

Besluit van de minister tot vernietiging van het besluit dd. 9 februari 2021 (2021/04) van de kerkraad van de kerkfabriek Sint-Martinus Haringe inzake voorwaarden verkoop zaal De Levaard

VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, BESTUURSZAKEN, INBURGERING EN GELIJKE KANSEN

Bevoegdheid

Artikel 59 van het decreet van 7 mei 2004 betreffende de materiële organisatie en werking van de erkende erediensten (hierna: Eredienstendecreet)

Feitelijke context

Op 22 oktober 2019 (punt 2019/23) verleent de kerkraad van de kerkfabriek Sint-Martinus Haringe goedkeuring aan een 'erfgoedpacht' (sic). In de notulen staat te lezen: 'Regeling erfgoedpacht door kerkfabriek Haringe aan vzw Kultuurgemeenschap Haringe vzw betreffende de zaal 'De Levaard' wordt goedgekeurd.'

De erfpachtaakte wordt verleden op 8 juni 2020.

Op 3 december 2020 (punt 2020/25) beslist de kerkfabriek tot 'verkoop onroerend goed'. In de notulen staat te lezen: "Het kerkbestuur Sint-Martinus Haringe wil zaal De Levaard gelegen te 8972 Haringe Hoogstraat z/n, kadastrale afdeling 33024 – Poperinge 7 AFD/Roesbrugge-Haringe sectie B met een oppervlakte van 1721 m² via een bieding onder gesloten omslag verkopen". De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

- De eigendom 'Zaal De Levaard' brengt slechts een zeer beperkte huur op.
- Het behoort niet tot de kernactiviteiten van een kerkbestuur om een gebouw van die aard in eigendom te houden.
- Het behoort niet tot de kernactiviteiten van het kerkbestuur om infrastructuur ter beschikking te stellen aan de plaatselijke verenigingen.
- De eigendom werd in 1997 aangekocht voor slechts 2.000.000 BEF (= 50.000 euro) en kan nu zeker een meervoud opbrengen.
- Het onderhoud van het kerkgebouw brengt ieder jaar een aanzienlijke last met zich mee.
- De kerkfabriek heeft geen eigen middelen en de stad is jaar na jaar minder geneigd om subsidies toe te kennen voor het onderhoud van het kerkgebouw.

Op 9 februari 2021 beslist de kerkraad onder punt 2021/04 over “voorwaarden verkoop zaal De Levaard”. In de notulen staat te lezen: “Verkoop werd uitvoerig besproken en de te nemen stappen overwogen”.

Op 8 maart 2021 gaat het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge over tot schorsing van de kerkraadsbeslissing van 9 februari 2021 (punt 2021/4) inzake voorwaarden verkoop zaal De Levaard. De gronden tot schorsing kunnen als volgt worden samengevat:

- De notulen van de kerkraadsbeslissing van 9 februari 2021 zijn bijzonder summier en cryptisch. De kerkraad duidt niet wat haar intenties zijn en evenmin welke ‘volgende stappen’ worden overwogen of beslist. Het besluit doorstaat de toets aan het gemeentelijk belang en inzonderheid aan de financiële belangen van de gemeente niet.
- Alle handelingen en besluiten van de kerkfabriek in verband met de verkoop van de zaal De Levaard zijn aangetast door meerdere onwettigheden en onregelmatigheden.
 - o Het besluit van 21 februari 2021 (nr. 2021/04) moet omwille van de vaagheid samen worden gelezen en in samenhang worden gezien met de eerdere beslissingen van de kerkraad met betrekking tot dit dossier. Ze zijn er onlosmakelijk mee verbonden.
 - o Hoewel in de briefwisseling van 8 en 25 januari 2021 gesuggereerd wordt dat de juiste verkoopprocedure nog moet bepaald worden, valt in de notulen van 3 december 2020 merkwaardig genoeg te lezen dat de kerkraad kiest voor de bieding onder gesloten omslag. In tegenstelling tot de notulen van de kerkraad van 9 februari 2021 is het besluit 2020/25 van 3 december 2020 opvallend genoeg wel concreet en duidelijk: de feestzaal wordt verkocht via een bieding onder gesloten omslag. De kerkraad volgt haar eigen besluitvorming niet.
 - o Twee argumenten uit het besluit van de kerkraad van 3 december 2020 hebben argwaan gewekt bij het college van burgemeester en schepenen, namelijk
 - (1) dat de zaal een beperkte huur zou opbrengen en
 - (2) dat het onderhoud van het kerkgebouw een aanzienlijke last met zich brengt en het stadsbestuur minder geneigd zou zijn om subsidies daarvoor toe te kennen.
 - o Een kerkfabriek kan niet zomaar patrimonium verkopen om in het onderhoud van het kerkgebouw te voorzien. Overeenkomstig artikel 52/1, §2 van het Eredienstendecreet vormen de roerende en onroerende goederen van de kerkfabriek de reserves van de kerkfabriek en worden ze beheerd met het oog op een maximaal jaarlijks rendement, tenzij andere afspraken worden gemaakt in het overleg met de gemeente (artikel 33 van hetzelfde decreet). Het college heeft alvast geen weet van dergelijke afspraken.
 - o Daar waar in de notulen van de kerkraad van 3 december 2020 de kerkfabriek zich beklagt over de lage huur die de zaal zou opbrengen, moet het college van burgemeester en schepenen vaststellen dat het de kerkfabriek zelf geweest is die de zaal in erfpacht heeft gegeven aan een jaarlijkse canon van 250 euro. Hoe kan de kerkfabriek dan geloofwaardig beweren dat de huur te laag is?

