

Nederlandse tekst (titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973)

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

A R R E S T

Nr. 173.072 van 2 juli 2007

G./A. 155.169/VI-16.759

In zake: **1. de naamloze vennootschap IMMO MAX,**
 2. de naamloze vennootschap SOCATRA,
 3. de naamloze vennootschap LES ENTREPRISES LOUIS
 DE WAELE,
 die samen de aannemerscombinatie
 IMMO MAX-SOCATRA-LOUIS DE WAELE hebben
 gevormd,

 die woonplaats hebben gekozen bij
 Mr. Stéphane NOPERE, advocaat,
 Paul Hymanslaan 71
 1200 Brussel,

 tegen:

de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe,
 die woonplaats heeft gekozen bij
 Mr. Patrick THIEL, advocaat,
 Terhulpesteenweg nr. 178
 1170 Brussel.

DE RAAD VAN STATE, VIe KAMER,

Gezien het op 27 augustus 2004 ingediende verzoekschrift, waarbij de naamloze vennootschap IMMO MAX, de naamloze vennootschap SOCATRA en de naamloze vennootschap LES ENTREPRISES LOUIS DE WAELE, die samen de aannemerscombinatie IMMO MAX-SOCATRA-LOUIS DE WAELE hebben opgericht, de nietigverklaring vorderen van het besluit van 25 mei 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe om de opdracht voor de opwaardering van gemeentegronden (perceel A + perceel B) toe te wijzen aan de naamloze vennootschap LAREBEL;

Gezien de regelmatig uitgewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag van de heer THIBAUT, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 12 februari 2007, waarbij de neerlegging van het dossier en het verslag ter griffie wordt gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de laatste memories;

Gelet op de beschikking van 14 mei 2007, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 13 juni 2007;

Gehoord het verslag van de heer NIHOUL, staatsraad;

Gehoord de opmerkingen van Mr. Stéphane NOPERE en Mr. Stéphane TOUSSAINT, advocaten, die voor de verzoekende partijen verschijnen, en van Mr. Patrick THIEL, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van de heer THIBAUT, auditeur;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de volgende feiten dienstig zijn voor het onderzoek van het beroep:

1. Op 27 november 2003 keurt de gemeenteraad van Sint-Lambrechts-Woluwe het bestek goed betreffende een overheidsopdracht voor aanneming van werken bij wege van een promotieovereenkomst met het oog op het bouwen van woningen op twee "gemeentegronden gelegen enerzijds aan de Theodore De Cuyperstraat op de hoek van de Jacques Brellaan, en anderzijds, ten westen van het Berkenhof" en kiest hij voor een beperkte offerteaanvraag als wijze van gunning van de opdracht.

2. In de administratieve bepalingen van het bestek staat dat het gaat om een aanneming tegen een som over het geheel, ingedeeld in twee percelen die overeenstemmen met de twee betrokken stukken grond, en dat "het bestuur (...) de varianten en/of de vrije varianten (aanvaardt)".

Dit zijn de zes gunningscriteria:

- " (...) in dalende volgorde van belangrijkheid (...):
1. Het percentage van "middelgrote woningen" die zullen worden opgetrokken.
 2. De aankoop prijs van de gemeentegrond voor wat betreft de quotiteiten die geen betrekking hebben op "middelgrote woningen".
 3. De gemiddelde verkoopprijs BTW niet inbegrepen per m² vloer van de appartementen, exclusief grond.
 4. Het architecturaal concept van de gebouwen en de appartementen.
 5. De kwalitatieve en esthetische kenmerken van de materialen en de afwerking.
 6. De planning van de werken."

In de technische bepalingen staat het volgende:

- “ De gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe is eigenaar van twee bouwgronden gelegen in de Theodore De Cuyperstraat
- a) LOT A : terrein genaamd "Stenier" (...)
 - b) LOT B : terrein genaamd "Brel" (...)

Het voorwerp van deze beperkte offerteaanvraag is de vraag aan een privé-firma om een stedenbouwkundig ontwerp op te stellen voor deze twee gronden en om alle nodige toelatingen te bekomen, de goedgekeurde gebouwen op te trekken, de voorziene aanlegwerken uit te voeren en de appartementen te verkopen die volgens onderstaande criteria werden gebouwd:

1. Optrekken, op de vermelde gronden, van gebouwen die aan de stedenbouwkundige voorschriften beantwoordt gevoegd bij onderhavig lastenboek. De bijgevoegde plannen worden ten titel van indicatie gegeven. De typologie van de gebouwen zal aangepast worden aan de gemeente en dit volgens een architecturale verscheidenheid die perfect in de wijk geïntegreerd is. Het concept van leefmilieu en van duurzame ontwikkeling algemeen aangenomen moet in overweging worden genomen. Een nota aangaande deze concepten zal verplichtend hierbij gevoegd worden.
2. De aandacht van de inschrijvers wordt gevestigd op het feit, enerzijds, dat er verplichtend voor lot A voorzien moet worden in een zone voor collectieve uitrustingen met een oppervlakte van minimum 450 m² en die eigendom blijft van de gemeente, en, anderzijds, dat er voor het lot B een voorlopige aanleg moet voorzien worden langs de kant van de Jacques Brelaan voor zover dat het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (AED/B1) het geheel van de wegenis niet heeft verwezenlijkt. Het voorstel van aanleg maakt deel uit van huidige opdracht.
3. Een redelijke bouw prijs die het mogelijk maakt dat ten minste 30% van de opgetrokken woningen aangekocht kunnen worden door personen die

beantwoorden aan de voorwaarden (middelgrote woningen) opgelegd door de Gemeenteraad op 26/06/2003 aangaande de toetredingsvoorwaarden en premies en zijn eventuele wijzigingen. Deze beslissing en eventuele wijzigingen maken integraal deel uit van de opdracht. Er worden slechts middelgrote woningen voorzien met 2 en 3 kamers. De prijs van de andere woningen wordt in de offerte vermeld (cfr. artikel 7b). De vaststelling van de waarborgsom zal op basis van deze bouwprijs gebeuren.

4. De toepassing van het rondschriven 18 inzake parkeerplaatsen (Rondschriven van 12/12/2002 Minister DRAPS).
5. Opneming van groenzones.
6. De prijs van de quotiteit terrein voor de middelgrote woningen is deze die vastgesteld wordt door de Ontvanger der Registratie, t.t.z. 495,79 EUR/m² voor lot A en 520,58 EUR/m² voor lot B. Zie artikel 7b) voor de prijs van de quotiteit aangaande andere appartementen."

