

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE XIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 216.384 van 22 november 2011
in de zaak A. 202.083/XII-6733**

In zake: de BVBA CAMELOT VASTGOEDBESCHERMING
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Geert Van Grieken,
kantoor houdend te 2970 Schilde
Wijnegemsteenweg 83-85
bij wie woonplaats wordt gekozen
eveneens bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Philippe Vande Castele

tegen:

de REGIE DER GEBOUWEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Luc Wynant
kantoor houdend te 1050 Brussel
Louizalaan 221
bij wie woonplaats wordt gekozen
eveneens bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jozef Wynant

Tussenkommende partij:

de BVBA INTERIM VASTGOEDBEHEER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Olivier Onghena
kantoor houdend te 2000 Antwerpen
Amerikalei 79
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 17 oktober 2011, strekt tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van “de

beslissingen dd. 23 september 2011 betreffende de volgende overheidsopdracht: ‘Het beheren en beschermen van leegstaand vastgoed via tijdelijk gebruik – Bestek nr. RDGB-2010 BBLV 001-F02’ inzonderheid de beslissing om de opdracht te gunnen aan de BVBA Interim Vastgoedbeheer uit Wilrijk”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Met een verzoekschrift van 27 oktober 2011 heeft de bvba Interim Vastgoedbeheer gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 8 november 2011, om 11.00 uur.

Kamervoorzitter Dierk Verbiest heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philippe Vande Castele, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Alexei Loubkine die, loco advocaat Jozef Wynant, verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Olivier Onghena, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Luc Vermeire heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Verwerende partij schrijft een onderhandelingsprocedure met bekendmaking uit voor een aanneming van diensten, in de aankondiging genaamd “Het beheren en beschermen van leegstaand vastgoed via tijdelijk gebruik”.

De geraamde waarde van de opdracht wordt door verwerende partij als zeer miniem, in werkelijkheid bijna 0, geraamd en in ieder geval onder de Europese drempel. Verzoekende partij toont het tegendeel niet aan.

3.2. De aankondiging van de opdracht wordt op 24 september 2011 bekendgemaakt in het Bulletin der Aanbestedingen.

Punt II.1.5 van de aankondiging omschrijft de opdracht kort als “een bestellingsopdracht betreffende het beheren en beschermen van tijdelijk leegstaand vastgoed via tijdelijk gebruik, teneinde de risico’s die tijdelijke leegstand meebrengen, zoals kraak, vandalisme en brandstichting tot een minimum te beperken en zo het behoud van de waarde van het vastgoed te verzekeren”.

Punt III.2 bevat de voorwaarden voor deelneming. In Punt III.2.3 “Vakbekwaamheid” wordt gesteld:

“Inlichtingen en formaliteiten om na te gaan of aan de vereisten is voldaan:

Criterium 1: De inschrijver dient het bewijs voor te leggen in huis over de vereiste ervaring te beschikken inzake gelijksoortige opdrachten qua omvang en complexiteit opgedaan gedurende de drie jaar die aan de datum van de opening van de offertes voorafgaat.

Criterium 2: De inschrijver dient aan de hand van diploma’s, getuigschriften of anderszins, van hemzelf en/of medewerkers aan te tonen in voldoende mate respectievelijk het Nederlands of het Frans te kunnen gebruiken in zijn betrekkingen met de aanbestedende overheid voor gebouwen gelegen in de verschillende regio’s.

Criterium 3: De inschrijver toont aan dat hij over voldoende middelen (menselijke en andere) beschikt of kan beschikken om het gewenste beheer te kunnen organiseren”.

Afdeling IV betreft de procedure en bepaalt in punt IV.1.1) dat het gaat om onderhandelingen en dat de gegadigden nog niet werden geselecteerd, en voorts:

“IV.1.2) Beperkingen op het aantal ondernemingen dat verzocht wordt in te schrijven of deel te nemen:

Beoogd aantal ondernemingen: 3

Objectieve criteria voor de selectie van het beperkt aantal gegadigden: onder de kandidaten die voldoen aan de criteria [...] zal een rangschikking worden gemaakt volgens de criteria [...] op volgende wijze: elk criterium heeft 50 punten. Uitstekend is 100 %; zeer goed is 80 %; goed is 60 %; voldoende is 50 %.

IV.1.3) Beperkingen van het aantal ondernemingen tijdens de onderhandeling of de dialoog: ja; gebruikmaking van een procedure in achtereenvolgende fasen waarbij geleidelijk het aantal te bespreken oplossingen of ter onderhandeling openstaande inschrijvingen wordt beperkt”.

Punt IV.2) betreft de gunningscriteria en vermeldt in punt IV.2.1) “Gunningscriteria: Economisch meest voordelige aanbidding, gelet op de in het bestek, in de uitnodiging tot inschrijving of tot onderhandeling of de in het beschrijvende document vermelde criteria”.

Punt IV.3.4) bepaalt “de termijn voor ontvangst van inschrijvingen of deelnemingsaanvragen” op 8 oktober 2010 om 16 u.

3.3. Naast de bvba Lancelot Vastgoedbescherming, dit is thans verzoekende partij onder de benaming bvba Camelot Vastgoedbescherming, dienen ook de bvba Entrakt, de bvba Interim Vastgoedbeheer en de “combinatie” Forbium-Vires een aanvraag tot deelneming in.

Een evaluatieverslag wordt opgesteld en op 17 januari 2011 beslist verwerende partij de vier kandidaten te selecteren en uit te nodigen om een offerte in te dienen. De bvba Lancelot Vastgoedbescherming scoort in de selectie 130 vóór de bvba Entrakt die 110 scoort. De bvba Interim Vastgoedbeheer en de

Combinatie Forbium - Vires worden met 105 ex aequo derde gerangschikt en worden daarom beide geselecteerd.

3.4. Met een brief van 28 januari 2011 wordt aan de bvba Lancelot Vastgoedbescherming meegedeeld dat haar kandidatuur werd aanvaard. Zij wordt uitgenodigd deel te nemen aan de tweede fase van de onderhandelingsprocedure en een offerte in te dienen uiterlijk op 4 maart 2011.

3.5. Het bijzonder bestek nr. 2010/BBLV/001 herneemt in artikel 4.2 aldus de selectiecriteria:

“De dienstverlener is een onderneming die zich toelegt op het beheer door tijdelijk gebruik van tijdelijk leegstaand vastgoed en dit vastgoed maximaal beveiligt tegen alle risico's als gevolg van de leegstand.

1. De dienstverlener diende bij zijn kandidatuur het bewijs voor te leggen in huis over de vereiste ervaring te beschikken inzake gelijksoortige opdrachten qua omvang en complexiteit, opgedaan gedurende de drie jaar die aan de datum van de opening van de offertes voorafgaat.

2. De dienstverlener diende bij zijn kandidatuur aan de hand van diploma's, getuigschriften of anderszins, van hemzelf en/of medewerkers aan te tonen in voldoende mate respectievelijk het Nederlands of het Frans te kunnen gebruiken in zijn betrekkingen met de aanbestedende overheid voor gebouwen gelegen in de verschillende regio's.

3. De inschrijver diende bij zijn kandidatuur aan te tonen dat hij over voldoende middelen (menselijke en andere) beschikt of kan beschikken om het gewenste beheer te kunnen organiseren”.

Artikel 4.9 “Keuze van de dienstverlener: gunningscriteria”
bepaalt:

“De aanbestedende overheid kiest de meest voordelige offerte op basis van de volgende criteria:

1. 130 punten: de beschrijving van de methodiek om tot een doelmatig beheer/bescherming van de leegstaande gebouwen te komen, met aandacht voor

a) Het beheer als goede huisvader (35 punten) o.m. op het vlak van de:

- de preventie tegen vandalisme, schade, onrechtmatige bezetting in het algemeen
- de controle op het gehele gebouw en zijn omgeving (tuinen, voetpaden en dergelijke)

- het onderhoud en de herstellingen aan het gebouw en zijn omgeving
- het schoonmaken en het ophalen van huisvuil
- het omgaan met technische storingen
- het melden van gebreken
- de controle op de bruikleennemer
- de controle op de brandpreventie

b) Het beheer en het beheersen van de energiekosten in relatie tot de invulling en het gebruik van het pand, inbegrepen de wijze waarop de verwarming door de dienstverlener zal georganiseerd worden ingeval defect van de centrale verwarming waardoor een plaatselijk verwarmingssysteem noodzakelijk zou zijn (25 punten)

c) De snelheid waarmee en de wijze waarop de inschrijver een nuttig gevolg kan geven aan de vragen tot beheer vanwege de opdrachtgevende overheid en ingeval van gefaseerde ingebruikname, de termijnen binnen dewelke de inschrijver zich engageert om tot een volledige bezetting te komen desgevallend gedifferentieerd volgens het aantal door de opdrachtgever gewenste bezetters (30)

d) Rapportering en informatie (15)

e) De aansprakelijkheid voor de door de bruiklener aangebrachte schade en de garantie dat deze schade effectief zal worden vergoed (25)

De evaluatie van dit criterium zal als volgt gebeuren:

Uitstekend is 100%

Goed is 75%

Voldoende is 50%

Slecht is 25%

Zeer slecht is 0

2. 70 punten: Er zal door de Regie der Gebouwen geen beheersvergoeding worden betaald aan de dienstverlener.

