

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE XIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 256.338 van 24 april 2023
in de zaak A. 238.688/XII-9355**

In zake: de CVBA TRANS ARCHITECTUUR - STEDENBOUW
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Kristof Uytterhoeven en Stephanie Moras
kantoor houdend te 2600 Antwerpen
Potvlietlaan 6
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF BOOM PLUS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bert Beelen
kantoor houdend te 3000 Leuven
Justus Lipsiusstraat 24
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij:

de CVBA LAVA ARCHITECTEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Joris Wouters en Geert Van Engelm
kantoor houdend te 2600 Antwerpen-Berchem
Borsbeeksebrug 36
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 21 maart 2023, strekt tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van “de beslissing gedateerd op 1 maart 2023, ondertekend op 2 maart 2023, waarmee Boom Plus de overheidsopdracht voor diensten met omschrijving ‘Studieopdracht voor architectuur, stabiliteit, technieken, akoestiek, veiligheidscoördinatie ontwerp en verwezenlijking, EPB-verslaggeving / ECP en omgevingsaanleg’ gunt aan Lava Architecten”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Met een verzoekschrift van 3 april 2023 heeft de cvba Lava Architecten gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 13 april 2023.

Staatsraad Patricia De Somere heeft verslag uitgebracht.

Advocaten Kristof Uytterhoeven en Stephanie Moras, die verschijnen voor de verzoekende partij, advocaat Johan Vanstipelen, die *loco* advocaat Bert Beelen verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Joris Wouters, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Frederic Eggermont 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. De verwerende partij schrijft een overheidsopdracht voor diensten uit met als voorwerp ‘Studieopdracht voor architectuur, stabiliteit, technieken, akoestiek, veiligheidscoördinatie ontwerp en verwezenlijking, EPB-verslaggeving/ECP en omgevingsaanleg’ De opdracht heeft betrekking op de nieuwbouw van een muziekacademie, cultuurcentrum en omgevingsaanleg, en een ondergrondse parking voor een 70-tal wagens, te Boom.

De gekozen gunningsprocedure is de mededingingsprocedure met onderhandeling op grond van artikel 38, § 1, 1°, van de wet van 17 juni 2016 ‘inzake overheidsopdrachten’ (hierna: wet overheidsopdrachten 2016).

De opdracht wordt nationaal en Europees bekendgemaakt.

3.2. De selectieleidraad S1294 is van toepassing. Er worden vier kandidaten geselecteerd.

3.3. In het bestek ‘Studieopdracht – S1294’ ‘Nieuwbouw Academie en Cultuurcentrum + omgevingsaanleg’ worden drie gunningscriteria vastgesteld, te weten (1) de prijs van de opdracht (30 punten), (2) de algemene visie met betrekking tot de studieopdracht (60 punten) en (3) de kwaliteit van het projectteam (10 punten).

Wat het eerste gunningscriterium ‘prijs van de opdracht’ betreft, wordt in het bestek bepaald:

“De punten (P) voor dit criterium worden als volgt berekend:

De afzonderlijke erelonen voor:

- a. deel architectuur, stabiliteit, technieken en vaste inrichting,
- b. deel akoestiek,
- c. deel veiligheidscoördinatie,
- d. deel EPB-verslaggeving/ EPC,

worden samengeteld en vormen zo ‘Y’ in onderstaande formule.

$P = 30 \times X / Y$ waarin X het bedrag van de laagste inschrijving en Y het bedrag van de betrokken inschrijver is.”

Voorts wordt in het bestek in punt 3.2 ‘Honorarium, facturatie en betaling’ aangaande het verschuldigde honorarium (punt 3.2.1) het volgende vermeld:

“3.2.1 Honorarium

Het aan de ontwerper verschuldigde ereloon voor deze opdracht wordt als volgt bepaald (alle vermelde bedragen zijn exclusief BTW):

- Voor de prestaties architectuur, stabiliteit, technieken, vaste inrichting en omgevingsaanleg:

Als een door de inschrijver op te geven vast percentage van het bedrag der werken.

- Voor de prestaties in het kader van de opmaak van de akoestische studie:

Als een door de inschrijver op te geven forfaitair bedrag.

- Voor de prestaties in het kader van de veiligheidscoördinatie:

Als een door de inschrijver op te geven forfaitair bedrag.