Daarna volgen de bepalingen betreffende de verkoopmodaliteiten van de grond en van de appartementen, de voorwaarden van afstand door de gemeente van het recht van natrekking van de terreinen ten voordele van de gekozen inschrijver, en het optrekken van gebouwen.

3. Op 5 december 2003 wordt de oproep tot mededinging bekendgemaakt in het Bulletin der aanbestedingen.

4. Er worden negen kandidaturen ingediend, waarvan er op 16 december 2003 acht geselecteerd worden door het college van burgemeester en schepenen.

5. Op 19 december 2003 krijgen de geselecteerde ondernemingen het bestek en worden ze verzocht een offerte in te dienen.

6. Op 5 maart 2004 worden zeven offertes geteld, waaronder die van de verzoekende partijen en van de nv LAREBEL.

7. Op 25 mei 2004 neemt het college van burgemeester en schepenen het volgende besluit, dat de bestreden handeling vormt:

" HET COLLEGE,

Gelet op het besluit van 27-11-2003 waarbij de gemeenteraad de opdracht voor de opwaardering van gemeentegronen goedkeurt;

Overwegende dat overeenkomstig dat besluit een beperkte offerteaanvraag is uitgeschreven;

Gezien het bericht van bekendmaking;

Gelet op het besluit van het college van 16-12-2003, waarbij het 8 vennootschappen selecteert die een inschrijvingsdossier hebben ingediend;

Gezien de brief van 30-01-2004, waarbij de ontvanger der registratie een herziene raming overlegt voor perceel B, waarbij de prijs per m² teruggebracht wordt tot 339,61 EUR;

Gezien de aangetekende brieven van 10-2-2004, waarbij de inschrijvers van die prijsaanpassing op de hoogte worden gebracht;

Gelet op het proces-verbaal van opening van de inschrijvingen;

Gezien de bijgevoegde tabel nr. 1, waarin alle gegevens van de offertes staan;

Gezien de brieven van 22-03-2004 die naar de aannemerscombinatie IMMOMAX-SOCATRA-L. DEWAELE en naar de vennootschap BETONIMMO zijn gestuurd met betrekking tot de bouw van éénkamerflats;

Gezien de antwoorden die respectievelijk op 29-03-2004 en 30-03-2004 zijn gegeven;

Overwegende dat de aannemerscombinatie IMMOMAX-SOCATRA-L. DEWAELE in haar brief bevestigt dat haar offerte de mogelijkheid biedt, zonder dat de structuur ervan wordt gewijzigd, de éénkamerflats om te vormen tot twee- of driekamerflats. Die mogelijkheid wordt overigens in de offerte genoemd;

Overwegende dat de nv BETONIMMO bevestigt dat ze voor bepaalde éénkamerflats niet in een variant heeft voorzien, en ze deze niet kan wijzigen;

Overwegende bijgevolg dat bij deze offerte punt 3 van het onderwerp van de opdracht, zoals dat omschreven is op blz. 6 van het bestek, niet in acht genomen is, en ze overeenkomstig artikel 110, § 2, van het koninklijk besluit van 8-1-1996 betreffende overheidsopdrachten als onregelmatig moet worden beschouwd.

Overwegende dat uit de offertes ingediend door de vennootschappen JM CONSTRUCTION en BURCO blijkt dat de grondprijs opgegeven voor de quotiteiten die betrekking hebben op "vrije" woningen, lager is dan de prijs bepaald door de ontvanger der registratie, terwijl dit een prijs was waar reeds voor de quotiteiten die betrekking hebben op middelgrote woningen niet onder gegaan mocht worden;

Overwegende dat het die vennootschappen vrij stond nadere informatie in te winnen over die problematiek;

Overwegende dat voor dat punt in onderdeel 3.10 (blz. 7) van de offerte van BURCO een verantwoording is gegeven en dat punt door de vennootschap JM CONSTRUCTION bevestigd is in haar brief van 26-4-2004, en die offertes als onregelmatig moeten worden beschouwd in de zin van

artikel 110, § 2, van het koninklijk besluit van 8-1-1996 betreffende overheidsopdrachten, gelet op het tweede gunningscriterium, op artikel 2, punt 3, van het bestek en op punt 6 van het onderwerp van de opdracht genoemd in de technische bepalingen van het bestek (blz. 6);

Overwegende dat de nv SOFICOM DEVELOPMENT in haar offerte enerzijds voorbehoud maakt omtrent de eventuele vervuiling van de bodem, waardoor haar offerte qua prijs niet volledig vergeleken kan worden met de andere, en anderzijds iets toevoegt aan de ontbindende voorwaarde (art. 5, punt 5.4);

Overwegende bijgevolg dat haar offerte overeenkomstig artikel 110, § 2, van het koninklijk besluit van 8-1-1996 betreffende overheidsopdrachten als onregelmatig moet worden beschouwd;

Overwegende dat in artikel 9 van de offerte ingediend door de vennootschap J. DELENS een prijssherzieningsformule wordt ingevoegd in het ontwerp van overeenkomst van afstand van het recht op natrekking, met verwijzing naar de wet van 9 juli 1971, dat die formule ook in artikel 7.6 van haar offerte staat;

Overwegende bovendien dat de opgegeven prijzen van de appartementen per m² niet de verschillende aansluitingskosten bevatten, wat zowel in het bovengenoemde ontwerp van overeenkomst als in artikel 7.5 van de offerte van de vennootschap bevestigd wordt;

Overwegende enerzijds dat het bestek geen prijssherziening toestaat (art. 10), en anderzijds dat de genoemde vennootschap in haar brief van 7-4-2004 een raming voor de aansluitingen opgeeft, wat de offerte wijzigt;

Overwegende bijgevolg dat ze overeenkomstig artikel 110, § 2, van het koninklijk besluit van 8-1-1996 betreffende overheidsopdrachten als onregelmatig moet worden beschouwd;

Overwegende dat alle vennootschappen gehoord zijn met het oog op een goed begrip van hun offerte, en de twijfelachtige punten verduidelijkt zijn bij brieven overeenkomstig artikel 115 van het koninklijk besluit van 8-1-1996 betreffende overheidsopdrachten;