De vergoeding die door de dienstverlener per maand aan de Regie der Gebouwen zal betaald worden per bruikleennemer als tegemoetkoming in de kosten voor het energieverbruik ingeval de energiekost door het ontbreken van afzonderlijke tellers niet rechtstreeks aan de bruikleennemer kan aangerekend worden. Voor het betalen van deze vergoeding wordt iedere aangebroken maand voor een volledige maand geteld. De offerte met de hoogste tegemoetkoming behaalt het maximaal aantal punten. De punten voor de andere offertes worden toegekend volgens volgende formule:

R = hoogste tegemoetkoming

A = tegemoetkoming van de beschouwde offerte

P = aantal punten toegekend aan de beschouwde offerte

Formule: $P = 70 \times (2 - R/A)$

Uitzondering: indien $R \geq 2A$, dan is $P = 0$ punten.

3. 60 punten: de kosten van de uitrustingen en de inrichtingswerken die, voor het geval in dit gebouw de betreffende uitrusting ontbreekt, door de dienstverlener ten laste van de aanbestedende overheid worden gelegd:

a. de forfaitaire kost voor het plaatsen van een mobiele douchecabine en boiler, inbegrepen de installatie, het onderhoud en de demontage ervan

b. de maandelijkse kost voor het ter beschikking stellen van plaatselijke verwarmingsapparatuur (ingeval de Regie der Gebouwen bij een ernstig defect van de centrale verwarmingsinstallatie een herstelling om economische redenen niet verantwoord zou achten);

c. de brandveiligheid: het plaatsen, ter beschikking stellen, onderhouden en demonteren van brandblussers en rookmelders

d. andere....

Er zal tijdens de uitvoering van de opdracht geen andere uitrusting ten laste kunnen worden gelegd van de aanbestedende overheid dan degene die door de inschrijver in de inventaris uitdrukkelijk werd vermeld met een nauwkeurige beschrijving en kostprijs.

De offerte met de laagste kosten ten laste van de aanbestedende overheid behaalt 30 [lees 60] punten.

De punten voor de andere offertes worden berekend volgens volgende formule:

R = laagste kosten

A = kosten van de beschouwde offerte

P = aantal punten toegekend aan de beschouwde offerte

Formule: $P = 60 \times (2 - A/R)$

Uitzondering: indien $A \geq 2R$, dan is $P = 0$ punten.

De punten van elk gunningscriterium en van het totaal worden desgevallend afgerond op 2 decimalen. Totaal: 260 punten”.

De uitvoeringstermijn van de overeenkomst tijdens dewelke bestellingsopdrachten kunnen worden gegeven bedraagt 36 maanden. De overeenkomst is met een opzegging van drie maand opzegbaar vanaf het verstrijken van het eerste jaar (artikel 6).

Artikel 7 van het bestek bevat een gedetailleerde beschrijving van de opdracht en verwijst onder meer naar een bijlage 1 met een indicatieve lijst van thans leegstaande gebouwen die “eventueel” in aanmerking komen voor tijdelijk geheel of gedeeltelijk bewonen of gebruiken. Er wordt bepaald dat deze

lijst aanpasbaar is in de loop van de uitvoering van de opdracht en dat geen garantie wordt gegeven dat de gebouwen die zich op de indicatieve lijst bevinden daadwerkelijk het voorwerp zullen uitmaken van bewoning of gebruik zoals bedoeld in de voorliggende opdracht (art. 7.1.).

De offertes moeten worden ingediend uiterlijk op 4 maart 2011 om 14 u.

3.6. Met een e-mail van 2 maart 2011 worden de antwoorden op alle door geselecteerde kandidaten gestelde vragen aan alle kandidaten meegedeeld.

3.7. De bvba Lancelot Vastgoedbescherming dient een op 1 maart 2011 gedateerde offerte in. Ook bvba Interim Vastgoedbeheer en de twee andere geselecteerde kandidaten dienen een offerte in.

3.8. Bij akte van 14 april 2011 wordt de naam van de bvba Lancelot Vastgoedbescherming gewijzigd in bvba Camelot Vastgoedbescherming. Dit wordt bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 31 mei 2011.

3.9. Met brieven van 27 juni 2011 stelt verwerende partij een aantal vragen aan de bvba Interim Vastgoedbeheer en aan de bvba “Lancelot Vastgoedbescherming” met betrekking tot het gunningscriterium 1e, waarmee zij de “aansprakelijkheid voor de door de bruikleennemer aangebrachte schade en de garantie dat deze schade effectief zal vergoed worden” wil evalueren. Aan de bvba Interim Vastgoedbeheer vraagt zij voor punt 2 van de inventaris een vast niet gedifferentieerd bedrag op te geven in plaats van een vergoeding die varieert in functie van de duur van de overeenkomst en dit om de ontvangen offertes te kunnen vergelijken. Er wordt gevraagd te antwoorden tegen uiterlijk 12 juli 2011.

In brieven van 12 juli 2011 beantwoorden de bvba Interim Vastgoedbescherming en -alsdan- de bvba Camelot Vastgoedbescherming de gestelde vragen.

3.10. In brieven van 12 juli 2011 deelt verwerende partij aan de inschrijvers mee dat de gestanddoeningstermijn van hun offerte is vervallen op 2 juni 2011 en vraagt zij of zij bereid zijn deze gestanddoeningstermijn te verlengen tot 30 september 2011. De inschrijvers gaan hiermee akkoord – verzoekende partij in een brief van 25 augustus 2011 zelfs tot einde oktober 2011.

3.11. In een beoordelingsverslag van 29 augustus 2011 worden de offertes per (sub)gunningscriterium beoordeeld en een quoteringscriterium uitstekend, goed, voldoende of slecht gegeven op het eerste gunningscriterium en de subcriteria ervan, waaraan het in het bestek bepaalde percentage van de punten voor dit criterium beantwoordt, respectievelijk punten wat het tweede en derde gunningscriterium betreft.

Dit leidt volgens de nota tot een rangschikking waarbij de offerte van de bvba Interim Vastgoedbeheer met een totaal van 229,48 punten als de meest voordelige offerte wordt geklasseerd vóór verzoekende partij met 228,75 punten.

3.12. Deze rangschikking met het voorstel de opdracht te gunnen aan de bvba Interim is hernomen in een brief van 12 september 2011 aan de inspecteur van financiën met vraag de offerte en de gunningsbeslissing goed te keuren. Deze geeft op 15 september 2011 gunstig advies.

3.13. De administrateur-generaal van verwerende partij beslist op 23 september 2011 de opdracht toe te wijzen aan de bvba Interim Vastgoedbeheer, met de bestreden beslissing die onder meer als volgt luidt:

“Gelet op het beoordelingsverslag dd. 29.08.2011 dat als bijlage is toegevoegd en integrerend deel uitmaakt van de gunningsbeslissing;

Dat gesteund op het hierboven vermeld beoordelingsverslag voor elk van de hieronder vermelde en in het bijzonder bestek opgenomen gunningscriteria:

	Omschrijving criteria	Maximaal te behalen punten
1	De beschrijving van de methodiek om tot een doelmatig beheer/bescherming te komen – onderverdeling met 5 sub criteria	130 punten
2	De vergoeding aan de Regie der Gebouwen als tegemoetkoming in de kosten voor het energieverbruik	70 punten
3	De kosten van de uitrustingen en de inrichtingswerken	60 punten

de vergelijking van de offertes volgende rangschikking oplevert:

Criterium 1: De beschrijving van de methodiek om tot een doelmatig beheer/bescherming van de leegstaande gebouwen te komen:

Puntentoekenning als volgt:

Zeer slecht	0 %
Slecht	25%
Voldoende	50%
Goed	75%
Uitstekend	100 %

Subcriterium a) Het beheer als goede huisvader (35 punten)

- BVBA INTERIM VASTGOED

Uitstekend inzake preventie, controle gebouw, onderhoud/herstel, schoonmaak, technische storingen, melden van gebreken

Goed inzake controle op bruikleennemer en controle op de brandpreventie

Toegekende beoordeling: Uitstekend = 35,00 punten

- BVBA LANCELOT

Uitstekend inzake preventie en controle bruikleennemer

Goed inzake controle gebouw, melden van gebreken en schoonmaak

Voldoende inzake technische storingen en controle op de brandpreventie

Slecht inzake onderhoud/herstel

Toegekende beoordeling: Goed = 26,25 punten

[...]

Subcriterium b) Het beheer van de energiekosten (25 punten)

- BVBA INTERIM VASTGOED

Toegekende beoordeling: Uitstekend = 25,00 punten

- BVBA LANCELOT
Toegekende beoordeling: Goed = 18,75 punten

[...]

Subcriterium c) De snelheid waarop nuttig gevolg kan gegeven worden (30 punten)

- BVBA INTERIM VASTGOED
Toegekende beoordeling: Uitstekend = 30,00 punten

- BVBA LANCELOT
Toegekende beoordeling: Uitstekend = 30,00 punten

[...]

Subcriterium d) Rapportering en informatie (15 punten)

- BVBA INTERIM VASTGOED
Toegekende beoordeling: Uitstekend = 15,00 punten

- BVBA LANCELOT
Toegekende beoordeling: Goed = 11,25 punten

[...]

Subcriterium e) Aansprakelijkheid en garantie inzake schade (25 punten)

- BVBA INTERIM VASTGOED
Toegekende beoordeling: Goed = 18,75 punten

- BVBA LANCELOT
Toegekende beoordeling: Voldoende = 12,50 punten

[...]