- Voor de prestaties in het kader van de EPB-regelgeving/ EPC / ventilatie-regelgeving:

Als een door de inschrijver op te geven forfaitair bedrag.

De inschrijver geeft ook de uurtarieven op die zullen gelden bij meerprestaties.

[...]

Het honorarium omvat alle kosten en prestaties (administratie-, studie- en reproductiekosten) nodig voor het uitvoeren van deze opdracht. De vergoeding voor aanbestedingen in meerdere percelen is inbegrepen in het onder artikel 3.2.1. van het bestek vermelde ereloon.

De ereloonafspraken gelden voor de volledige duur van deze opdracht. Indien de vooropgestelde doorlooptijd van het project of, in voorkomend geval, van de deelopdrachten wijzigt buiten de wil om van de aanbestedende overheid, zal dit nooit enige invloed kunnen hebben op de gemaakte ereloonafspraken.”

Het voorwerp van de opdracht omvat overeenkomstig punt 4.1

‘Omschrijving van de opdracht’ de volgende aspecten:

“Onderhavige opdracht omvat het ontwerp van de nieuwbouw van:

- a. een muziekacademie, cultuurcentrum en omgevingsaanleg;
- b. ondergrondse parking voor een 70-tal wagens

en dit voor wat betreft:

- De architectuur;
- De stabiliteitswerken;
- De technische uitrustingen;
- De vaste binneninrichting;
- De omgevingsaanleg;

De opdracht omvat tevens :

- De coördinatie tussen deze verschillende disciplines;
- De akoestiek;
- De veiligheidscoördinatie;
- De EPB-verslaggeving & EPC;

Het programma van eisen wordt beschreven in bijlage 1 toegevoegd aan dit bestek.

De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om het deel ‘b. ondergrondse parking voor een 70-tal wagens’ te schrappen uit het programma van eisen zonder enig recht op schadevergoeding vanwege de ontwerper.

Het project wordt niet gesubsidieerd.

In het kader van de EPB-regelgeving, zoals beschreven in het Vlaams Decreet van 8 mei 2009 met [zijn] uitvoeringsbesluiten, belast de

aanbestedende overheid hierbij de ontwerper met het aanstellen voor eigen rekening van de verslaggever, energiedeskundige en/of ventilatieverslaggever. De coördinaten en de kwalificaties dienen te gepasten tijde door de ontwerper aan de aanbestedende overheid te worden overgemaakt.

De door de ontwerper te verstrekken diensten worden hierna omschreven.

4.1.1 Door de ontwerper te leveren dienstenbudget

Het budget voor de verwezenlijking van het project wordt vastgesteld op 10.800.000,00 euro en omvat:

- De afbraakwerken;
- De ruwbouw en afwerking;
- De technische en theatertechnische installaties;
- De vaste binneninrichting;
- De omgevingswerken;

[...]

4.1.2 Architectuur, omgeving en vaste binneninrichting

De opdracht wordt uitgevoerd in vier (4) fasen, elke fase omvat de hierna opgesomde diensten.

4.1.2.1.1 Definitiefase

- Het opstellen van het ruimtelijk en technisch programma van eisen, in samenspraak met de andere bouwteampartners.
- Het opmaken van een schetsontwerp met bijhorende raming en planning.
- Voorbereidende contacten met de officiële instanties (stedenbouw, subsidiërende overheid, brandweer, nutsmaatschappijen, ...).

4.1.2.1.2 Het voorontwerp

- Het opmaken van één of meerdere voorontwerpen (maximaal drie (3)). Dit omvat minstens volgende documenten:
 - ° In het geval van een verbouwing: de volledige opmeting van het te verbouwen gebouw;

[...]

4.1.2.1.3 Het definitief ontwerp (de aanbestedingsfase)

- Het opmaken van het uitvoeringsdossier met inbegrip van een situeringsplan, de grondplannen van alle bouwlagen, alle gevelplannen, de doorsneden, het rioleringsplan, de benodigde constructieve details, het administratief en technisch lastenboek, de gedetailleerde en samenvattende meetstaten met zo weinig mogelijk vermoedelijke hoeveelheden.
- Het opmaken van een gedetailleerde raming bij het definitieve ontwerp.
- [H]et opmaken van het dossier voor de aanvraag van de subsidiebeslissing volgens de procedures van de subsidiërende overheid.
- Het verstrekken van alle inlichtingen aan de inschrijvers tijdens de aanbestedingsfase.