Gezien de brief van 27-4-2004 voor de nv SOFICOM DEVELOPMENT, van 28-4-2004 voor de nv BURCO, van 22-4-2004 voor de nv LAREBEL, van 29-3-2004 en 15-4-2004 voor de aannemerscombinatie IMMOMAX/SOCATRA-L. DEWAELE, van 30-3-2004 en 08-4-2004 voor de nv BETONIMMO, van 7 en 26-4-2004 voor JM CONSTRUCTION en van 7-4-2004 voor J. DELENS;

Gezien de bijgevoegde tabel nr. 2, waarin de twee offertes die in aanmerking komen, namelijk de offerte van de aannemerscombinatie IMMOMAX/SOCATRA-L. DEWAELE en de offerte van de nv LAREBEL, vergeleken worden op het stuk van het vierde gunningscriterium van de opdracht, namelijk het architecturaal concept;

Gezien de bijgevoegde tabel nr. 3 waarin dezelfde twee offertes vergeleken worden op het stuk van het vijfde gunningscriterium, namelijk de kwalitatieve en esthetische kenmerken van de materialen en de afwerking;

Overwegende dat in de offerte van de nv LAREBEL een bedrag van 250.000 EUR wordt voorgesteld voor de opwaardering van de stukken grond indien de twee percelen samengenomen worden;

Overwegende dat dat bedrag omgezet is in prijs/m² grond op basis van de oppervlakten vermeld in de offerte (punt A2B van tabel nr. 1);

Overwegende dat in de planning ingediend door de nv LAREBEL voorgesteld wordt het saldo van de stukken grond de 23^e maand na het starten van de werkzaamheden te betalen in geval van een snelle verkoop, en de 31^e maand in geval van een moeizamere verkoop, wat financieel gunstig is voor de gemeente;

Overwegende dat het voorstel van de aannemerscombinatie IMMOMAX/SOCATRA-L. DEWAELE om de offerte met 310.000 EUR te verhogen ingeval het gebouw van 450 m² niet gebouwd zou worden, niet in aanmerking kan worden genomen, aangezien in het bestek niet in dat geval wordt voorzien;

Overwegende dat het consortium IMMOMAX/SOCATRA-L. DEWAELE prijzen voorstelt voor de quotiteiten grond voor de vrije woningen, waarbij alleen de eigenlijke oppervlakte van de appartementen gerekend wordt, en ze een andere prijs - die van de ontvanger der registratie - voorstelt voor de overige inrichtingen, namelijk de gemeenschappelijke tuinen, de polyvalente ruimte en de wegen, terwijl deze meegerekend moeten worden in de quotiteit grond die gerekend moet worden voor de quotiteit woningen;

Overwegende dat de gunningscriteria opgegeven zijn in dalende volgorde van belangrijkheid (art. 7 b van het bestek);

Overwegende dat, om een rangschikking op te maken waarbij die regel in acht genomen wordt, de volgende punten zijn toegewezen:

- Criterium 1: 30 punten
- Criterium 2: 21 punten
- Criterium 3: 19 punten
- Criterium 4: 15 punten
- Criterium 5: 10 punten
- Criterium 6: 5 punten

en de punten gebaseerd zijn op het verschil ten opzichte van het gemiddelde van de cijfers die voor elk criterium in de twee offertes vermeld zijn, zoals die opgenomen zijn onder de noemer "A. Gunningscriteria" van tabel 1;

Gezien de tabellen nr. 4 en 5, die het resultaat zijn van de berekeningen en overzichten;

Overwegende dat de variant ingediend door de aannemerscombinatie IMMOMAX/SOCATRA- L. DEWAELE erin bestaat dat enkel middelgrote woningen gebouwd worden op perceel A, en vrije woningen op perceel B, wat in strijd is met de filosofie van het bestek, en bijgevolg niet in aanmerking kan worden genomen;

Overwegende dat de variant 62 % voorgesteld door de nv LAREBEL niet is verduidelijkt en bijgevolg niet in aanmerking kan worden genomen;

Overwegende dat het totale aantal middelgrote woningen 43 bedraagt voor de aannemerscombinatie IMMOMAX/SOCATRA-L.DEWAELE en 42 voor de nv LAREBEL;

Overwegende dat, wat perceel A betreft, de vennootschap LAREBEL als eerste gerangschikt is voor de criteria 1, 2, 3 en 6, en voor deze gezamenlijke criteria;

Overwegende dat, wat perceel B betreft, de vennootschap LAREBEL als eerste gerangschikt is voor de criteria 2, 3, 4, 5 en 6 en voor deze gezamenlijke criteria;

Overwegende dat, wat de percelen A + B betreft, de vennootschap LAREBEL als eerste gerangschikt is voor de criteria 3, 4, 5 en 6 en voor deze gezamenlijke criteria;

Overwegende dat uit het onderzoek van de offertes en van criterium nr. 2 samen blijkt dat de financiële verbetering voorgesteld door de vennootschap LAREBEL de voordeligste is, niet alleen wegens de prijs geboden voor de quotiteit grond gerekend voor de middelgrote woningen, die hoger is dan de raming van de ontvanger der registratie, maar ook op het stuk van de totale prijs voor de grond, zowel voor perceel A afzonderlijk, als voor perceel B, en voor de gezamenlijke percelen (tabel nr. 1, punt D5);

Overwegende bijgevolg dat de voordeligste offerte in het licht van de gunningscriteria van de opdracht ingediend is door de vennootschap LAREBEL;

BESLUIT:

- de offertes ingediend door de vennootschappen JM CONSTRUCTION, BURCO, SOFICOM DEVELOPMENT, BETONIMMO en J. DELENS overeenkomstig artikel 110, § 2, van het koninklijk besluit van 8-1-1996 betreffende overheidsopdrachten als onregelmatig te beschouwen;
- de opdracht (perceel A + perceel B) toe te wijzen aan de nv LAREBEL, rue du Zoning 8 te 7740 Warcoing, volgens haar offerte van 4-3-2004, kenm. JB/vvb/EM/040304 zoals gepreciseerd in haar brief van 22-4-2004, kenm. 080/EM/220404, en het bestek goedgekeurd door de gemeenteraad tijdens zijn zitting van 27-11-2003. Die vennootschap heeft immers, in het licht van de gunningscriteria van de opdracht, de voordeligste offerte ingediend, en dit voor de percelen A en B samen.