Criterium 2: De vergoeding aan de Regie der Gebouwen als tegemoetkoming in de kosten voor het energieverbruik

Puntentoekenning volgens formule: $P=70 \times (2-A/R)$ - indien $A \geq 2R = 0$

- BVBA LANCELOT
De dienstverlener biedt de hoogste tegemoetkoming aan, nl. 101,00 €/maand.

Toegekende punten: Maximale punten = 70 punten

[...]

- BVBA INTERIM VASTGOED
De dienstverlener biedt een tegemoetkoming aan t.b.v. 75,00 €/maand
Toegekende punten: $70 \times (2-101/75) = 45,73$ punten

[...]

Criterium 3: De kosten van de uitrustingen en de inrichtingswerken
Puntentoekenning volgens formule $P=60 \times (2-A/R)$ - indien $A \geq 2R = 0$

- BVBA LANCELOT

De dienstverlener neemt alle kosten ten laste; er worden geen kosten aan de Regie aangerekend

Toegekende punten: Maximale punten = 60 punten

- BVBA INTERIM VASTGOED

De dienstverlener neemt alle kosten ten laste; er worden geen kosten aan de Regie aangerekend.

Toegekende punten: Maximale punten = 60 punten

[...]

Op basis van de toegekende beoordeling is de puntenquotering per criterium als volgt:

Dienstverlener	Crit 1 130 p	Crit 2 70 p	Crit 3 60 p	Totaal
BVBA INTERIM	123,75	45,73	60	229,48
BVBA LANCELOT	98,75	70	60	228,75
FORBIUM-VIRES	51,25	55,51	0	106,78
BVBA ENTRAKT	100,00	0	0	100,00

Dat gelet op de behaalde 229,48 punten de offerte van dienstverlener BVBA INTERIM VASTGOED uit Wilrijk - met inbegrip van het aanvullend schrijven van 12.07.2011 - derhalve moet worden beschouwd als de meest voordelige regelmatige offerte,

Aangezien deze offerte als regelmatig moet worden beschouwd, gelet op:

- de conformiteit van de offerte met de essentiële bepalingen van het bestek,

- de afwezigheid van sociale schulden;

en gelet op:

- het visum van de Inspectie van Financiën dd.15.09.2011

- de verlenging van de gestanddoeningstermijn van de offerte tot 30.09.2011

Heb ik beslist bovenvermelde opdracht toe te wijzen aan de BVBA INTERIM VASTGOED uit Wilrijk

[...]”.

Dit is de bestreden beslissing.

3.14. Met een op 29 september 2011 aangetekend verzonden brief deelt verwerende partij aan “bvba Lancelot Vastgoedbescherming” en aan de andere niet gekozen inschrijvers, mee dat beslist werd de opdracht niet aan haar “toe te wijzen”. De gemotiveerde gunningsbeslissing van 23 september 2001 en het beoordelingsverslag van 29 augustus 2011 worden bijgevoegd.

3.15. Verzoekende partij dient op maandag 17 oktober 2011 een enig verzoekschrift in tot nietigverklaring en schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

IV. Tussenkoms

4. De verzoekende partij in tussenkomst blijkt voordeel te halen uit de bestreden beslissing en heeft er belang bij dat de vordering wordt afgewezen. Dienvolgens moet haar verzoek worden ingewilligd.

V. Regelmatigheid van de rechtspleging

5.1. Met een niet aangetekend verzonden brief gedateerd op 31 oktober 2011 dient verzoekende partij een pleitnota in. Daarin reageert zij op de door verwerende partij en tussenkomende partij opgeworpen exceptie van laattijdigheid.

5.2. Verwerende en tussenkomende partijen verzetten zich er niet tegen dat deze pleitnota als stuk van het dossier wordt aanvaard. Ter terechtzitting beperkt de raadsman van verzoekende partij er zich toe wat de daarin besproken exceptie betreft, naar die nota te verwijzen.

VI. Ontvankelijkheid van de vordering

6.1. Zowel verwerende partij als tussenkomende partij voeren excepties aan.

6.2. Vooralsnog bestaat er geen noodzaak om over deze excepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak daarover zou slechts noodzakelijk zijn indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering tot schorsing vervuld zijn, wat, zoals hierna zal blijken, te dezen niet het geval is.

Om diezelfde reden dient evenmin uitspraak te worden gedaan over het verzoek door verzoekende partij in de pleitnota verwoord, mocht dit daarin al op ontvankelijke wijze zijn aangebracht, om een prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof voor te leggen, aangezien deze vraag verband houdt met een van de voormelde excepties.

VII. De schorsingsvoorwaarden

7.1. Overeenkomstig artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

7.2. Evenwel is te dezen de wet van 23 december 2009 tot invoeging van een nieuw boek betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen in de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, van toepassing.

Luidens het door voornoemde wet van 23 december 2009 in de wet 24 december 1993, nieuw ingevoegde artikel 65/15, eerste lid, is voor de schorsing van de thans bestreden beslissing het bewijs van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet vereist.

Anderzijds verplicht artikel 65/15, tweede lid, verzoekende partij tot het instellen van de vordering tot schorsing volgens een procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

Artikel 65/31 maakt dit artikel 65/15 ook van toepassing op opdrachten die de Europese drempel niet bereiken.

Er dient te dezen dan ook enkel nog te worden onderzocht of ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de bestreden beslissing kunnen verantwoorden.

VIII. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

8. In een eerste middel voert verzoekende partij “machtoverschrijding” aan, “evenals onwettige en tegenstrijdige motieven en schending van het gelijkheidsbeginsel en schending van het zorgvuldigheidsbeginsel”.

In wat beschouwd kan worden als een eerste onderdeel betwist verzoekende partij de beoordeling van het subcriterium “Rapportering en informatie”, waar de gekozen inschrijver uitstekend of 15 op 15 scoort en zij goed of 11,25 op 15. Verzoekende partij meent dat “[e]en formeel verschil in periodiciteit, namelijk om de drie weken of maandelijks, en het vermeend gebrek

aan contact met de lokale politie [...] in casu immers niet van die aard [zijn] om een verschillende kwotering toe te kennen, namelijk 100 % of 75 %”. Zij citeert de passage “Coderen en informeren in document ‘4.9 Keuze van de dienstverlener: gunningscriteria’” bij haar offerte en benadrukt dat zij aldus evengoed als de gekozen inschrijver een gedegen “aandacht voor de kwaliteit van de communicatie heeft”. Voorts stelt zij dat zij “over het MyCastle-systeem heeft bevestigd dat dit a.h.w. in real time en ‘24/7’ wordt opgevolgd”, dat verwerende partij ook “voorbij gaat aan het gegeven dat de informatie die men het MyCastle-systeem kan raadplegen, dat wel degelijk geactualiseerd wordt, net in functie van vragen, klachten en voorvallen, direct plegen van onderhoud, onderhoudsoffertes die niet 3 of 4 weken kunnen wachten, enz. Klachten en storingen krijgen een urgentie en de historiek is continu te lezen. Dienaangaande verduidelijkte verzoekster nog zelf een breder intern informatie-systeem te beheren (dat de klant op verzoek in het Mycastle-systeem kan incorporeren)” en dat zij “met andere woorden wel degelijk meer informatie, en dus ook andere informatie continu en direct ter beschikking [stelt] dan hetgeen louter op maandelijkse basis wordt vastgesteld. Het betreft in casu ook zeer geactualiseerde informatie (de zogeheten bijlage K-rapporten)”.

Verzoekende partij acht dit motief niet alleen onwettig maar ook “onduidelijk, omdat de Regie enkel suggereert dat enkel maandelijkse informatie kan geraadpleegd worden” en benadrukt dat verwerende partij “zo ook voorbijgaat aan het gegeven dat verzoekster een ander intern systeem hanteert waarop men online de controle-operaties kan nagaan, namelijk met het SAT NAV Systeem”. “Waarom dit cruciaal controlesysteem (waarover de laureaat Interim Vastgoedbeheer niet beschikt) aan verzoekster niets (in punten) oplevert en waarom - bovendien - het gebrek aan controlesysteem bij deze laureaat niet ten euvel wordt geduid”, is volgens verzoekende partij onduidelijk.

Zij acht het - op deze gronden - hanteren van een verschil tussen verzoekende partij en de gekozen inschrijver onwettig en een discriminatie, en concludeert ‘Ten onrechte wordt aan verzoekster een slechte communicatie verweten. Vermits de laureaat Interim een ‘uitstekend’ heeft gekregen, moest in de

concrete omstandigheden de Regie der Gebouwen ook dezelfde kwotering aan verzoekster toekennen”.