[...]

4.1.3 Stabiliteit

[...]

4.1.3.3 Het definitieve ontwerp (de aanbestedingsfase):

- Het opstellen van de stabiliteitsberekeningen, van de bekistings- en wapeningsplannen, alsook van alle andere nodige structuurplannen (zoals voor schorings- en afbraakwerken).

[...]

4.1.4 Technische uitrustingen

[...]

4.1.5 Energieprestatie en binnenklimaat

4.1.5.1 Voorontwerpfase:

- Bij projecten waarvan de vloeroppervlakte $> 250 \text{ m}^2$ dient de Verslaggever/Energiedeskundige in te staan voor de opmaak van het energieprestatiecertificaat (op te maken door een erkende, geregistreerde energiedeskundige door het VEA).
- Advies met betrekking tot de vereisten op het vlak van energieprestatie en binnenklimaat.
- Het verstrekken van de berekeningen, documenten inzake de EPB-regelgeving (in samenspraak met deel architectuur en deel technieken). Naast de wettelijk voorziene verplichtingen zal de EPB Verslaggever/Energiedeskundige ook tussentijdse calculaties dienen te verrichten teneinde naar de meest optimale situatie te streven.
- De nodige voorstellen versus berekeningen (in samenspraak met deel architectuur en deel technieken) voor / en de opmaak, indienen, opvolgen en respecteren van de documenten noodzakelijk voor de EPB-regelgeving van de Vlaamse Regering.
- Het onderzoeken van de technische, milieutechnische en economische haalbaarheid van alternatieve energiesystemen in het kader van de EPB-regelgeving, in samenspraak met het deel architectuur en het deel technieken. Deze haalbaarheidsstudie, van toepassing bij nieuwe gebouwen $> 1.000 \text{ m}^2$, dient te worden overgemaakt aan de aanbestedende overheid uiterlijk twee (2) weken na het indienen van de aanvraag tot omgevingsvergunning.
- De toetsing van het gebouw aan de beschikbaarheid voor stads/blokverwarming of -koeling.
- Opmaak van het ventilatievoorontwerp (VVO) conform het Ministerieel Besluit van 28 oktober 2015 [...].

4.1.5.2 Het definitief ontwerp - de aanbestedingsfase:

- Het indienen van de startverklaring en afleveren van de haalbaarheidsstudie in het kader van de EPB-regelgeving.

4.1.5.3 De uitvoeringsfase:

- Het opvragen van de nodige bewijsdocumenten van het project in het kader van de EPB-regelgeving, alsook de controle, samen met het deel technieken, ervan op de werf.
- Het regelmatig en conform opmaken en indienen van de EPB-aangifte, samen met de ingenieurs - deel technieken, bij de energieadministratie, en dit ten laatste zes (6) maanden na de ingebruikname van het gebouw.

- Het overmaken van het energieprestatiecertificaat (EPC) aan de aanbestedende overheid uiterlijk één (1) jaar na de ingebruikname van het gebouw.
- Opmaak alsook het online indienen van het Ventilatieprestatieverslag (VPV) conform het Ministerieel Besluit van 28 oktober 2015 [...].

4.1.6 Veiligheidscoördinatie

Bij bouwwerken met een oppervlakte van ≥ 500 m² zal de bouwheer een veiligheidscoördinator-ontwerp en een veiligheidscoördinator-verwezenlijking dienen aan te stellen.
[...]

4.1.7 Akoestiek

- studie vereiste ruimteakoestiek in de cultuurzaal en academie (woord, muziek);
- geluidsisolatie volgens normering en wetgeving VLAREM;
- controlemetingen en opmaak metingverslag cultuurzaal en academie voorafgaand aan de voorlopige oplevering.”

3.4. De vier geselecteerde kandidaten dienen elk een offerte in.

Zij worden uitgenodigd om een toelichting te geven over hun offerte op 7 november 2022.

Op 7 december 2022 keurt de verwerende partij het gunningsverslag goed en gunt zij de opdracht aan de cvba Lava Architecten.

3.5. Op 23 december 2022 stelt de verzoekende partij een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de voornoemde beslissing van 7 december 2022 in.