Dit besluit zal voor verdere behandeling overgezonden worden aan de Minister-President van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest."

Als bijlage bij het bestreden besluit gaan verscheidene tabellen, waaronder de tabellen nr. 4 en 5 betreffende de waarderingscijfers op basis van de gunningscriteria:

"

Tabel nr. 4 - GUNNINGSCriteria
BEREKENINGEN

IMMOMAX/SOCATRA = 1

LAREBEL = 2

CRITERIA	PER-CEEL	NR.	VERMELDE CIJFERS	% VERSCHIL TOV HET GEMIDDELDE 1	PUNTEN (% TEN OPZICH- TE VAN 2)
			1	2	3
1. % Middelgrote woningen 30 punten	A	1	36	97,96	28,80
		2	<u>37,5</u>	102,04	30,00
			3 36,75		
	B	1	44	110,00	30,00
		2	<u>36</u>	90,00	27,00
			3 40		
	A + B	1			29,40
		2			28,50
2. Prijs excl. grond 21 punten	A	1	375,00	96,53	19,59
		2	<u>402,00</u>	103,47	21,00
			3 388,52		
	B	1	415,00	101,59	21,00
		2	<u>402,00</u>	94,41	20,34
			3 408,50		
	A + B A	1	475,00	104,28	21,00
		2	<u>436,00</u>	95,72	19,28
			3 455,50		
	B	1	515,00	108,31	21,00
		2	<u>436,00</u>	91,69	17,78
			3 475,50		
	Rangsch.	1			21,00
		2			18,53

N.B. : op te merken valt dat variant 1 niet in aanmerking genomen wordt voor nr. 1, aangezien de opgegeven prijzen lager liggen dan die van de basisofferte

CRITERIA	PER-CEEL	NR.	VERMELDE CIJFERS	% VERSCHIL TOV HET GEMIDDELDE 1	PUNTEN (% TEN OPZICH- TE VAN 2)
			1	2	3
3. gem. prijs/m² vloer	A Middelgr.	1 2	922,39 <u>1468,70</u> 3 1195,55	77,15 122,85	11,93 19,00
19 punten	Vrij	1 2	985,84 <u>1920,00</u> 3 1452,92	67,85 132,15	9,75 19,00
	B Middelgr.	1 2	927,52 <u>1362,87</u> 3 1145,19	80,91 119,08	12,92 19,00
	Vrij	1 2	985,75 <u>2050,00</u> 3 1517,88	64,94 135,06	9,14 19,00
	indien A+B Middelgr.	1 2			12,43 19,00
	Vrij	1 2			9,45 19,00
4. Architectu- raal concept	A	1 2	78,00 <u>69,00</u> 3 73,50	106,12 93,88	15,00 13,27
15 punten (zie tabel 2)	B	1 2	63,33 <u>73,33</u> 3 68,33	92,68 107,32	12,95 15,00
	Indien A+B	1 2			13,975 14,14

CRITERIA	PER-CEEL	NR.	VERMELDE CIJFERS	% VERSCHIL TOV HET GE- MIDDELDE 1	PUNTEN (% TEN OP- ZICHTE VAN 2)
			1	2	3
5. Kwalitatieve en esthetische kenmerken		1 2			8,00 9,00
10 punten (zie tabel 3)					

6. Planning		1	35,00	111,11	4,00
		2	<u>28,00</u>	88,89	5,00
5 punten			3 31,50		

Tabel nr. 5 - GUNNINGSCRITERIA

OVERZICHT

IMMOMAX/SOCATRA = 1

LAREBEL = 2

PERCEEL/CRI- TERIUM	1	2	3		4	5	6	TOTAAL
A								
1	28,80	19,59	M 11,93	))10,84	15	8	4	86,23
			V 9,75	)				
2	30,00	21,00	M 19	)) 19	13,27	5	5	97,27
			V 19	)				
B								
1	30	21	M 12,92	))11,03	12,95	8	4	86,98
			V 9,14	)				
2	27	23,34	M 19	)) 19	15	9	5	95,34
			V 19	)				
A + B								
1	29,40	21	M 12,43	))10,94	13,97	8	4	87,31
			V 9,45	)				
2	28,50	18,53	M 19	)) 19	14,14	9	5	94,17
			V 19	)				

7. Op 21 juni 2004 geeft de Minister belast met lokale besturen in de Brusselse Hoofdstedelijke Regering groen licht voor de tenuitvoerlegging van het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 25 mei 2004.

8. Op 25 juni 2004 verwittigt de verwerende partij de verzoekende partijen dat hun offerte niet in aanmerking is genomen.

9. Op 12 juli 2004 bezorgt de verwerende partij de verzoekende partijen naar aanleiding van hun verzoek d.d. 2 juli, een uittreksel uit het register van de besluiten van het college van burgemeester en schepenen d.d. 25 mei 2004;

Overwegende dat de verwerende partij in een eerste exceptie van niet-ontvankelijkheid aanvoert dat het beroep aangetekend op 27 augustus 2004 te laat is ingesteld, aangezien de verzoekende partijen sedert 25 juni 2004 kennis hadden van de bestreden handeling, en de beroepstermijn verstreek op 24 augustus 2004;

Overwegende dat de verwerende partij bij een brief van 25 juni 2004 aan de verzoekende partijen heeft laten weten dat hun offerte niet gekozen was, dat de verzoekende partijen bij een brief van 2 juli 2004 gevraagd hebben de motieven van het bestreden besluit te mogen kennen, en ze, bij een brief van 12 juli 2004 het besluit van het college van burgemeester en schepenen en de bijgevoegde tabellen hebben gekregen; dat daaruit volgt dat de motieven van het gunningsbesluit hun pas samen met het gunningsbesluit zijn meegedeeld, op 12 juli 2004; dat, aangezien de beroepstermijn pas op 14 juli 2004 is ingegaan, het verzoekschrift, dat op vrijdag 27 augustus 2007 is ingediend, ontvankelijk ratione temporis is; dat de beroepstermijn immers begint te lopen wanneer de verzoekende partijen kennis nemen van het bestreden besluit en van de motieven daarvan, indien ze binnen een redelijke termijn van vijftien dagen vragen dat hun die motieven worden meegedeeld; dat de exceptie niet opgaat;

