contractuele zekerheidsstructuur en valt daarom onder dezelfde bescherming als in bovenstaande punten wordt toegelicht. De context blijft zichtbaar maar zonder de samenhangende zekerheidsstructuur weer te geven. Eveneens werd informatie geschrapt met betrekking tot concrete schattingsprijzen, of berekeningen van schattingen."

4. Standpunt van de beroepsinstantie

Het komt de beroepsinstantie toe om, in de beroepsfase die van devolutieve strekking is, het dossier inhoudelijk te beoordelen en uitspraak te doen over de grond van de zaak, meer concreet de toetsing van de vraag tot openbaarmaking aan de geldende uitzonderingsgronden. Dit impliceert dat de beroepsinstantie inhoudelijk oordeelt zoals het betrokken bestuur dit doet in eerste aanleg. Bemerkingen inzake het verloop van de procedure bij het bestuur bij wie het oorspronkelijke verzoek om openbaarheid werd ingediend, worden daarbij in aanmerking genomen indien deze invloed hebben op de beroepsfase. De bemerkingen van verzoeker over de door het bestuur gevolgde procedure, waarbij oorspronkelijk een inzage werd verleend in plaats van een afschrift en waarbij afspraken werden gewijzigd en desgevallend termijnen overschreden, zijn enkel relevant indien zij mogelijk de inhoudelijke beoordeling van de vraag om openbaarheid door de beroepsinstantie kunnen beïnvloeden. In casu stelt de beroepsinstantie vast dat dit niet het geval is.

Tussen verzoeker en het bestuur werd een inzagemoment afgesproken waarbij de gevraagde stukken, met geanonimiseerde passages, werden voorgelegd. Bij brief van 9 januari 2026, bezorgde het bestuur aan verzoeker een concrete motivering over de toegepaste uitzonderingsgrond per geanonimiseerde passage in de aan de verzoeker voorgelegde documenten. De beroepsinstantie werd in bezit gesteld van die brief.

Op 20 januari 2026 bezorgt het bestuur, via een beveiligde link, de gevraagde documenten, in geanonimiseerde versie, aan verzoeker. De beroepsinstantie werd door het bestuur ook in kennis gesteld van alle gevraagde documenten in originele vorm, en kan bijgevolg oordelen over de toepassing van de gehanteerde uitzonderingsgrond van het artikel II.35, §1, 1° en 3° Bestuursdecreet.

Op 5 februari 2026 deelt verzoeker aan de beroepsinstantie het volgende mee: *“Wij stellen vast dat alle door ons gevraagde documenten werden overgemaakt.”* en *“AG Vespa heeft aldus gevolg gegeven aan ons herhaald verzoek om afschriften te bezorgen.”* Verzoeker maakt tegelijk, onder meer, de volgende bemerkingen over het onleesbaar maken van bepaalde passages in de bezorgde documenten:

Inzake verzoek 1 meldt verzoeker: *“[REDACTED] wenst geen inzage in detailclausules die doorgaans onderhandelingsgevoelig kunnen zijn, zoals step-in-mechanismen, beëindigings- of uitwinningsclausules, wijzigingsdrempels of overdrachtsmodaliteiten. Het verzoek beperkt zich tot de basisstructuur en essentiële parameters van de transactie: de aanleiding en context van de kredietverstrekking, het kredietbedrag, de betrokken erfpachtrechten en de globale opzet van de financiering. Enkel deze elementen zijn noodzakelijk om het bestuurshandelen te kunnen controleren.”*

En verder:

“De beperkte informatie die [REDACTED] vraagt, verschaft haar geen bijzonder onderhandelingsvoordeel en verandert niets aan haar positie ten opzichte van de overheid. [REDACTED] daarentegen – de huidige erfpachthouder – beschikt als contractspartij reeds over volledige kennis van de onderliggende kredietstructuur, inclusief alle gedetailleerde bepalingen. Bovendien heeft oo [REDACTED] interesse getoond in het aangrenzende project. Indien er al een risico op een verzwakking van de onderhandelingspositie van de overheid zou bestaan, vloeit dat uitsluitend voort uit de voorkennis waarove [REDACTED] reeds beschikt. Door de gevraagde informatie voor [REDACTED] (en andere marktpartijen) af te schermen, blijft dit informatievoordeel volledig in stand en wordt een ongerechtvaardigd concurrentieel voordeel gecreëerd in hoofde van [REDACTED]. Het standpunt dat niet-openbaarmaking noodzakelijk zou zijn om de economische, financiële of commerciële belangen van de overheid te beschermen, kan dan ook niet worden gevolgd. Openbaarmaking veroorzaakt geen nadeel, maar herstelt louter een bestaande informatie-asymmetrie die precies leidt tot een concurrentieverstorende positie van één marktpartij ten opzichte van andere geïnteresseerden.”