Op 10 januari 2023 wordt de bestreden gunningsbeslissing ingetrokken. Als reden wordt verwezen naar het gebrek aan “geschreven neerslag [in het verslag] van het gedane prijs- en kostenonderzoek overeenkomstig artikel 35 KB Plaatsing”.

Bij arrest nr. 255.575 van 25 januari 2023 verwerpt de Raad van State de door de verzoekende partij ingestelde vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bij gebrek aan voorwerp.

3.6. De verwerende partij vraagt met een e-mailbericht van 19 januari 2023 “bijkomende toelichting - verduidelijking” aan de cvba Lava Architecten, op grond van artikel 35 van het koninklijk besluit van 18 april 2017 ‘plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren (hierna: koninklijk besluit plaatsing 2017), over “de offerteprijzen deel architectuur, stabiliteit, technieken en vaste inrichting en het deel EPB-verslaggeving”, “[d]it zoals reeds eerder mondeling toegelicht op de presentatie en bespreking met de beoordelingscommissie van 7 november 2022”.

De cvba Lava Architecten antwoordt met een brief van 25 januari 2023.

Bij nazicht van die toelichting merkt de verwerende partij een rekenkundig verschil op waarover zij de voormelde inschrijver bijkomend bevraagt met een e-mailbericht van 4 februari 2023. Per e-mailbericht van 6 februari 2023 geeft deze als verklaring dat het gaat om een afrondingsfout.

3.7. Er wordt een nieuw gunningsverslag opgesteld. Daaruit blijkt dat de inschrijvers de volgende prijzen hebben ingediend:

A. Prijs van de opdracht					
LAVA Architecten	a/s/t/vi/o	a.	7,90 %	Op 10.800.000,00 EUR=	853 200,00 EUR
	akoestiek	b.			47 250,00 EUR
	vc	c.			7 450,00 EUR
	epb	d.			4 350,00 EUR
					912 250,00 EUR
[A.]	a/s/t/vi/o	a.	9,50 %	Op 10.800.000,00 EUR=	1 026 000, 00 EUR
	akoestiek	b.			65 000,00 EUR
	vc	c.			9 350,00 EUR
	epb	d.			21 600,00 EUR
					1 121 950,00 EUR
[P.]	a/s/t/vi/o	a.	10,79 %	Op 10.800.000,00 EUR=	1 165 320,00 EUR
	akoestiek	b.			29 600,00 EUR
	vc	c.			10 580,00 EUR
	epb	d.			11 100,00 EUR
					1 216 600,00 EUR
TRANS	a/s/t/vi/o	a.	9,80 %	Op 10.800.000,00	1 058 400,00 EUR

Architectuur				EUR=	
	akoestiek	b.			75 600, 00 EUR
	vc	c.			19 440,00 EUR
	epb	d.			27 00,00 EUR
					1 180 440,00 EUR

In het onderdeel A. ‘Regelmatigheidsonderzoek van de offertes’ wordt aangaande het “prijs- en kostenonderzoek cfr. Art. 35 KB plaatsing” het volgende vermeld over de offerte van de cvba Lava Architecten:

“Overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 KB Plaatsing werd een prijs- en kostenonderzoek uitgevoerd. Door de aanbestedende overheid werd aan de kandidaat via een mailbericht d.d. 19/01/2023 om toelichting verzocht voor het opgegeven ereloonpercentage voor het deel architectuur, stabiliteit, technieken en vaste inrichting alsmede voor het forfaitair ereloon voor het deel EPB/EPC. Op datum van 25/01/2023 werd per mail de gevraagd toelichting vanwege de kandidaat ontvangen. In de bekomen toelichting werd bij het rekenkundig nazicht een rekenfout vastgesteld. Door de aanbestedende overheid werd aan de kandidaat via een mailbericht d.d. 04/02/2023[3] om toelichting verzocht. Op datum van 06/02/2023 werd per mail de bijkomende toelichting vanwege de kandidaat ontvangen. Het betreft een afrondingsfout welke geen wijzing inhoudt op de berekening voor het criterium ‘prijs’. De kandidaat motiveert omstandig het ingediende ereloonpercentage voor het deel architectuur, stabiliteit, technieken en vaste inrichting. Het opgegeven ereloon voor het aantal te presteren uren houdt rekening met de vastgestelde ‘spread’ tussen de zeer belangrijke stijging van de bouwrijzen de afgelopen 2 jaar (30%) tegenover de beperkter gestegen loonkost gedurende dezelfde periode (12%) of een ‘spread’ tussen [beide] van 18%. Het opgegeven ereloonpercentage voor deze studieonderdelen wordt gedetailleerd onderbouwd waaruit de doelmatigheid van de projectaanpak, de efficiëntie van de interne organisatie en een doorgedreven digitale organisatie in belangrijke mate bijdraagt tot een efficiënter tijdsgebruik wat een zeer concurrentieel ereloon mogelijk maakt.