Overwegende dat de verwerende partij in haar processtukken een tweede exceptie van niet-ontvankelijkheid opwerpt, ontleend aan het gebrek aan belang van de verzoekende partijen; dat ze uiteenzet dat aangezien de overheidsopdracht gegund is bij wege van beperkte offerteaanvraag, de loutere vaststelling dat de bestreden handeling onwettig is, geen automatisch recht in het leven roept op herstel van het geleden nadeel, dat de overeenkomst afgesloten is en thans wordt uitgevoerd, zodat de bestreden handeling volledig uitwerking heeft gehad, dat een nieuwe rechtshandeling is ontstaan, dat het belang van de verzoekende partijen en het echte doel van het beroep, namelijk uiteindelijk het herstel van het nadeel, niet gediend respectievelijk bereikt kan worden met een vernietigingsarrest van de Raad van State, die daartoe niet bevoegd is, en dat het arrest-FORMANOVA van 15 juni 2000 gewezen in een schorsingszaak, ook toegepast moet worden op de beroepen tot nietigverklaring van dezelfde handelingen, zodra de overeenkomst is afgesloten, aangezien "het enige belang er

nog altijd in bestaat er zogenaamd voor te zorgen dat gemakkelijker schadevergoeding zal worden toegekend door de burgerlijke rechter, terwijl deze nochtans ten volle bevoegd is om zelf de onregelmatigheid van het gunningsbesluit vast te stellen"; dat ze voorts stelt dat overeenkomstig de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en de algemene rechtsbeginselen, er geen grond is om een onderscheid te maken tussen het belang naargelang het gaat om algemene zaken van administratief recht dan wel om overheidsopdrachten, dat er grond is om te verwijzen naar de motieven van het arrest-HENDRICKX, nr. 132.915 van 23 juni 2004, dat de verzoekende partijen er geen belang meer bij hebben dat het bestreden besluit uit de rechtsorde verdwijnt, en dat het feit dat een vernietigingsarrest een vordering tot schadevergoeding bij de gewone rechter zou kunnen vergemakkelijken, slechts een bijkomend aspect is van het belang; dat ze er in haar laatste memorie op wijst dat de verzoekende partijen de rechtbank van eerste aanleg van Brussel geadieerd hebben, zodat de zaak ook hangende is bij de burgerlijke rechter;

Overwegende dat het feit dat de opdracht op het tijdstip waarop het arrest van de Raad van State uitgesproken wordt, geplaatst en geheel of gedeeltelijk uitgevoerd is, zodat de verzoekende partijen niet meer kunnen verwachten dat hun de opdracht wordt toegewezen en ze met de uitvoering daarvan belast worden, maar in voorkomend geval genoeg moeten nemen met een vordering tot schadevergoeding bij de rechterlijke macht tegen de verwerende partij, een vordering die meer kans maakt op slagen ingeval de Raad van State het besluit vernietigt, niet tot gevolg kan hebben dat de verzoekende partijen geen belang meer hebben bij het beroep tot nietigverklaring; dat ze in ieder geval een voldoende moreel belang hebben bij het vorderen van de nietigverklaring van het bestreden besluit; dat de exceptie van niet-ontvankelijkheid kennelijk niet gegrond is;

Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie een derde exceptie van niet-ontvankelijkheid opwerpt op de grond dat de beslissing om in rechte op te treden genomen door de vennootschap L. DEWAELE onregelmatig is; dat ze uiteenzet dat de notulen slechts door één lid van de raad van bestuur ondertekend zijn en daarin niet vermeld wordt dat de meerderheid van de dienstdoende leden van de raad van bestuur aanwezig waren, noch dat de beslissing om in rechte op te treden bij meerderheid genomen zou zijn; dat uit de stukken die door de vennootschap L. DEWAELE verstrekt zijn, blijkt dat ze de beslissing om in rechte op te treden op regelmatige wijze genomen heeft; dat de exceptie moet worden afgewezen;

Overwegende dat de verzoekende partijen een middel, het eerste van het verzoekschrift, ontleen aan "schending van artikel 16 van de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, van de artikelen 25, § 2, en 115 van het koninklijk besluit nr. 1 van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken, van de artikelen 2, 7, b, en 9 van het bestek, aan kennelijke dwaling omtrent de beoordeling, aan schending van het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, en inzonderheid van de zorgvuldigheidsplicht bij de beoordeling door de aanbestedende overheid van de juiste toedracht, en bij het onderzoek van de strekking en de geldigheid van de ontvangen offertes, meer bepaald wat betreft de overeenstemming daarvan met de voorschriften van het bestek, alsook aan schending van het beginsel van gelijkheid van de inschrijvers"; dat het middel in twee onderdelen wordt opgesplitst;

Overwegende dat de verzoekende partijen in een eerste onderdeel laken dat de verwerende partij bij het onderzoek van het eerste gunningscriterium, hun vrij te kiezen variant om 54% middelgrote woningen alleen op perceel A te bouwen en op perceel B vrije woningen ingeval de percelen samengenomen worden, afgewezen heeft op de grond dat die variant in strijd zou zijn met de filosofie van het bestek, terwijl in artikel 9 van dat bestek uitdrukkelijk vrije varianten worden toegestaan en in de technische bepalingen niet verboden wordt dat op één van de twee percelen uitsluitend middelgrote woningen worden gebouwd, maar alleen opgelegd is dat minstens 30% van de woningen middelgrote woningen moeten zijn; dat ze aanvoeren dat die variant, voor zover daarbij voorzien werd in de bouw van minimum 30% middelgrote woningen, strikt in overeenstemming lijkt te zijn met de vereisten van het bestek, dat het samennemen van de percelen toegestaan was bij artikel 2 van het bestek, zodat de aanbestedende overheid door de vrije variant te weren op grond van ondeugdelijke motieven, het voorschrift van artikel 115, vierde lid, van het voornoemde koninklijk besluit van 8 januari 1996 niet in acht heeft genomen; dat ze voorts stellen dat de motivering van het bestreden besluit slechts een holle frase en een clichématige formule is en de redenen die de verwerende partij in haar memorie van antwoord opgeeft, een motivering a posteriori van de bestreden handeling is;