Inzake het verzoek 1 stelt het bestuur in de brief van 9 januari 2026 over het kredietbedrag, de looptijd en de kredietstructuur *“Deze passage bevat het precieze kredietbedrag, de kredietstructuur, de looptijd van het krediet en de hoofdsom van de hypotheek die aan het krediet werd verbonden. Bij toepassing van artikel. II.35, §1, 1° en 3° Bestuursdecreet werd besloten dat deze informatie niet openbaar gemaakt kan worden, gelet op de legitieme economische belangen die door openbaarmaking geschaad zouden worden. De voormelde inhoudelijke elementen vormen kernvoorwaarden van de financieringsstructuur en weerspiegelen de risicobeoordeling en commerciële positie van de betrokken partijen. Openbaarmaking maakt het mogelijk om de onderhandelingspositie van de betrokken overheidsinstanties, alsook de erfpachthouder en de bank in detail te reconstrueren, en kan in het nieuwe, aan Elzenveld aangrenzende project worden aangewend als precedent bij onderhandelingen met dezelfde overheid. Dit schaadt de economische en commerciële belangen van de overheid (art. II.35, §1, 1°) en legt vertrouwelijke kredietvoorwaarden van bank en ontwikkelaar bloot (art. II.35, §1, 3°).”*

Op basis van de haar bezorgde documenten stelt de beroepsinstantie vast dat, wat betreft de aspecten, waartoe het verzoek om openbaarheid, volgens het bericht van 5 februari 2026 van verzoeker, en bijgevolg ook het beroep, wordt beperkt, de geanonimiseerde passages in hoofdzaak bepalingen betreffen over de tussen de betrokken partijen, waaronder naast de betrokken besturen en een privé-partner, ook een financiële instelling, overeengekomen voorwaarden zowel inzake de hypotheekvestiging als inzake de uitvoering van de erfpachtovereenkomsten. Verzoeker kan, met enige kennis van zaken, de inhoud zelf veronderstellen gezien de titels van de geanonimiseerde passages leesbaar zijn.

Ook over andere geanonimiseerde passages wordt in die brief van 9 januari 2026 door het bestuur een omstandige verantwoording gegeven. Dit betreft echter passages die verzoeker, volgens het bericht van 5 februari 2026, niet relevant vindt en die bijgevolg niet meer worden geacht nog het voorwerp uit te maken van het verzoek om openbaarheid en van het beroep.

Verzoeker laat de beroepsinstantie in het bericht van 5 februari 2026 tevens weten dat de openbaarheid wordt gevraagd omdat een partij die betrokken is bij het project dat het onderwerp is van de verzoeken om openbaarheid, concurrentieel voordeel zou hebben bij onderhandelingen met het bestuur over een aangrenzend, toekomstig project. Verzoeker benadrukt daarbij dat de vraag om openbaarheid beoogt om *“een bestaande informatie-asymmetrie die precies leidt tot een concurrentieverstorende positie van één marktpartij ten opzichte van andere geïnteresseerden”* te herstellen.

De beroepsinstantie meent evenwel dat de betrokkenheid van een partij bij een samenwerking met het bestuur er niet mag toe leiden dat de informatie waarover die partij beschikt door die betrokkenheid, openbaar kan worden gemaakt. Afspraken gemaakt tussen partijen, zeker over, zoals in casu, financiële aspecten die onder meer de verantwoordelijkheden betreffen van de partijen, waaronder hier ook het bestuur, kunnen niet openbaar worden gemaakt zonder dat dit de toekomstige onderhandelingspositie van het betrokken bestuur in het gedrang kan brengen. Het zou in het andere geval kunnen impliceren dat afspraken tussen partijen als precedent worden gebruikt bij toekomstige gelijkaardige zaken.

De beroepsinstantie sluit zich voor verzoek 1 dan ook aan bij het bestuur voor de toepassing van de uitzonderingsgrond van het artikel II.35, 1° van het Bestuursdecreet die bepaalt dat geen kopie bezorgd kan worden van documenten indien de openbaarmaking niet opweegt tegen de bescherming van het economisch, financieel en commercieel belang van de overheidsinstantie

Wat de toepassing van het vermelde artikel II.35, 1° van het Bestuursdecreet betreft wijst de beroepsinstantie er vooreerst op dat, volgens de parlementaire voorbereiding bij het decreet, dit artikel de economische, financiële en commerciële belangen van alle bestuursinstanties beschermt *“tegen het risico van speculatieve daden die voorkennis van informatie kan meebrengen”* (Ontwerp van Bestuursdecreet, Parl.St. VI.Parl 2017-18 ,nr. 1656/1, 61).

De openbaarmaking van de informatie opgenomen in verzoek 1, en gereduceerd door verzoeker in het bericht van 5 februari 2026 tot bepaalde financiële aspecten, kan de toekomstige onderhandelingspositie en daarmee de economische en financiële belangen van het bestuur schaden. De bescherming van deze belangen tegen openbaarmaking is net de bestaansreden van artikel II.35, 1° van het Bestuursdecreet.

De belangenafweging waartoe dit artikel, zoals elke relatieve uitzonderingsgrond, verplicht, leidt niet tot een oordeel in het voordeel van de verzoeker. In casu is er naar het oordeel van de beroepsinstantie geen openbaar belang, zoals geduid in de parlementaire voorbereiding bij het Bestuursdecreet, gemoeid met de openbaarmaking van de door verzoeker opgevraagde informatie. Verzoeker bevestigt dit ook door voor de motivering van de vraag om openbaarheid te verwijzen naar de voorkennis in hoofde van een partij

betrokken bij het onderwerp van het verzoek, en naar het nadeel dat anderen, concurrerende partijen hierbij ondervinden.