De opgegeven prijzen voor de delen akoestiek en veiligheidscoördinatie vertonen geen significant verschil behalve voor het deel ‘EPB-verslaggeving/EPC’ waarbij deze kandidaat een lagere prijs opgeeft dan de overige 3 kandidaten. In opdrachten als deze kunnen de prijzen echter sterk variëren afhankelijk van de reikwijdte van de taken die het totale bouwteam toewijst aan specifieke partners. De studie EPB wordt gespreid onder en voorbereid door de diverse partners binnen het ontwerpteam welke de vereiste stukken overmaken aan de EPB-verslaggever die deze integreert in de EPB-verslaggevingsdocumenten. De bekomen toelichting verduidelijkt de onderlinge taakverdeling en de voorziene tijdsbesteding waaruit blijkt dat de opdracht EPB voldoet aan de cfr het bestek te leveren prestaties.

Gelet op de specificiteit van de opdracht welke in deze een opdracht voor intellectuele dienstverlening betreft waarbij aanzienlijke prijsverschillen vaak voorkomen en het bovendien geen opdracht voor diensten in fraudegevoelige sectoren betreft besluit de aanbestedende overheid uit het gevoerde prijsonderzoek dat er aldus geen abnormale eenheids- en totale prijzen werden vastgesteld en dat een prijsverantwoording niet nodig is.”

Het onderzoek en de vergelijking van de offertes in het licht van de gunningscriteria, geeft aanleiding tot de volgende eindrangschikking:

“

Naam	Prijs	Visie studieopdracht	Kwaliteit projectteam	Totaal/100
[P.]	22,50	35,00	10,00	67,50
Lava Architecten	30,00	53,25	10,00	93,25
[A.]	24,39	26,25	8,25	58,89
Trans Architectuur Stedenbouw	23,18	54,75	10,00	87,93

.”

Opnieuw wordt voorgesteld de opdracht te gunnen aan de cvba Lava architecten.

3.8. Op 1 maart 2023 keurt de verwerende partij dit verslag goed en gunt zij de opdracht aan de cv Lava Architecten.

Dit is de thans bestreden beslissing.

IV. Tussenkost

4. De cvba Lava Architecten blijkt voordeel te halen uit de bestreden beslissing en heeft er belang bij dat de vordering wordt afgewezen. Bijgevolg wordt haar verzoek tot tussenkost ingewilligd.

V. Vertrouwelijkheid van de stukken

5. Ter terechtzitting vraagt de verzoekende partij om de vertrouwelijkheid van een aantal door de verwerende partij neergelegde stukken

te

Lichten. Het gaat met name om de offerte van de tussenkomende partij, het e-mailbericht van de verwerende partij van 19 januari 2023 aan de tussenkomende partij met de vraag om een prijstoelichting te geven, het antwoord hierop van de tussenkomende partij van 25 januari 2023, en de twee navolgende e-mailberichten van 4 februari 2023 en 6 februari 2023.

6. De Raad van State acht het in het algemeen niet raadzaam om reeds in de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid – en dus zonder de mogelijkheid van een diepgaand onderzoek – de vertrouwelijkheid te lichten van als vertrouwelijk neergelegde stukken, aangezien niet kan worden uitgesloten dat deze, inzonderheid de offerte van de tussenkomende partij en haar prijstoelichting, gegevens bevatten die onder het zakengeheim van die inschrijver valt en dat het lichten ervan ingrijpende en onomkeerbare gevolgen kan bewerkstelligen.