Overwegende dat de verwerende partij, uit juridisch oogpunt, antwoordt dat een aanbestedende overheid een vrije variant mag weren, los van de voorwaarden vermeld in het bestek, dat een onderscheid moet worden gemaakt

tussen de criteria inzake de regelmatigheid van een vrije variant, op basis waarvan deze in aanmerking mag worden genomen - "in casu is de variant regelmatig" - en de discretionaire bevoegdheid van de aanbestedende overheid om al dan niet een vrije variant in aanmerking te nemen, dat ze in geen geval verplicht is om vrije varianten, wanneer ze regelmatig zijn, te aanvaarden en te vergelijken, dat ze niettemin verplicht is ze te onderzoeken en uiteen te zetten waarom ze ze niet in aanmerking neemt; dat ze in feite aanvoert dat "het niet wenselijk, noch oordeelkundig was alle middelgrote woningen in slechts één van de twee geplande bouwwerken onder te brengen", dat ze "zich gewoon richt naar de lijn die sedert verscheidene jaren (...) in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gevolgd wordt, en die erin bestaat geen "getto's" te creëren, dat "ze, door te beslissen de middelgrote woningen niet op één perceel te concentreren, maar door integendeel te proberen ervoor te zorgen dat ze ingepast worden in het geheel van woningen die volgens het project zullen worden gebouwd, geen besluit heeft genomen dat steunt op een arbitrair of onredelijk motief", dat de aanbestedende overheid, met de voorwaarde dat minstens 30% van de woningen middelgrote woningen moesten zijn, niet gewild heeft dat uitsluitend middelgrote woningen gebouwd werden, of een overdreven hoog aantal van die woningen heeft willen opleggen, en ze om die reden de vrije variant afgewezen heeft; dat ze voorts stelt dat die motivering steun vindt in het administratief dossier, namelijk in het memorandum van 30 september 2004 van de maker van het project, waarin deze vraagt aanpassingen aan te brengen in het gekozen project, zodat gezorgd wordt voor een grotere mix in de spreiding van middelgrote en vrije woningen, dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij dit onderdeel, aangezien het voor de verwerende partij voldoende zou zijn haar beslissing in te trekken, en een nieuw besluit te nemen dat uitvoeriger gemotiveerd wordt, en het onderdeel hierop neerkomt dat geëist wordt dat het bestreden besluit de redenen opgeeft waarop haar motieven steunen, wat niet bij wet vereist is;

Overwegende dat artikel 115, derde en vierde lid, van het koninklijk besluit van 8 januari 1996, zoals dat gold op het tijdstip waarop het beroep is ingesteld, luidt als volgt:

" Indien het bestek varianten oplegt of toestaat, moet het voorwerp van die varianten, hun aard en draagwijdte nader worden omschreven. In dat geval dient de inschrijver een offerte in voor het basisontwerp en, in voorkomend geval, als het om een opgelegde variëteit gaat, voor deze variëteit. Voor de gunning van de opdracht wordt rekening gehouden met de opgelegde of toegestane varianten.

Er wordt ook rekening gehouden met de vrije varianten voorgesteld in de

offerte, voor zover de aankondiging van opdracht of het bestek ze niet verbiedt.";

Overwegende dat daaruit volgt dat, wanneer volgens de stukken van de opdracht vrije varianten toegestaan zijn, de aanbestedende overheid daarvan in de eerste plaats de regelmatigheid moet beoordelen, en ze vervolgens, indien ze regelmatig zijn, moet onderzoeken en, ten slotte, moet zeggen waarom ze beslist de ene of de andere variant niet in aanmerking te nemen;

Overwegende dat het in casu duidelijk is en de partijen het ermee eens zijn dat de door de verzoekende partijen voorgestelde vrije variant regelmatig was, aangezien deze uitdrukkelijk wordt toegestaan in de stukken van de opdracht en in overeenstemming is met die stukken; dat de verwerende partij die variant in het bestreden besluit afwijst op de grond dat ze "in strijd is met de filosofie van het bestek"; dat zulk een motivering veel weg heeft van een holle frase; dat ze bovendien nergens in het administratief dossier gestaafd wordt; dat de uitleg die de verwerende partij in haar memorie van antwoord geeft te laat komt en daarvan geen spoor terug te vinden is in het administratief dossier; dat het memorandum van 30 september 2004 dateert van na het vaststellen en de kennisgeving van het bestreden besluit, en bijgevolg niet in aanmerking mag worden genomen; dat het eerste onderdeel gegrond is;

Overwegende dat de verzoekende partijen in een tweede onderdeel uiteenzetten dat de verwerende partij bij het onderzoek van het derde gunningscriterium betreffende de "gemiddelde verkoopprijs BTW niet inbegrepen per m² vloer van de appartementen, exclusief grond", het maximum van de punten heeft toegekend aan de vennootschap LAREBEL, die gemiddelde prijzen had opgegeven die heel wat hoger lagen dan die van hen, terwijl de juiste beoordeling van dat criterium de verwerende partij ertoe moest brengen hun het maximum van de punten toe te kennen gezien het doel dat de verwerende partij nastreefde, namelijk "een redelijke bouwprijs die het mogelijk maakt dat ten minste 30 % van de opgetrokken woningen aangekocht kunnen worden door personen die beantwoorden aan de voorwaarden (middelgrote woningen) opgelegd door de Gemeenteraad op 26/06/2003 aangaande de toetredingsvoorwaarden en premies", dat de puntenwaardering die de verwerende partij voor dat criterium heeft toegekend, getuigt van een kennelijke dwaling omtrent de beoordeling, en de keuze van de verwerende partij op doorslaggevende wijze bepaald heeft aangezien ze,

zonder die dwaling, een hoger totaal aantal punten kregen dan de begunstigde vennootschap, ongeacht of de percelen samengenomen worden of niet;