In de memorie van toelichting bij voormeld decreetartikel wordt in verband met de belangenafweging aangegeven dat de uitzonderingen alleen worden ingeroepen als het belang van de openbaarheid niet primeert. Daarmee wordt bedoeld: een met de openbaarmaking gediend openbaar belang.

Deze bepaling betekent dus niet dat de private belangen van de aanvrager (de gevolgen voor zijn rechten en plichten als potentiële concurrent) moeten afgewogen worden tegenover de belangen die met de uitzonderingen 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.” (Parl.St. VI.Parl. 2017-18, nr. 1656/1, 56). In dit geval dient de bescherming van het economisch, commercieel en financieel belang van het bestuur, hier de stad Antwerpen, geacht te worden te primeren. De openbaarmaking ten koste van het beschermde belang mag enkel maar worden bevolen als daarmee het algemeen belang gediend wordt. De beroepsinstantie kan, in dit verband, de stelling van beroeper dat er nadeel wordt ondervonden van de voorkennis van een potentiële concurrent niet volgen. Integendeel, zoals hiervoor wordt vermeld brengt de openbaarmaking van de gevraagde informatie de onderhandelingspositie van het bestuur in het gedrang en bovendien kan dit ook mogelijke gevolgen hebben voor toekomstige gelijkaardige of aangrenzende projecten, waarover het bestuur dient te beslissen. Op grond van voorgaande overwegingen weegt het belang van de openbaarheid niet op tegen de belangen van het bestuur.

De beroepsinstantie is op grond van wat hiervoor werd uiteengezet, van oordeel dat de gevraagde documenten in verzoek 1 niet openbaar kunnen worden gemaakt in toepassing van artikel II.35, 1° van het Bestuursdecreet.

Het door verzoeker ingestelde beroep betreffende verzoek 1 moet, bijgevolg, gelet op wat hiervoor werd uiteengezet, als **ongegrond** worden beschouwd.

Over het verzoek 2 wordt in het bericht van verzoeker van 5 februari 2026 het volgende gesteld: *“In de betreffende documenten werden aanzienlijk minder passages zwartgemaakt dan in dossier GMP_29 10 2025_1261134110 (2025_AD_05). Niettemin werd alle informatie met betrekking tot de schattingsprijzen en de uiteindelijk overeengekomen erfpachtprijzen voor het centrum Elzenveld en de gebouwen in de Lange Gasthuisstraat volledig onleesbaar gemaakt. Het gaat daarbij om:*

- *de jaarlijkse canon en de eenmalige vergoeding, zoals vermeld op p. 5 van het besluit van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 26 oktober 2017 en op p. 20 van de erfpachtovereenkomst;*
- *de vergoeding voor bijkomende zakelijke rechten, zoals opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 29 juni 2022.”*

Ook voor het verzoek 2 beperkt de beroepsinstantie zijn beoordeling tot de bemerkingen van verzoeker over de prijzen die vermeld worden in de hiervoor geciteerde passage uit het bericht van verzoeker.

Ook voor die gegevens oordeelt de beroepsinstantie dat terecht het artikel II.35, 1° van het Bestuursdecreet door het bestuur werd toegepast. Onderhandelde prijzen, zoals in casu schattingsprijzen, erfpachtprijzen en andere vergoedingen voor onder meer zakelijke rechten, komen voort uit besprekingen tussen de betrokken partijen en zijn eigen aan elke overeenkomst, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke en dossier- of projecteigen factoren. Het is een vaststaand gegeven dat het vrijgeven van die informatie de onderhandelingspositie van het bestuur kan benadelen voor andere toekomstige projecten.

De beroepsinstantie stelt ook vast dat verzoeker als motief voor de vraag om openbaarheid van die gegevens het volgende vermeldt: *“Door de niet-openbaarmaking van de genoemde informatie maakt AG Vespa het voor [REDACTED] onmogelijk om deze publiek gekende eindprijzen af te wegen tegen de gehanteerde schattingsprijzen.”* De beroepsinstantie kan enkel vaststellen dat die doelstelling niet tegemoetkomt aan de vereiste van het gemeenschapsbelang zoals die inzake de toepassing van het artikel II.35, 1° van het Bestuursdecreet, hiervoor wordt omschreven, maar enkel een strikt individueel belang betreft.

Het door verzoeker ingestelde beroep betreffende verzoek 2 moet, bijgevolg, gelet op wat hiervoor werd uiteengezet, eveneens als **ongegrond** worden beschouwd.

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De beroepschriften van [REDACTED] van 9 januari 2026 tegen de beslissingen tot gedeeltelijke weigering van AG Vespa van 10 december 2025 worden als ontvankelijk doch ongegrond beschouwd.

Brussel, 27 februari 2026

Voor de beroepsinstantie,
Afdeling openbaarheid van bestuur,

Bruno ASSCHERICKX
Voorzitter