- In de erfpacht wordt vreemd genoeg ook beweerd dat de stad Poperinge per brief van 10 februari 2020 zou laten weten hebben geen bezwaar te hebben tegen de erfpachtakte. Het akkoord gaat niet over de erfpacht maar betreft de decretale informatieplicht die op het stadsbestuur rust ingevolge de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dat heeft alvast niets te maken met de inhoud van de erfpacht, doch enkel met de voorschriften en regelgeving inzake ruimtelijke ordening. Deze passage in de erfpachtakte kan alleen maar als bedrieglijk of misleidend omschreven worden.
- Opnieuw blijken de relevante notulen van de kerkraad van 22 oktober 2019 bijzonder cryptisch, summier en vaag te zijn. De passage wekte geen argwaan gelet op het werkelijke gebruik en exploitatie van de zaal De Levaard door de vzw Kultuurgemeenschap, zodat het college daarop geen acht sloeg. Bij lezing van de betreffende erfpachtakte in relatie tot de huidige verkoop wordt echter snel duidelijk dat er een constructie is opgezet om de kerkfabriek te verarmen en de voormelde vzw te verrijken.
- Het besluit van 9 februari 2021, dat voortbouwt op de besluiten van de kerkraad van 22 oktober 2019 en 3 december 2020, is in strijd met het financiële belang van de gemeente.
- Het is bijzonder opvallend dat de kerkraad op 8 juni 2020 de zaal De Levaard in erfpacht geeft aan de vzw, die de zaal jarenlang feitelijk heeft geëxploiteerd, om dan al enkele maanden later op 3 december 2020 tot verkoop te beslissen. De hoger vermelde clause van artikel 3, laatste lid van de erfpachtakte verklaart alles. Door op 8 juni 2020 een erfpacht te verlenen aan een verwante vzw met dergelijke clause en al op 3 december 2020 tot verkoop te besluiten, is de kerkfabriek er doelbewust op uit zich te verarmen, wat zonder meer in strijd is met de bisschoppelijke richtlijnen en met artikel 52/1 van het Eredienstendecreet. Ongeveer de helft van de koopsom zou naar de voormelde vzw gaan. De vage en tegenstrijdige motiveringen en briefwisseling moeten de aandacht afleiden van deze clause en bevestigen alleen maar deze conclusie.
- Met de erfpachtclause van 8 juni 2020 en de beslissingen die er aldus mee verband houden, stellen zich bovendien nog drie andere problemen:
 - De kerkfabriek is ingevolge de onrechtmatig verleende erfpacht aan de vzw niet gerechtigd over te gaan tot verkoop zonder tussenkomst van de vzw. De bezorgde prospectus hangt de schijn op als zou de kerkfabriek volle eigenaar zijn en dus de volle bevoegdheid tot verkoop hebben. Ingevolge de erfpacht (artikelen 1, 3 en 6 van de erfpachtwet van 10 januari 1824) dient de erfpachter te handelen. Dit vestigt des te meer de aandacht op de vermenging tussen de kerkfabriek die een openbaar bestuur is en de vzw die een private rechtspersoon is. De stad liep daarmee eerder al een onaangename ervaring op, waaromtrent uiteindelijk een dading gesloten diende te worden.
 - De kerkfabriek is als lokaal bestuur onderworpen aan de omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transactie van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten. Het verlenen van een erfpacht is gevat door deze omzendbrief net zoals de kerkfabriek als bestuur eraan onderworpen is. Mededinging en