In wat beschouwd kan worden als een tweede onderdeel betwist verzoekende partij de beoordeling van het subcriterium e) “De aansprakelijkheid voor de door de bruiklener aangebrachte schade en de garantie dat deze schade effectief zal worden vergoed”, waar de gekozen inschrijver de beoordeling goed of 18,75 op 25 kreeg en verzoekende partij de beoordeling voldoende en “11,25” volgens het verzoekschrift, in feite 12,5 op 25. Na een verwijzing naar haar ervaring in het anti-krakers-pandenbeleid en naar een mededeling van de Nederlandse Minister van Justitie aan de Tweede Kamer dat men “in Nederland wetgevend moet en wil optreden, net omdat de algemene huurwet dus niet van toepassing is en de andere sui generis-oplossingen onbevredigend zijn”, voert zij aan dat verwerende partij ten onrechte aanneemt “dat een huurdersaansprakelijkheids-verzekering een groot pluspunt is. Immers, er is enkel sprake van “bruikleen-overeenkomsten” of “overeenkomsten ter bede”; de bewoners huren het pand niet en de huurwetgeving is dus ook niet van toepassing. Nog anders gezegd, de laureaat Interim Vastgoedbeheer vergist zich wanneer hij stelt de problematiek stevast te kunnen opvangen met de “huurdersaansprakelijkheidsverzekeringen”: het wonen in een leegstaand kantoor of school is immers niet gedekt door dergelijke verzekeringen. En de Regie vergist zich door deze voorstelling van zaken (van Interim Vastgoed) voluit bij te treden”. Omdat de gekozen inschrijver de beoordeling “goed” heeft gekregen, moest verwerende partij in de concrete omstandigheden dus ook dezelfde quotering aan verzoekende partij toekennen. Door dit niet te doen berust de eindbeslissing op onwettige gronden en er is dus ook sprake van een discriminatie.

Het feit dat verzoekende partij de “bewoners”, die ze al verplicht tot het nemen van een verzekering, hierbij ook aanraadt om een verzekering bij Dexia te nemen, kan haar niet ten kwade worden geduid, nu het gaat om een gedegen verzekering die de specificiteit van de “anti-krakers-bewoning” wel in aanmerking neemt, en bovendien geen lagere dekking met zich meebrengt.

Ook het element “vangnetverzekering” kan te dezen niet nadelig uitvallen voor verzoekende partij nu zij deze maatregel neemt bovenop de bedragen die de verzekeringen al dekken en die de minimale dekking van 500.000 euro al overstijgen.

Ten slotte stelt verzoekende partij dat men deze beschouwingen over discriminatie en de verkeerde juridische kwalificatie zal vervolledigen met een toetsing van de bestreden beslissingen aan het zorgvuldigheidsbeginsel en aan de eis dat bestuurshandelingen niet mogen berusten op onduidelijke en tegenstrijdige motieven. Aangezien verwerende partij het in de vraagstelling van 27 juni 2011 aan verzoekende partij heeft over de “aansprakelijkheid voor de door de bruiklener aangebrachte schade en de garantie dat deze schade effectief zal worden vergoed”, juridische kwalificatie die eveneens expliciet voorkomt in het “Bijzonder Bestek”, en in de eindbeslissing vermeldt “Inboedelverzekering, BA uitbating en beroeps-aansprakelijkheidsverzekering werden bij de beoordeling van de offertes buiten beschouwing gelaten omdat in deze situatie (leegstandbeheer) het de inboedel van de gebruikers betreft en BA uitbating enkel extracontractuele aansprakelijkheid dekt” schendt zij het zorgvuldigheidsbeginsel door in deze eindbeslissing zonder nader onderzoek en zonder nadere motivering de “huurdersaansprakelijkheidsverzekering” toch aan te nemen als doorslaggevend pluspunt voor de gekozen inschrijver. Dit is des te meer onzorgvuldig omdat verwerende partij zelf terecht de kwalificatie “bruikleen” aanneemt en alle gegevens over “BA uitbating en beroeps-aansprakelijkheidsverzekering” weert.

Volgens verzoekende partij is het dan ook tegenstrijdig, minstens onduidelijk om voor de gekozen inschrijver als pluspunt aan te nemen het feit dat Interim een “huurdersaansprakelijkheids en BA-familiale”-verzekering oplegt.

Het zorgvuldigheidsbeginsel is des te meer geschonden omdat verwerende partij enkel aandacht besteedt aan de dekking “voor gebouwen”, aldus het “beoordelingsverslag”, met geen woord rept over het feit dat verzoekende partij, in tegenstelling met de gekozen inschrijver, een gedegen aandacht besteedt

aan de verzekering van de schade die de bruikleennemer toebrengt aan derden, waaronder in eerste instantie ook personen (letsel schade) en voorbij gaat aan het antwoord (van 12 juli 2011) van verzoekende partij, wanneer ze in punt 2.c. (blz. 4) expliciet aangeeft “Verzekerd bedrag / algemeen (letsel- en zaakschade) € 5.000.000,00 en maximaal € 10.000.000,00 per verzekeringsjaar”. Verzoekende partij concludeert ter zake “Nogmaals, hoe dan ook dekt de marsh-amlin-verzekering dus wel degelijk 5.000.000 €, en de andere maatschappijen dekken minimum 2,500.000 €. De Regie was dus onzorgvuldig door verzoeksters antwoord niet grondig te lezen en evenmin keurig te weerleggen, terwijl het bovendien genoeg heeft genomen met een dekking van 500.000 €, voorgesteld door Interim Vastgoedbeheer (met een huurders-aansprakelijkheidsverzekering die dus geen hout snijdt...). Dit is uitermate onzorgvuldig”.

Beoordeling

9. In dit middel betwist verzoekende partij de beoordeling van het subcriterium 1d “rapportering en informatie”, dat staat op 15 punten, en van het subcriterium 1e “de aansprakelijkheid voor de door de bruiklenner aangebrachte schade en de garantie dat deze schade effectief zal worden vergoed”, dat staat op 25 punten. De reeds geciteerde bestreden beslissing vermeldt voor de gekozen inschrijver uitstekend en een score van 15, respectievelijk goed en een score van 18,75; voor verzoekende partij wordt vermeld goed en een score van 11,25 respectievelijk voldoende en een score van 12,5. Deze beoordeling steunt op het beoordelingsverslag dat deze beoordeling als volgt inhoudelijk verantwoordt:

“[...]”

Enrakt	Interim	Lancelot	Forbium Vires
1. Beschrijving van de methodiek om tot een doelmatig beheer/bescherming van de leegstaande gebouwen te komen met aandacht voor			
[...]			
d. Rapportering en informatie (15 punten)			

[...]	<p>Uitstekend</p> <p>de rapportering om de 3 weken. de persoonlijke contacten die gelegd worden met de burens; de informatie die wordt bezorgd aan de lokale veiligheidsdiensten (plan met invulling van het gebouw en een actuele gebruikerslijst) en de persoonlijke kennismaking met de wijkagent.</p> <p>de offerte biedt een rapportering met de hoogste frequentie waardoor de RdG met kortere tussenpozen geïnformeerd wordt de persoonlijke contacten geven blijk van veel aandacht voor de kwaliteit van de communicatie</p>	<p>Goed</p> <p>de maandelijkse rapporten en de mogelijkheid om de informatie ook online te raadplegen een interne audit pandcontrole (steekproefsgewijs) door een Quality Auditor</p>	[...]
e. De aansprakelijkheid voor de door de bruiklener aangebrachte schade en de garantie dat deze schade effectief zal worden vergoed (25 punten)			
[...]	<p>Goed</p> <ul style="list-style-type: none"> - de DV verplicht de gebruikers tot het nemen van een huurdersaansprakelijkheidsverzekering en verplichte BA-familiale verzekering, en bepaalt de minimale dekking in eerste graad op 500.000 € per gebouw; - de DV biedt een aanvullende (vangnet)verzekering aan als bijkomende limiet (in aanvulling en na uitputting van de dekking); ook geldig voor schade waarvoor de gebruiker niet aansprakelijk zou zijn. De bijkomende dekking van deze vangnetverzekering bedraagt 1.000.000 € per gebouw. - deze vangnetverzekering wordt aangeboden zonder bijkomende voorwaarden. <p>de offerte biedt - omwille van de vangnetformule - de beste garanties</p>	<p>Voldoende</p> <ul style="list-style-type: none"> - de gebruikers worden verplicht een BA-familiale verzekering te nemen (de dekking is afhankelijk van de maatschappij bij wie het contract wordt afgesloten) - de DV biedt een vangnetverzekering aan als aanvulling op de dekking, doch de verzekering gaat pas in vanaf de plaatsing van een 150^{ste} bewoner <p>Inboedelverzekering, BA uitbating en beroepsaansprakelijkheidsverzekeringen werden bij de beoordeling van de offertes</p>	[...]

	<p>de vangnetverzekering wordt - in tegenstelling tot de offerte van Lancelot die eveneens een vangnetverzekering voorstelt - onvoorwaardelijk aangeboden</p> <p>Inboedelverzekering, BA uitbating en beroepsaansprakelijkheidsverzekeringen werden bij de beoordeling van de offertes buiten beschouwing gelaten omdat in deze situaties (leegstandsbeheer) het de inboedel van de gebruikers betreft en BA uitbetaling enkel extracontractuele aansprakelijkheid dekt.</p>	<p>buiten beschouwing gelaten omdat in deze situaties (leegstandsbeheer) het de inboedel van de gebruikers betreft en BA uitbetaling enkel extracontractuele aansprakelijkheid dekt.</p>	
[...]	[...]	[...]	[...]

Afkortingen

DV =dienstverlener

RdG = Regie der Gebouwen

Opmerkingen:

1. voorstellen die beschreven worden in de offertes en die overeenkomen met wat in het bestek wordt vermeld (onder beschrijving van de opdracht), worden beschouwd als verplicht door de dienstverlener uit te voeren dienst. Ze vormen daarom geen element van beoordeling en vergelijking (vb. het maken van een plaatsbeschrijving, het aanbrengen van raamborden, het verwittigen van de politie en omwonenden per brief ...). Indien de wijze waarop deze dienst wordt verleend, een meerwaarde kan betekenen voor de opdrachtgever, wordt hij wel in de tabel opgenomen als punt van beoordeling;

2. Met brief van 27/06/2011 heeft de RdG aan Interim Vastgoedbeheer en Lancelot Vastgoedbescherming bijkomende vragen gesteld:

- aan Interim Vastgoedbeheer: om toelichting te krijgen bij criterium punt 1 e en om een niet-gedifferentieerd bedrag (namelijk onafhankelijk van de tijdsduur van de bijzondere overeenkomst) te bepalen voor criterium 2;
- aan Lancelot Vastgoedbescherming: om toelichting te krijgen bij criterium punt 1 e.