Overwegende dat de verwerende partij in de eerste plaats antwoordt dat de aanbestedende overheid, wat perceel A betreft, aan het einde van het project eigenaar wordt van de 450m² bebouwde grond, als uitrusting van collectief belang, die haar kosteloos ten deel valt en haar patrimonium verrijkt, dat het "bijgevolg normaal is dat de aanbestedende overheid die verrijking via de gunningscriteria een bepaalde waarde heeft willen toekennen", dat, "hoe groter de waarde van de gezamenlijke gebouwen is, hoe meer het patrimonium van de gemeente verrijkt wordt dankzij de kosteloze verwerving van die 450 m²", dat "het logisch is meer punten toe te kennen aan de offerte met de hoogste gemiddelde verkoopprijs exclusief BTW per m² vloer", en dat "hoe hoger de prijs, hoe beter de kwaliteit van de rest van het gebouw"; dat ze voorts aanvoert dat de doelstelling "middelgrote woning" beoordeeld wordt via de voorwaarden inzake de regelmatigheid van de offertes en het eerste gunningscriterium, namelijk het percentage nieuw gebouwde middelgrote woningen, dat, "de offerte, wil ze regelmatig zijn, alleen prijzen voor middelgrote woningen mocht bevatten die voldeden aan de eisen gesteld in de gemeentelijke verordening van 26 juni en 27 november 2003", die van toepassing is verklaard op de onderhavige opdracht, namelijk een maximumprijs van 143.750 euro voor een tweekamerwoning en van 150.000 euro voor een driekamerwoning, dat "het criterium 'prijs van de middelgrote woningen' in de eerste plaats een voorwaarde is voor de regelmatigheid van de offertes", dat dat aspect vervolgens beoordeeld is aan de hand van criteria inzake de gunning van de opdracht, dat, wat het eerste criterium betreft, alleen de woningen die voldoen aan de criteria voor middelgrote woningen in aanmerking genomen worden, dat het erom gaat het aantal gebouwde middelgrote woningen op het totaal van de gebouwen te beoordelen, dat de redenering van de verzoekende partijen een gebrek aan logica vertoont aangezien, volgens hen, het criterium "middelgrote woning" twee keer beoordeeld zou zijn, via criterium 1 en criterium 3, naast het feit dat dat criterium ook een voorwaarde voor de regelmatigheid van de offerte vormt, en het niet logisch zou zijn geweest een maximaal aantal punten toe te kennen aan de laagste prijs voor criterium 3, aangezien het zonder onderscheid slaat op de middelgrote en de vrije woningen;

Overwegende dat de verzoekende partijen in hun memorie van wederantwoord stellen dat de verantwoording in de memorie van antwoord een motivering a posteriori is, dat de bestreden handeling geen enkele motivering bevat

van de wijze waarop de verwerende partij het derde gunningscriterium heeft beoordeeld, noch van de redenen die haar ertoe hebben gebracht te kiezen voor de offerte met de hoogste prijs; dat ze aanvoeren dat de redenering aangevoerd door de verwerende partij in haar memorie van antwoord op geen enkele objectieve reden steunt, dat er geen enkel verband is tussen de waarde van de gemeenschapsvoorziening van 450 m² die op perceel A moet worden gebouwd, en de gemiddelde verkoopprijs van de appartementen die op hetzelfde perceel zullen worden opgetrokken, dat het feit dat de gemiddelde verkoopprijs van de appartementen hoger is, geen invloed of weerslag heeft op de bouwprijs, de intrinsieke waarde of de mate van afwerking van de uitrusting van collectief belang die voor de gemeente gebouwd moet worden, en dat ze in de offerte de opwaardering van de uitrusting van collectief belang en die van de appartementen die gebouwd worden op perceel A los van elkaar behandeld hebben, zodat die motivering, naast het feit dat ze te laat komt, niet deugdelijk is; dat ze erop wijzen dat de verwerende partij, bij de beoordeling van het derde criterium de gemiddelde verkoopprijs voorgesteld voor de middelgrote en de vrije woningen niet ongedifferentieerd of algemeen onderzocht heeft, dat de verwerende partij in elk van de vergelijkende tabellen 1, 4 en 5 een onderscheid heeft gemaakt tussen de gemiddelde verkoopprijs van de middelgrote en de vrije appartementen, dat daarin immers een opsplitsing terug te vinden is tussen middelgrote en vrije woningen, zodat criterium 3 bijgevolg niet zonder onderscheid van toepassing was op het geheel van de vrije en de middelgrote woningen;

Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie voorts stelt dat de bewuste opdracht "de aangroei van het gemeentelijk patrimonium door een bouwproject en de opwaardering van het gebied voor collectieve uitrustingen" tot doel zou hebben, dat de opdracht "verscheidene doelstellingen heeft, die tegenstrijdig kunnen lijken, maar dat in werkelijkheid niet zijn, wanneer rekening gehouden wordt met de eerste doelstelling van de opdracht", dat "het volstrekt logisch is dat de gemeente, naast personen met middelgrote inkomens die de woningen aankopen, ook personen met hoge inkomens wil aantrekken", dat ze "er alle belang bij heeft te zorgen voor een sociale mix op haar grondgebied en personen aan te trekken die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de personenbelasting, om haar ontvangsten te doen stijgen", en dat "de beste offerte voor de gemeente, de offerte is met het beste evenwicht tussen middelgrote woningen (die beoordeeld worden aan de hand van het eerste criterium) en dure woningen (die beoordeeld worden aan de hand van het derde criterium)";

Overwegende dat in het tweede onderdeel het derde gunningscriterium ter discussie wordt gesteld, en de puntenwaardering die de verwerende partij in het licht van dat criterium aan de offertes heeft gegeven;

Overwegende dat zowel de Europese richtlijnen, als de Belgische wetgeving betreffende overheidsopdrachten de aanbestedende overheden de vrije keuze laten omtrent de gunningscriteria bij offerteaanvragen; dat die vrijheid van keuze evenwel niet onbeperkt is; dat de gekozen criteria in de eerste plaats erop gericht moeten zijn te bepalen welke offerte "economisch de gunstigste" is, dat wil zeggen, overeenkomstig de voornoemde wet van 24 december 1993, "de voordeligste", en dus verband moeten houden met het doel van de opdracht; dat een gunningscriterium voorts niet tot gevolg mag hebben dat de aanbestedende overheid een onvoorwaardelijke keuzevrijheid krijgt wat de gunning van de opdracht betreft, wat het geval zou zijn bij een vaag, onzeker en onduidelijk criterium; dat de gekozen criteria ten slotte moeten beantwoorden aan het niet-discriminatiebeginsel, wat betekent dat ze objectief moeten zijn en zonder onderscheid moeten gelden voor alle offertes;