transparantie zijn vereist. Het college heeft alvast geen weet van een aanbod om de zaal in erfpacht te nemen, wat trouwens als één van de kerntaken van het lokaal bestuur zou beschouwd kunnen worden en wat de kerkfabriek ook zeer goed weet.

- Gelet op de voormelde, opvallende clause in de erfpachtaakte van 8 juni 2020, stelt zich de vraag of de erfpacht niet in strijd is met artikel 20, 1° van het Eredienstendecreet (belangenvermenging). De voorzitter en de secretaris van de kerkfabriek zijn tevens bestuurder, en de heer Recour zelfs ook voorzitter van de vzw. Zij zijn beide als vertegenwoordiger van een private vereniging persoonlijk betrokken en mochten de vergaderingen van de kerkraad over geen enkel punt dienaangaande bijwonen. Uit geen van de notulen blijkt dat zij de bespreking en de besluitvorming zouden verlaten hebben. Er zou dus sprake kunnen zijn van belangenvermenging.

De stad concludeert dat het besluit van 9 februari 2021 en alle voorgaande besluiten onwettig zijn. Het gemeentelijk en financieel belang van de stad Poperinge, maar ook de belangen van de kerkfabriek zijn geschonden.

De kerkraad heeft bij besluit van 26 april 2021 de geschorste kerkraadsbeslissing van 9 februari 2021 gehandhaafd. Die beslissing is gesteund op de volgende argumenten:

- M.b.t. artikel 58, §1, eerste en tweede lid Eredienstendecreet: het college wil met het besluit van 9 februari 2021 de door de kerkraad genomen beslissingen van 22 oktober 2019 (erfpacht) en 3 december 2020 (verkoop onder gesloten bieding) schorsen. Dat is niet mogelijk (laattijdig en onontvankelijk). Het besluit van 2021/4 betrof enkel een bespreking van de voorwaarden van de verkoop van De Levaard. De motivering voor de schorsing van deze beslissing is ongegrond.
- M.b.t. artikel 62, §3 Eredienstendecreet: Er werd geen enkele beslissing in de loop van het jaar opgevraagd, geschorst, noch vernietigd. De jaarrekening van 2019 werd goedgekeurd op 19 februari 2020.
- Het college stelt in het schorsingsbesluit: *“De kerkfabriek kocht en verbouwde deze loods in de jaren negentig van de vorige eeuw”*. Dat klopt volgens de kerkfabriek niet. De transformatie van de loods in een bruikbare feestzaal gebeurde dankzij het gedurende meer dan een jaar kosteloos harde werken, door een tiental vrijwilligers en de ruime giften van enkele sympathiserende Haringenaars. Als al deze werken in naam van de opdrachtgever, de kerkfabriek, zouden uitgevoerd zijn, zou dit de kerkfabriek 214.809,52 euro gekost hebben.
- De gezamenlijke investering in De Levaard door de kerkfabriek en de vzw bedraagt 269.702,95 euro. Daarvan werd er 72.076,25 euro door de kerkfabriek en 197.626,70 euro door de vzw betaald. De kerkfabriek wilde door een erfpacht te verlenen aan de vzw, die de uitbating van De Levaard reeds op zich nam, het algemeen belang veiligstellen. Om dit bij eventuele verkoop veilig te kunnen stellen, werd in de erfpachtaakte artikel 3, laatste lid opgenomen. Die beslissing is definitief geworden, omdat er geen schorsingsbeslissing werd genomen.

- De kerkfabriek is van mening dat er geen sprake is van belangenvermenging, aangezien geen van de leden van het kerkbestuur een individueel belang heeft bij de vzw. Ze werken er gratis als vrijwilliger.
- Tot slot meent de kerkfabriek dat de notulen voldoen aan de eisen van omzendbrief BA-2005/01 van 25 februari 2005 betreffende de toepassing van het decreet van 7 mei 2004 betreffende de materiële organisatie en werking van de erkende erediensten op de erediensten georganiseerd op gemeentelijk niveau.