Het verschil in punten met de 2 andere aanbieders - voor alle andere criteria samen, behalve 1 e- was voldoende groot om te besluiten dat Forbium Vires en Entrakt niet meer in aanmerking kwamen voor het behalen van het beste eindresultaat. De bijkomende informatie was dus enkel relevant om de 2 best gerangschikte aanbiedingen beter te kunnen vergelijken;

3. Interim Vastgoedbeheer is (zoals Lancelot Vastgoedbescherming) ISO 9001: 2008 gecertificeerd.

4. Interim Vastgoedbeheer verbindt er zich toe indien zich tijdens het beheer een kraaksituatie zou voordoen, voor eigen rekening een civielrechtelijke procedure tot uitdrijving te starten”.

10. In de mate dat in het middel “de formele motiveringsplicht” aan de orde is, zonder vermelding van wettelijke grondslag, wordt in de huidige stand van het geding aangenomen dat de voornoemde beoordeling verzoekende partij in staat stelde terdege te oordelen of het zin heeft zich daartegen in rechte te verzetten en dus vanuit formeel oogpunt volstaat. Verzoekende partij betwist trouwens deze beoordeling inhoudelijk en kent dus de motieven van de bestreden beslissing. De bestreden beslissing, die dient te worden samengelezen met het beoordelingsverslag, voldoet *prima facie* dan ook aan de formele motiveringsplicht, minstens aan de *ratio legis* ervan, zoals deze gebruikelijk wordt toegedicht aan bijvoorbeeld de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

11. De aanbestedende overheid beschikt bij de inhoudelijke beoordeling van de offertes en hun toetsing aan de gunningscriteria over een grote beoordelingsvrijheid en de Raad van State mag zich niet in de plaats van het bestuur stellen en de rangschikking wijzigen. Zulks houdt echter niet in dat het oordeel van de aanbestedende overheid zou onttrokken zijn aan het wettigheidstoezicht van de Raad van State. Aldus kan de Raad bij de beoordeling van middelen onder meer nagaan of de beoordeling met de vereiste zorgvuldigheid is gebeurd, berust op voldoende veruitwendigde en draagkrachtige motieven en of de inschrijvers gelijk werd behandeld.

12. In de mate dat verzoekende partij de beoordeling van het subcriterium 1 d “Rapportering en Informatie” van het eerste gunningscriterium “Beschrijving van de methodiek om tot een doelmatig beheer/bescherming van de leegstaande gebouwen te komen” inhoudelijk betwist, gaat zij er ten onrechte van uit dat haar een “slechte” communicatie wordt verweten. Zij scoort immers “Goed” op dit criterium.

13. Evenmin toont zij *prima facie* aan dat verwerende partij redelijkerwijze een rapportering om de drie weken zoals voorgesteld door de gekozen inschrijver niet beter kon beoordelen dan de maandelijkse rapportering voorgesteld door verzoekende partij, aangezien zoals vastgesteld in het beoordelingsverslag “de RdG [door die rapportering met de hoogste frequentie] met kortere tussenpozen wordt geïnformeerd”.

Artikel 7.6 van het bestek vereist trouwens minimaal één maal per maand een controle van het pand en bijhorend terrein en de mededeling van een rapport van elke controle, en het beoordelingsverslag stelt in de eerste opmerking onderaan uitdrukkelijk dat “voorstellen die beschreven worden in de offertes en die overeen komen met wat in het bestek wordt vermeld (onder beschrijving van de opdracht), worden beschouwd als verplicht door de dienstverlener uit te voeren dienst. Ze vormen daarom geen element van beoordeling en vergelijking (vb. het maken van een plaatsbeschrijving, het aanbrengen van raamborden, het verwittigen van de politie en omwonenden per brief...). Indien de wijze waarop deze dienst wordt verleend, een meerwaarde kan betekenen voor de opdrachtgever, wordt hij wel in de tabel opgenomen als punt van beoordeling”.

In de mate dat verzoekende partij wijst op de in haar offerte voorziene markeringen op het pand om het tegendeel aan te tonen, gaat zij eraan voorbij, enerzijds, dat hiermee enkel lijkt te worden beantwoord aan een bestekvereiste (artikel 7.6) en, anderzijds, dat dit vreemd lijkt aan de bij de gekozen inschrijver als beter beoordeelde driewekelijkse rapportering.

In de mate dat zij wijst op het bepaalde in haar offerte dat de politie en directe omwonenden over de tijdelijke bescherming geïnformeerd zullen worden door middel van een brief waarop alle contactgegevens van de dienstverlener staan, gaat het opnieuw om een herneming van een besteksvereiste in artikel 7.6 (dat verwijst naar de buurtbewoners in een straal van 100 m).

De gekozen inschrijver vermeldt echter in de “Beschrijving voorgestelde methodiek om tot doelmatig beheer / bescherming van de leegstaande gebouwen te komen”, bij de offerte dat bij directe burens van het object een medewerker ook altijd “even aan[belt] om persoonlijk kennis te maken en een nadere toelichting te geven” en dat de lokale politie niet enkel schriftelijk wordt ingelicht over de tijdelijke bescherming van het gebouw, maar “Interim Vastgoed stuurt ook aan op een ontmoeting met de buurtspecteur” (blz. 18). Verzoekende partij toont niet aan dat zij met de verzending van voormelde brief op dezelfde wijze persoonlijke contacten met de burens en de lokale wijkagent aanbiedt als voorgesteld door en positief beoordeeld bij de gekozen inschrijver, met de overweging “de persoonlijke contacten geven blijk van veel aandacht voor de kwaliteit van de communicatie”.

Volgens het beoordelingsverslag deelt de gekozen inschrijver aan de lokale veiligheidsdiensten ook een plan met invulling van het gebouw en de actuele gebruikerslijst mee, en verzoekende partij beweert niet dat ook zij dit doet.

In de mate dat verzoekende partij wijst op haar “MyCastle-systeem” dat zou toestaan in real time en “24/7” op te volgen en dat zij zelf nog een breder intern informatie-systeem beheert dat de klant op verzoek in het Mycastle-systeem kan incorporeren en dat zij “met andere woorden wel degelijk meer informatie, en dus ook andere informatie continu en direct ter beschikking [stelt] dan hetgeen louter op maandelijkse basis wordt vastgesteld”, doet dit vooreerst geen afbreuk aan de voor de gekozen inschrijver vastgestelde betere wijze van persoonlijke contacten. Voorts blijft de vaststelling dat de gekozen inschrijver een betere periodiciteit biedt in de vereiste vaste rapportering.

Daarnaast kan worden vastgesteld dat verzoekende partij in de bijlage “de beschrijving van de methodiek en de kostenstructuur om tot een doelmatig beheer/bescherming van leegstaande gebouwen te komen” bij haar offerte zelf in eerste instantie naar dit Mycastle-systeem van pandbeheer verwijst bij het subcriterium 1a, en dat verwerende partij ook niet lijkt te zijn voorbijgegaan aan dit systeem van informatie en aan de continu en direct on line ter beschikking gestelde informatie. Dit lijkt aldus beoordeeld bij andere subcriteria, zoals subcriterium 1 a, “het beheer als goed huisvader”, op het vlak van “het melden van gebreken”, waar verwezen wordt naar de voorziene permanentie, of subcriterium 1 c, “ de snelheid van reageren”, dat verwijst naar plaatsing van de bewoners direct in minder dan 24 u. Bij de beoordeling van subcriterium 1 d zelf wordt bij verzoekende partij verwezen naar de mogelijkheid de informatie ook online te raadplegen.

In ieder geval wordt niet aangetoond dat verwerende partij niet redelijkerwijze van oordeel mocht zijn dat de offerte van de gekozen inschrijver globaal beter scoort dan deze van de verzoekende partij door de betere wijze van persoonlijke contacten en de snellere periodieke rapporten of dat het online zijn van informatie minder belangrijk was. Volgens de nota bieden trouwens alle inschrijvers een systeem dat bepaalde calamiteiten 24/24, 7/7 dagen meldt.

14. Wat het eigen intern opvolgingssysteem betreft - het SAT NAV systeem waarbij verzoekende partij online de controleoperaties kan nagaan - lijkt het meer te gaan om een systeem waarmee verzoekende partij haar eigen controleurs kan volgen nu zij zelf in haar offerte en in het verzoekschrift dit omschrijft als “bewijs van controle” en stelt “De Lancelot bedrijfsauto’s zijn toegerust met een SAT NAV systeem. Hierdoor is er bewijsvoering of en wanneer uw objecten gecontroleerd zijn”. Verzoekende partij toont niet *prima facie* aan waarom verwerende partij niet anders mocht dan dit, in het kader van de beoordeling van het hier aan de orde zijnde subcriterium 1 d), als een pluspunt ten opzichte van de andere inschrijvers te beschouwen en niet van oordeel kon zijn dat de wijze waarop een inschrijver verzekert dat de vereiste controles effectief gebeuren een interne zaak is. Dit SAT NAV systeem wordt in de offerte van

verzoekende partij trouwens niet vermeld bij het betrokken subcriterium maar bij subcriterium 1 a).