Overwegende dat in casu in het bestek als derde criterium de "gemiddelde verkoopprijs BTW niet inbegrepen per m² vloer van de appartementen, exclusief grond" wordt opgegeven, zonder verdere uitleg; dat de verwerende partij hieraan in de bestreden handeling 19 punten toekent op de 100 en stelt dat "de punten gebaseerd zijn op het verschil ten opzichte van het gemiddelde van de cijfers die voor elk criterium in de twee offertes vermeld zijn, zoals die opgenomen zijn onder de noemer "A. Gunningscriteria" van tabel 1"; dat in de vergelijkingstabel nr. 1 gevoegd bij het bestreden besluit de volgende gemiddelde prijzen worden genoemd:

3. Gem. prijs/m ² vloer appart. excl. grond		IMMO MAX/DEWAELE	LAREBEL
a) Perceel A	Middelgr.	922,39 €	1468,70 €
	Vrij	985,84 €	1920,00 €
b) Perceel B	Middelgr.	927,52 €	1362,87 €
	Vrij	985,75 €	2.050,00 €

dat in vergelijkingstabel nr. 5 de volgende punten staan:

3. Gem. prijs/m ² vloer appart. excl. grond		IMMO MAX/DEWAELE		LAREBEL	
Perceel A	Middelgr.	11,93)	10,84	19)	19
	Vrij	9,75)		19)	
Perceel B	Middelgr.	12,92)	11,03	19)	19
	Vrij	9,14)		19)	
Percelen A + B	Middelgr.	12,43)	10,94	19)	19
	Vrij	9,45)		19)	

Overwegende enerzijds dat het bestek geen enkele precisering bevat omtrent wat begrepen moet worden onder "gemiddelde verkoopprijs BTW niet inbegrepen per m² vloer van de appartementen, exclusief grond"; dat aldus uit de stukken van de opdracht niet opgemaakt kan worden of de inschrijvers een lage of een hoge verkoopprijs moeten voorstellen; dat de stukken van de opdracht, doordat daarin niet gepreciseerd wordt wat de verwachtingen zijn van de verwerende partij in verband met de wijze waarop de inschrijvers het best aan dat gunningscriterium voldoen, de verwerende partij een onvoorwaardelijke keuzevrijheid toekennen bij de gunning van de opdracht en in strijd zijn met het beginsel dat de inschrijvers gelijk zijn, en artikel 16 van de wet van 24 december 1993 en artikel 115 van het koninklijk besluit van 8 januari 1996 schenden, aangezien de inschrijvers geen offerte kunnen indienen met volle kennis van zaken;

Overwegende anderzijds dat het bestreden besluit geen enkele uitleg noch rechtvaardiging bevat met betrekking tot de punten die aan dat criterium zijn toegekend; dat enkel uit de tabellen 1, 4 en 5 gevoegd bij dat besluit blijkt dat de verwerende partij het maximum van 19 punten heeft toegekend aan de offerte die de hoogste gemiddelde prijzen voorstelde en de offerte met de laagste prijzen naar verhouding minder punten heeft gegeven; dat die niet nader gewettigde beoordeling van het derde criterium moeilijk te begrijpen valt in het licht van de stukken van de opdracht en het resultaat is van een kennelijke dwaling; dat de omstreden opdracht volgens de technische bepalingen immers aan één van de volgende doelstellingen moet beantwoorden:

- "3. Een redelijke bouwprijs die het mogelijk maakt dat ten minste 30% van de opgetrokken woningen aangekocht kunnen worden door personen die beantwoorden aan de voorwaarden (middelgrote woningen) opgelegd door de Gemeenteraad op 26/06/2003 aangaande de toetredingsvoorwaarden en premies en zijn eventuele wijzigingen. Deze beslissing en eventuele

wijzigingen maken integraal deel uit van de opdracht. Er worden slechts middelgrote woningen voorzien met 2 en 3 kamers. De prijs van de andere woningen wordt in de offerte vermeld (cfr. artikel 7b). De vaststelling van de waarborgsom zal op basis van deze bouwprijs gebeuren.";

dat in deze clause van het bestek, die de enige is die in verband kan worden gebracht met het derde gunningscriterium, enerzijds sprake is van een "redelijke" prijs, inzonderheid voor de middelgrote woningen, en anderzijds van maximumverkoopprijzen vastgesteld bij de gemeentelijke verordening van 26 juni 2003; dat het toekennen van het hoogste aantal punten aan de offerte die de minst redelijke prijzen voor de kopers van middelgrote woningen inhoudt en die het dichtst bij de maximumprijzen ligt, dan ook niet te rijmen valt met die clause; dat evenmin te begrijpen valt waarom de verwerende partij de voorkeur wil geven aan de hoogste verkoopprijzen, aangezien dit ten goede komt aan de inschrijver en niet aan de verwerende partij, vermits de prijzen gelden voor de appartementen exclusief grond; dat de uitleg die de verwerende partij geeft in haar processtukken, naast het feit dat deze te laat komt, geenszins gestaafd wordt door het administratief dossier of door het bestreden besluit en niet-deugdelijk is; dat het tweede onderdeel gegrond is;

Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie opwerpt dat de verzoekende partijen niet aantonen dat wat in het middel aangeklaagd wordt de rangschikking van de offertes op de helling zou zetten, zodat het middel niet in aanmerking kan worden genomen;

Overwegende dat het voldoende is vast te stellen dat het verschil tussen de twee offertes 6,84 punten bedraagt bij een gezamenlijke gunning van de percelen A en B, en dat in de twee middelonderdelen de beoordeling door de verwerende partij van het eerste en het derde criterium en bijgevolg de puntenwaardering die ze daaraan heeft gegeven, respectievelijk 30 en 19 punten, ter discussie worden gesteld; dat het middel de rangschikking van de offertes op de helling kan zetten; dat de exceptie niet opgaat,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 25 mei 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe om de opdracht voor de opwaardering van gemeentegronen (perceel A + perceel B) toe te wijzen aan de naamloze vennootschap LAREBEL.

Artikel 2.

De kosten, bepaald op 525 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de VIe kamer, op twee juli tweeduizend zeven door:

Mevr.	WILLOT-THOMAS,	kamervoorzitter,
de HH.	LEWALLE,	staatsraad,
	NIHOUL,	staatsraad,
Mevr.	SCHMITZ,	griffier.

De Griffier,

De Voorzitter,

V. SCHMITZ

M.-L. WILLOT-THOMAS

VERTALING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 63,
EERSTE LID, VAN DE WETTEN OP DE RAAD VAN STATE,
GECOÖRDINEERD OP 12 JANUARI 1973.