De kerkraad heeft de handhavingsbeslissing van 26 april 2021 op 1 mei 2021 via Religio overgemaakt aan de toezichthoudende overheid. De toezichttermijn vangt aan op 2 mei 2021.

Juridisch kader

Omzendbrief BA-2005/01 van 25 februari 2005 betreffende de toepassing van het decreet van 7 mei 2004 betreffende de materiële organisatie en werking van de erkende erediensten op de erediensten georganiseerd op gemeentelijk niveau.

De motiveringsplicht.

De beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel.

Verantwoording

De geschorste kerkraadsbeslissing van 9 februari 2021 (2021/04) over 'voorwaarden verkoop zaal De Levaard' is inderdaad heel summier genotuleerd. Er wordt in de notulen helemaal niet bepaald welke de goedgekeurde verkoopvoorwaarden zijn, noch hoe de verkoopprocedure zal verlopen. Afgaand op de titel van het agendapunt was dit nochtans het voorwerp van de bespreking. Uit de notulen kan helemaal niet worden afgeleid of de beslissing van 9 februari 2021 in de lijn ligt van de eerdere kerkraadsbeslissing van 3 december 2020 over de verkoop, dan wel andersluidend is. Niet alleen wordt niet bepaald wat er tijdens de bespreking werd beslist, er wordt evenmin een motivering gegeven voor de genomen beslissing(en).

De notulering is bijgevolg niet in overeenstemming met de omzendbrief BA-2005/01 van 25 februari 2005 betreffende de toepassing van het decreet van 7 mei 2004 betreffende de materiële organisatie en werking van de erkende erediensten op de erediensten georganiseerd op gemeentelijk niveau, waarin uitdrukkelijk is bepaald dat de notulen een weergave bevatten van de genomen beslissingen en van de motieven die eraan ten grondslag liggen.

Bovendien kan uit de notulen niet worden opgemaakt of de te volgen verkoopprocedure in overeenstemming is met 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. Die omzendbrief, die ook uitdrukkelijk van toepassing is op de eredienstbesturen, legt een aantal principes vast waar de in de omzendbrief vermelde besturen rekening moeten mee houden bij transacties van onroerende goederen. Zo heeft het bestuur een geldig en recent schattingsverslag nodig voor de objectieve waardebeoordeling van de onroerende transacties. Daarnaast moeten bij de onroerende transacties de mededinging en transparantie gerespecteerd

worden. Uit de notulen kan absoluut niet worden opgemaakt of de kerkfabriek met deze zaken rekening houdt/ zal houden bij de verkoop van het onroerend goed.

In de handhavingsbeslissing van 26 april 2021 geeft de kerkfabriek onvoldoende verduidelijking over dit argument uit de schorsingsbeslissing van de stad Poperinge. De kerkfabriek stelt enkel dat de notulen voldoen aan de voormelde omzendbrief BA-2005/01 van 25 februari 2005. Dat standpunt kan echter niet worden bijgetreden. De notulen zijn onduidelijk, geven de genomen beslissingen niet weer en getuigen daarom niet van de vereiste transparantie.

Uit het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat de kerkraadsbeslissing van 9 februari 2021 dient te worden vernietigd omwille van een schending van de motiveringsplicht en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsprincipe.

BESLUIT:

Enig artikel. De beslissing van 9 februari 2021 (2021/04) van de kerkraad van de kerkfabriek Sint-Martinus Haringe inzake voorwaarden verkoop zaal De Levaard wordt vernietigd.

Tegen deze beslissing kan een beroep tot nietigverklaring of een verzoek tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden ingediend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het verzoekschrift wordt ingediend, hetzij elektronisch via een beveiligde website van de Raad van State (<http://eproadmin.raadvst-consetat.be/>), of met een ter post aangetekende brief die wordt toegezonden aan de Raad van State (Wetenschapsstraat 33 te 1040 Brussel). Het verzoekschrift wordt ingediend binnen een termijn van zestig dagen nadat de beslissing werd betekend. Indien de beslissing niet betekend diende te worden, gaat de termijn in met de dag waarop de verzoeker er kennis van heeft gehad.

Brussel,

Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Bestuurszaken, Inburgering en Gelijke Kansen

Bart Somers