15. Er wordt dan ook niet *prima facie* aangetoond dat de beoordeling aan de hand van dit subcriterium 1d) niet steunt op voldoende draagkrachtige motieven, onzorgvuldig is, strijdig met het gelijkheidsbeginsel of onduidelijk.

16.1. In de mate dat verzoekende partij in een tweede onderdeel de beoordeling van het subcriterium 1 e) “aansprakelijkheid en garantie inzake schade” inhoudelijk betwist, scoorde zij, anders dan wordt vermeld in het verzoekschrift niet 11,25 maar 12,5 zodat het puntenverschil met de gekozen inschrijver niet 7,5 maar 6,25 bedraagt.

16.2. Uit de beoordeling blijkt dat het oordeel dat de offerte van de gekozen inschrijver de beste garanties biedt, lijkt te steunen op de aangeboden onvoorwaardelijke vangnetverzekering, vangnetverzekering die bij verzoekende partij pas ingaat vanaf de plaatsing van een 150ste bewoner. Verzoekende partij toont niet *prima facie* aan waarom dit alleen niet reeds de betere beoordeling van de offerte van de bvba Interim Vastgoedbeheer kan verantwoorden. Dit geldt des te meer in de mate dat de opdracht een bestellingsopdracht betreft waarbij de Regie der Gebouwen eenzijdig beslist en bepaalt welke gebouwen zij aan de gekozen kandidaat in beheer zal geven of zoals vermeld onder punt 7.2 “voorwerp van de opdracht” in het bestek:

“Er wordt als bijlage 1 een indicatieve lijst toegevoegd van thans leegstaande gebouwen die daarvoor “eventueel” in aanmerking kunnen komen. Deze lijst is aanpasbaar in de loop van de uitvoering van de opdracht. Er wordt geen garantie gegeven dat de gebouwen die zich op de indicatieve lijst bevinden daadwerkelijk het voorwerp zullen uitmaken van bewoning of gebruik zoals bedoeld in onderhavige opdracht.

De aanbestedende overheid beslist eigenmachtig en op eigen initiatief welk gebouw of groep van gebouwen zij door de dienstverlener wenst te laten beheren via het tijdelijk verblijf/gebruik door een derde (hierna de bruikleennemer genaamd). De toewijzing van onderhavige opdracht geeft aan de dienstverlener geen exclusief recht om leegstaande gebouwen die de aanbestedende overheid beheert door derden te laten gebruiken/bewonen.

De opdrachtgever behoudt zich het volledige recht voor, zonder hiervoor tot enige schadevergoeding t.o.v. de dienstverlener verplicht te zijn, om haar leegstaande gebouwen zelf aan derden te verhuren of deze op een andere wijze ter beschikking te stellen van derden”.

Aangezien aldus niet vooraf vaststaat hoeveel gebouwen het voorwerp van de opdracht zullen uitmaken, laat staan hoeveel gebruikers (bruikleners) er in deze gebouwen zullen worden geplaatst, en aangezien verzoekende partij het belang van deze vangnetverzekering zelf niet betwist, volgens de nota precies omdat deze verzekeringen onvolkomenheden inzake de aansprakelijkheidsverdeling bij bruikleenovereenkomsten dienen weg te werken en omdat in de relatie dienstverlener – bruiklener nooit een voldoende sluitend systeem met voldoende hoge waarborg gerealiseerd kan worden, mocht verwerende partij redelijkerwijze *prima facie* van oordeel zijn dat de beste garantie wordt gegeven niet door de inschrijver die een vangnetverzekering aanbiedt vanaf het plaatsen van de 150ste bruiklener maar wel door de gekozen inschrijver die een vangnetverzekering aanbiedt zonder deze begrenzing.

16.3. In de mate dat verzoekende partij aanvoert dat haar niet ten kwade kan worden geduid dat zij de gebruikers, die zij al verplicht een (BA-familiale) verzekering te nemen, ook aanraadt om een verzekering te nemen bij Dexia, blijkt niet dat dit haar ten kwade werd geduid.

16.4. In de mate dat zij aanvoert dat verwerende partij de huuraansprakelijkheidsverzekering bij Interim ten onrechte als een groot pluspunt beschouwd, nu de huurwetgeving niet van toepassing is, gaat zij er vooreerst aan voorbij dat het pluspunt vastgesteld bij Interim veeleer de onvoorwaardelijke vangnetverzekering lijkt.

In de mate dat zij voor de niet-toepassing van de algemene huurwet en het onbevredigend karakter van andere *sui generis* oplossingen verwijst naar een brief van de Nederlandse minister van Justitie aan de Tweede

Kamer toont zij niet *prima facie* aan hoe die brief relevant is in de Belgische rechtsorde.

Overigens, zelfs wanneer het niet gaat om huur maar om bruikleen of een overeenkomst ter bedde, lijkt het niet dat de dienstverlener de gebruiker geen zogenaamde huuraansprakelijkheidsverzekering zou kunnen opleggen, desgevallend met in een addendum bij die standaardverzekeringen de nodige aanpassingen in functie van dat bezit ter bedde/bruikleen. In de bezetting ter bedde-overeenkomst die verzoekende partij als bijlage 6 bij haar offerte voegt - stelt zij in artikel 7.2 trouwens zelf dat de bezetter zich ertoe verbindt “alle herstellingen, die krachtens de wet of de gebruiker ten laste van de huurder zouden zijn, overeenkomstig artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek, uit te voeren”.

Verzoekende partij betoogt nog dat verwerende partij onzorgvuldig handelde door in de bestreden beslissing zonder nader onderzoek en zonder nadere motivering de huurdersaansprakelijkheidsverzekering toch aan te nemen, als doorslaggevend pluspunt voor de gekozen inschrijver, terwijl zij het in de vraagstelling van 27 juni 2011 aan verzoekende partij heeft over de “aansprakelijkheid voor de door de bruiklener aangebrachte schade en de garantie dat deze schade effectief zal worden vergoed”, juridische kwalificatie die eveneens expliciet voorkomt in het “Bijzonder Bestek”, en in de eindbeslissing vermeldt “Inboedelverzekering, BA uitbating en beroeps-aansprakelijkheidsverzekering werden bij de beoordeling van de offertes buiten beschouwing gelaten omdat in deze situatie (leegstandbeheer) het de inboedel van de gebruikers betreft en BA uitbating enkel extracontractuele aansprakelijkheid dekt”.

Zoals reeds vastgesteld lijkt die “huurdersaansprakelijkheidsverzekering” echter ook niet in aanmerking te zijn genomen als doorslaggevend pluspunt voor de gekozen inschrijver. Verzoekende partij verduidelijkt evenmin waarom het buiten beschouwing laten van “Inboedelverzekering, BA uitbating en beroeps-aansprakelijkheidsverzekering” leidt tot een andere conclusie wat de huurdersaansprakelijkheidsverzekering betreft. In de mate dat zij daarom ook

aanstoot neemt aan de verwijzing, bij Interim, naar het opleggen van een “BA-familiale”-verzekering, kan in de huidige stand van het geding worden volstaan met de vaststelling dat dit ook de verzekering is die verzoekende partij zelf oplegt. Indien hiermee geen rekening zou mogen worden gehouden bij Interim zou dit ook voor haar gelden en zou zij enkel de voorwaardelijke vangnetverzekering aanbieden.

16.5. Verzoekende partij acht het zorgvuldigheidsbeginsel des te meer geschonden omdat verwerende partij enkel aandacht besteedt aan de dekking “voor gebouwen”, aldus het beoordelingsverslag met geen woord rept over het feit dat verzoekende partij, in tegenstelling met de gekozen inschrijver, een gedegen aandacht besteedt aan de verzekering van de schade die de bruikleennemer toebrengt aan derden, waaronder in eerste instantie ook personen (letsel schade) en voorbij gaat aan het antwoord (dd. 12 juli 2011) van verzoekende partij, wanneer ze in punt 2.c. (p. 4) expliciet aangeeft “Verzekerd bedrag / algemeen (letsel- en zaakschade) € 5.000.000,00 en maximaal € 10.000.000,00 per verzekeringsjaar”.

Verwerende partij stelt in de nota dat de verzekering voor (letstel)schade toegebracht aan derden in het kader van de opdracht en in het licht van hetgeen in het punt 7.7 van het bestek wordt gesteld, niet relevant is. De Regie der Gebouwen geeft in het kader van de opdracht leegstaande gebouwen in beheer aan de dienstverlener en eist hierbij garanties met betrekking tot deze gebouwen, niet met betrekking tot de schade die aan derden zou worden toegebracht.

Dit artikel 7.7 luidt als volgt:

“7.7. Verzekering en aansprakelijkheid

De aanbestedende overheid treedt op als zijn eigen verzekeraar voor alle verantwoordelijkheid als eigenaar van het gebouw.

Noch de dienstverlener, noch de bruikleennemer is aansprakelijk voor de schade waarvoor de aanbestedende overheid in hoedanigheid van eigenaar verantwoordelijk is en waarvoor hij zich verzekerd heeft of had kunnen verzekeren.

De Regie der Gebouwen geeft, wat het huisvesten van de personen betreft, geen garantie met betrekking tot de brandveiligheid van het gebouw en kan daarvoor niet aansprakelijk gesteld worden.

De aanbestedende overheid vrijwaart de dienstverlener voor alle aanspraken van derden met betrekking tot het gebouw.

De dienstverlener kan in het kader van de uitvoering van zijn werkzaamheden op grond van deze overeenkomst niet aansprakelijk gesteld worden voor schade aan derden, veroorzaakt door gebreken in het gebouw, tenzij deze gebreken zouden zijn veroorzaakt door de dienstverlener, door de bruikleennemers of door de personen die door hen in het gebouw zijn toegelaten.

De bruikleennemer is niet aansprakelijk voor slijtage aan het gebouw door normaal gebruik.

De dienstverlener is ten opzichte van de aanbestedende overheid aansprakelijk voor de schade die aan het goed wordt veroorzaakt door de bruikleennemer.

De wijze waarop de dienstverlener kan garanderen dat schade aan het gebouw of aan derden ook daadwerkelijk zal worden vergoed (bv. via verzekering) maakt deel uit van de beoordeling van de offertes (zie gunningscriteria)”.

Dit artikel verwijst aldus in fine zelf naar de wijze van garanties dat schade aan het gebouw of “aan derden” daadwerkelijk zal worden vergoed (bv. via verzekering) als beoordelingselement.

Daargelaten de vraag of uit de verwijzing naar een minimale dekking van 500.000 euro “per gebouw” in het beoordelingsverslag zonder meer afgeleid moet worden dat door de gekozen inschrijver geen aandacht zou zijn besteed aan letselschade – blijkt niet *prima facie* dat het voormelde verschil in de vangnetverzekering die bij de gekozen inschrijver onvoorwaardelijk lijkt, op zich niet het verschil in beoordeling kan verantwoorden.

Het argument dat “hoe dan ook dekt de marsh-amlin-verzekering dus wel degelijk 5.000.000 €, en de andere maatschappijen dekken minimum 2,500.000 €. De Regie was dus onzorgvuldig door verzoeksters antwoord niet

grondig te lezen en evenmin keurig te weerleggen, terwijl het bovendien genoeg heeft genomen met een dekking van 500.000 €, voorgesteld door Interim Vastgoedbeheer (met een huurdersaansprakelijkheids-verzekering die dus geen hout snijdt...)” en daarom onzorgvuldig werd geoordeeld, overtuigt *prima facie* evenmin.

De gekozen inschrijver biedt immers niet alleen een verzekering met een dekking eerste risico van 500.000 euro per gebouw, volgens de brief van 12 juli 2011, voor schade door brand, water, ontploffing, blikseminslag, neerstorten van vliegtuigen en extracontractuele schade, maar voor de eerste vijf types schade ook een “dekking exces verzekering”, bedoeld is blijkbaar de voornoemde vangnetverzekering, voor 1.000.000 euro en dus, voor die vijf types schade, een totale dekking van 1.500.000 euro.

Het feit dat die vangnetverzekering bij verzoekende partij bovenop de bedragen komt die andere verzekeringen reeds dekken, lijkt evenmin een relevant verschil. Ook bij Interim lijkt dit het geval. Een verschil is dat die andere verzekeringen bij Interim de minimale dekking in eerste graad bepalen op 500.000 euro per gebouw terwijl de bedragen vermeld voor de polissen bij KBC, Dexia, BNP Paribas Fortis en Mercator, bij verzoekende partij, dit bedrag lijken te overstijgen. Vraag is echter of het telkens om vergelijkbare bedragen gaat.

Rekening houdend met de beoordelingsbevoegdheid van de Raad die niet in de plaats van het bestuur mag oordelen, wordt in ieder geval niet *prima facie* aangetoond dat verwerende partij omwille van het mogelijk verschil in dekking de offerte van verzoekende partij voor dit subcriterium even goed had moeten beoordelen dan deze van de gekozen inschrijver en niet van oordeel mocht zijn dat het onvoorwaardelijk karakter van de vangnetverzekering bij deze laatste doorslaggevend was om haar offerte op dit punt als beter te beoordelen.

Er wordt trouwens in het verzoekschrift niet toegelicht wat bedoeld is met “marsh-amlin verzekering”. In de bijlage “De beschrijving van de

methodiek en de kostenstructuur om tot een doelmatig beheer/bescherming van leegstaande gebouwen te komen” bij de offerte (blz. 21) wordt wel verwezen naar gesprekken gevoerd met broker Marsh Nederland en verzekeraar Chartis in Ierland om de gevraagde extra dekking voor schade te bieden en wordt vermeld dat verzoekende partij bij keuze van de methode Marsh bereid is “aansprakelijkheid aan te gaan tot 100.000 euro per schadegeval om zo 100 % dekking te bekomen”.

16.6. Er wordt bijgevolg ook niet *prima facie* aangetoond dat de beoordeling van dit subcriterium 1 e) niet steunt op voldoende draagkrachtige motieven, onzorgvuldig is, strijdig met het gelijkheidsbeginsel of onduidelijk.

17. De ingeroepen machtsoverschrijding wordt niet nader toegelicht. Het middel is op dat punt dan ook hoogstens ontvankelijk in de mate dat deze machtsoverschrijding wordt afgeleid uit de reeds besproken en verworpen grieven.

18. Het eerste middel is bijgevolg in zijn geheel niet ernstig.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

19. In een tweede middel voert verzoekende partij opnieuw “machtsoverschrijding” aan, “evenals onwettige en tegenstrijdige motieven, evenals schending van het gelijkheidsbeginsel en schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en de formele motiveringplicht”. Zij vraagt “toepassing van artike159 van de Grondwet ten aanzien van het bijzonder bestek (2de lid)” en voert tenslotte “schending van de regel ‘*patere legem quam ipse fecisti*’ en van het Algemeen Bestek (3de lid)” aan.

Verzoekende partij citeert in de eerste plaats onder meer de eisen inzake “Vakbekwaamheid” en de “objectieve criteria voor de selectie van het beperkt aantal gegadigden” opgenomen in de aankondiging, door haar aangemerkt

als “algemeen bestek”. Zij betoogt vervolgens dat in de gunningscriteria opgenomen in wat zij aanmerkt als het “bijzonder bestek”, wordt afgeweken van de drie gelijkwaardige criteria gepubliceerd in het Bulletin der Aanbestedingen, dat bij de deelcriteria het “Algemeen Bestek” wel werd nageleefd, dat in de bestreden beslissing “de nieuwe (hoofd)criteria” worden toegepast en toegelicht, dat de overheidsopdracht 300 leegstaande gebouwen betreft en dat zij “meent deze opdracht omwille van [haar] n personeelsbeleid (aantal medewerkers, opleidingen en diploma’s) wel degelijk *ilico* aan te kunnen, doch [...]ernstige twijfels [heeft] bij de personeelsbezetting van de laureaat Interim Vastgoedbeheer. En onderdoen doet ze zeker niet” zodat “het evalueren van het criterium 1 van het Algemeen Bestek” essentieel is en blijft.

Onder “3de criterium (van het Algemeen Bestek) en onzorgvuldigheidsbeginsel” voert zij aan dat in de eindbeslissing noch overigens in het “Bijzonder bestek een (3de) criterium [is] voorzien voor het beheer van de 300 leegstaande gebouwen”, dat men ingevolge het “Bijzonder Bestek” “niet (meer) de capaciteit van de kandidaat [evalueert] om dit alles te beheren, dit met een criterium dat aan de 2 anderen gelijkwaardig is” en dat “het Bijzonder bestek dat in deze omstandigheden de beheerscapaciteiten, afgestemd op het geheel van leegstaande gebouwen, niet grondig en cijfermatig laat evalueren, onzorgvuldig [is] opgemaakt”. Bijgevolg is de eindbeslissing die gegrond is op een dergelijk onwettig “Bijzonder bestek” even onwettig.

Onder “*Patere legem quam ipse fecisti* en formele motiveringsplicht— Algemeen Bestek — 3de criterium” werpt zij in de eerste plaats op dat het algemeen bestek te dezen wel degelijk expliciet het 3de criterium omschrijft als één waarmee “De inschrijver [aantoont] aan dat hij over voldoende middelen (menselijke en andere) beschikt of kan beschikken om het gewenste beheer te kunnen organiseren.”, dat het “Algemeen Bestek” dus drie gelijkwaardige criteria instelt, dat de overheid zich steeds moet houden aan haar eigen regelgeving en dat een wijziging van de gepubliceerde criteria in de loop van de procedure dus niet geoorloofd is. “Indien er al in de loop van de procedure een

wijziging echt noodzakelijk zou zijn, moet deze (deel)beslissing hoe dan ook formeel gemotiveerd worden”. Het “Bijzonder bestek”, later opgelegd aan de “gepreselecteerden”, is te dezen ook onwettig in de mate dat voor het 3de criterium, expliciet opgenomen in het gepubliceerd “Algemeen Bestek”, toch geen punten worden toegekend aan de kandidaten. Men miskent zo het “Algemeen bestek” en dit criterium had ook in het “Bijzonder bestek” moeten voorkomen, of had alleszins moeten worden toegepast in de eindbeslissing. Dit alles zou in het voordeel van verzoekende partij zijn nu haar personeelsbezetting net omvangrijker is dan dat van de laureaat. Nu afdeling IV van het “Algemeen Bestek” bepaalt “elk criterium heeft 50 punten” had met, wat de drie criteria ook inhouden, aan elk criterium een zelfde ponderatie moeten geven en niet 130, 70 en 60 punten zoals in de bestreden beslissing. Met een ponderatie 65, 70 en 60 zou de rangschikking in haar voordeel zijn. Zij concludeert: “Het gepubliceerd Algemeen Bestek voorziet expliciet in drie gelijkwaardige criteria. Het Bijzonder bestek, dat de Regie der Gebouwen hanteert om de gepreselecteerden te evalueren, is dus in casu ook onwettig (in de mate dat men aan de drie criteria niet dezelfde ponderatie geeft). De eindbeslissing die gegrond is op een dergelijk onwettig Bijzonder bestek, is even onwettig.”

Na herhaald te hebben dat verwerende partij in het “Bijzonder Bestek” en, aansluitend, in de gunningsbeslissing is afgeweken is van de regels, bepaald in het “Algemeen bestek” dat gepubliceerd werd in het Bulletin der Aanbestedingen, enerzijds door aan de drie criteria geen gelijke ponderatie te geven, en anderzijds met een andere invulling van de criteria, stelt zij dat, indien een dergelijke afwijking van het “Algemeen Bestek” geoorloofd zou zijn, dit te dezen dan nog enkel geoorloofd is “mits een formele motivering (waarvan ook sprake in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende formele motivering van bestuurshandelingen)”. “Noch in het Bijzonder Bestek (al bij al een beslissing met individuele draagwijdte) noch in de gunningsbeslissing (dd. 23 september 2011) is immers hierover een formele motivering te lezen”.

Onder “Machtsoverschrijding en gelijkheidsbeginsel” stelt zij ten slotte dat dit niet-naleven van de in het Bulletin der Aanbestedingen aangekondigde criteria betekent dat ook het gelijkheidsbeginsel geschonden is. Zij meent voorts dat “men haar kandidatuur niet genegen was” aangezien er ook voor de bewoners, geplaatst door verzoekende partij, een contractuele meldingsplicht was en er ook in het registratiesysteem van verzoekende partij een rangschikking is in functie van de dringendheid terwijl deze gegevens enkel voor de kandidaat Entrakt en de kandidaat Interim Vastgoedbeheer als pluspunten werden aangemerkt en haar niets opleverden. Voorts krijgt zij voor de het 1^e criterium weliswaar de beoordeling “uitstekend [...] De offerte biedt een snelle dienstverlening, maar de jury acht het weinig waarschijnlijk dat het voorstel effectief realiseerbaar is (in het bijzonder in zeer landelijke gebieden”, maar als enige met ‘randcommentaren’”.

Beoordeling

20. Uitgangspunt van het tweede middel is, zo lijkt, dat het bijzonder bestek en de eindbeslissing onwettig zijn en afwijken van de aankondiging, door verzoekende partij aangemerkt als algemeen bestek, door niet meer de capaciteit om 300 leegstaande gebouwen te beheren, te evalueren namelijk door in het derde criterium opgenomen in de aankondiging, “de inschrijver toont aan dat hij over voldoende middelen (menselijke en andere) beschikt of kan beschikken om het gewenste beheer te organiseren” niet meer te voorzien, en door het niet-toepassen van drie gelijkwaardige criteria zoals bepaald in die aankondiging.

Vastgesteld kan worden dat te dezen in een eerste fase van de onderhandelingsprocedure de kandidaatstellingen werden getoetst aan de in de aankondiging opgenomen selectiecriteria waaronder het voornoemde derde criterium. Dit leidde tot een selectieverslag van 21 december 2010 en een selectiebeslissing van 17 januari 2011. Daaruit blijkt dat aan de drie in de aankondiging bij vakbekwaamheid vermelde selectiecriteria elk 50 punten werden toebedeeld en deze dus als gelijkwaardig werden beschouwd. De bvba Lancelot

Vastgoedbescherming haalde hij die selectie de hoogste score en de gekozen inschrijver behaalde ex aequo met Forbium Vires de laagste score. Gelet op dit ex aequo werden alle vier de kandidaten geselecteerd.

Aldus werd de vakbekwaamheid van de kandidaten en ook van de gekozen inschrijver wel beoordeeld maar zulks in het kader van de selectiefase. Verzoekende partij toont niet *prima facie* aan dat dit opnieuw diende te gebeuren in de tweede fase van de procedure waarin de offertes aan de gunningscriteria werden getoetst. Het hernemen -in de verleden tijd- van de selectiecriteria inzake vakbekwaamheid in het bestek lijkt daartoe niet te volstaan.

Alle geselecteerde kandidaten dienden een offerte in. De gunningscriteria, die in het bestek waren opgenomen, werden daarbij niet als gelijkwaardig beschouwd maar kregen de in het bestek vermelde weging. Gelet op het onderscheid tussen de eerste en tweede fase en tussen selectie- en gunningscriteria, wordt hiermee ook niet afgeweken van de aankondiging, maar integendeel gehandeld conform het bestek.

21. In de huidige stand van het geding lijkt het niet dat aldus afgeweken werd van de aankondiging, door verzoekende partij ten onrechte omschreven als algemeen bestek, zodat het uitgangspunt van het middel faalt. Deze wijze van handelen is dan ook niet strijdig met de materiële motiveringsplicht, de zorgvuldigheidsplicht of het “*patere legem*”-beginsel. Evenmin wordt *prima facie* aangetoond dat het “bijzonder bestek”, bedoeld is het bestek nr. 2010/BBLV/001, onzorgvuldig is door de voormelde capaciteit niet als gunningscriterium aan te merken en daarom als onwettig buiten toepassing zou moeten worden gelaten.

In de mate dat verzoekende partij in dit middel aanvoert dat, indien dergelijke afwijking al mogelijk zijn, dit in ieder geval een formele motivering vereist, die ontbreekt, faalt opnieuw het uitgangspunt van de grief.

Deze vaststelling volstaat om ook de ingeroepen schending van de formele motiveringsplicht te verwerpen.

22. In de mate dat verzoekende partij in dit middel “meent deze opdracht omwille van [haar] personeelsbeleid (aantal medewerkers, opleidingen en diploma’s) wel degelijk *ilico* aan te kunnen, doch [...]ernstige twijfels [heeft] bij de personeelsbezetting van de laureaat Interim Vastgoedbeheer. En onderdoen doet ze zeker niet” zodat “het evalueren van het criterium 1 van het Algemeen Bestek essentieel is en blijft”, volstaat de vaststelling dat opnieuw verwezen wordt naar de selectiecriteria inzake vakbekwaamheid en opgenomen in de aankondiging en dat daaraan werd getoetst in de selectiebeslissing van 17 januari 2011 en het daarbij horende selectieverslag van 21 december 2010.

In de mate dat verzoekende partij hiermee zou bedoelen dat deze selectiebeslissing onwettig is wat de bvba Interim Vastgoedbeheer betreft blijkt dit niet voldoende duidelijk in het verzoekschrift. Aangezien zij in deze grief enkel stelt dat zij “ernstige twijfels [heeft] bij de personeelsbezetting van de laureaat Interim Vastgoedbeheer”, lijkt voorts alleen al deze wijze van formulering van deze grief, een reden om te besluiten dat de grief niet ontvankelijk is, of ten minste niet de vereiste ernst heeft om in het kader van een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid te worden aanvaard. Zij gaat daarbij ook uit van het beheer van 300 gebouwen terwijl dit blijktens bijlage 1 bij het bestek slechts gaat om een indicatieve lijst.

23. In de mate dat verzoekende partij ten slotte opwerpt dat het gelijkheidsbeginsel werd geschonden door het niet-naleven van de in het Bulletin der Aanbestedingen aangekondigde criteria, faalt zoals al gezegd het uitgangspunt dat in het bestek of de bestreden beslissing werd afgeweken van die criteria.

24. Verzoekende partij betoogt ten slotte dat “men haar kandidatuur niet genegen was” aangezien er ook voor de bewoners, geplaatst door verzoekende partij, een contractuele meldingsplicht was en er ook in het registratiesysteem van

verzoekende partij een rangschikking is in functie van de dringendheid terwijl deze gegevens enkel voor de kandidaat “Enrakt” en de kandidaat “Interim vastgoedbeheer” als pluspunten werden aangemerkt en haar niets opleverden. Voorts krijgt zij voor de het criterium 1e weliswaar de beoordeling “uitstekend [...] De offerte biedt een snelle dienstverlening, maar de jury acht het weinig waarschijnlijk dat het voorstel effectief realiseerbaar is (in het bijzonder in zeer landelijke gebieden”, maar als enige met ‘randcommentaren’”.

Verzoekende partij lijkt geen belang te hebben bij dit tweede punt van kritiek aangezien ze in ieder geval de hoogste score kreeg. Het eerste punt lijkt ten slotte samen te vallen met een grief van het eerste middel.

Evenmin wordt aldus de hier ingeroepen machtsoverschrijding aangetoond.

25. Ook het tweede middel is bijgevolg in zijn geheel niet ernstig.

IX. Besluit

26. Nu beide middelen niet ernstig werden bevonden dient de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid te worden verworpen.

BESLISSING

1. Het verzoek van de bvba Interim Vastgoedbeheer tot tussenkomst in het administratief dossier kort geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State verwerpt de vordering.

3. De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van 22 november 2011, door de Raad van State, XIIe kamer, samengesteld uit:

Dierk Verbiest,	kamervoorzitter,
bijgestaan door	
Frank Bontinck,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Dierk Verbiest