De verzoekende partij stelt dat zij genoeg zou nemen met inzage in stukken waarin de onderdelen die betrekking hebben op de prijsbestanddelen en bedrijfsgevoelige informatie, weggelaten zouden zijn. In het kader van de voorliggende procedure in kort geding acht de Raad van State het echter niet nodig, mede na inzage van de betrokken stukken, om het verzoek van de verzoekende partij in deze stand van de procedure in te willigen. Vooreerst wordt de inhoud van het e-mailbericht van de verwerende partij van 19 januari 2023 aan de tussenkomende partij met de vraag om een prijstoelichting te geven volledig weergegeven in de nota van de verwerende partij, zodat zij de vertrouwelijkheid ervan zelf heeft gelicht. Voorts blijkt dat de verwerende partij in het gunningsverslag een goed inzicht heeft gegeven in de inhoud van de prijstoelichting. De verzoekende partij lijkt aldus, op het eerste gezicht, in de mogelijkheid te zijn gesteld om haar vordering op een nuttige wijze op te stellen. Het feit dat bepaalde stukken als vertrouwelijk werden neergelegd, belet bovendien niet dat de Raad van State van de integrale inhoud van deze stukken kennis kan nemen en deze in zijn beoordeling van de zaak mag betrekken.

7. Bijgevolg wordt het verzoek van de verzoekende partij afgewezen.

VI. Herinnering aan de schorsingsvoorwaarden

8. Krachtens artikel 17, §§ 1 en 4, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, gelezen in samenhang met de artikelen 15 en 31 van de wet van 17 juni 2013 ‘betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies’, moet enkel worden onderzocht of in de voorliggende vordering tot schorsing die is ingesteld volgens de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid, een ernstig middel of een klaarblijkelijke onwettigheid wordt aangevoerd.

VII. Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting van het enig middel

9. In een enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4 van de wet overheidsopdrachten 2016 en “het daarin vervatte gelijkheidsbeginsel en transparantiebeginsel”, van artikel 84 van de wet overheidsopdrachtenwet 2016, van de artikelen 28, 33, 35, 36 en 76 van het koninklijk besluit plaatsing 2017, van het zorgvuldigheidsbeginsel, van het redelijkheidsbeginsel, van het beginsel *patere legem quam ipse fecisti*, en van het materiële motiveringsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’.

Het middel bestaat uit drie onderdelen.

10. In een *eerste onderdeel* betoogt de verzoekende partij dat de verwerende partij weliswaar een algemeen prijsonderzoek heeft gevoerd, maar dat zij ten onrechte geen klaarblijkelijk abnormaal lage of hoge prijzen heeft geïdentificeerd, terwijl zij nochtans gealarmeerd had moeten zijn door, enerzijds, het laag ereloonpercentage van de tussenkomende partij voor het deel

“architectuur, stabiliteit, technieken, vaste inrichting en omgevingsaanleg”, en, anderzijds, de lage forfaitaire eenheidsprijs voor het deel “EPB”.

10.1. De verzoekende partij licht toe dat uit geen enkel stuk blijkt welke concrete toelichting de verwerende partij heeft opgevraagd en welke concrete antwoorden de tussenkomen de partij heeft verschaft. De overige inschrijvers, waaronder de verzoekende partij, en ook de Raad van State, kunnen deze vraag tot toelichting en de verstrekte antwoorden bijgevolg niet inhoudelijk beoordelen. Aldus kan niet worden nagegaan of de verwerende partij een zorgvuldig algemeen prijsonderzoek heeft uitgevoerd, en of zij de inschrijvers gelijk heeft behandeld, met name of de onderbouwing die de tussenkomen de partij heeft gegeven niet evenzeer voor de andere inschrijvers geldt. Dit is des te meer het geval nu in de bestreden beslissing wordt gesteld dat de tussenkomen de partij omstandig het ingediende ereloonpercentage voor het deel “architectuur, stabiliteit, technieken en vaste inrichting” zou verantwoorden, wat niet kan worden nagegaan.

10.2. Bovendien heeft de verwerende partij volgens de verzoekende partij ook het zorgvuldigheidsbeginsel en de artikelen 35 en 36, § 3, van het koninklijk besluit plaatsing 2017 geschonden door op een oneigenlijke wijze een prijsbevraging uit te voeren, buiten het formele kader van artikel 36 van hetzelfde besluit, terwijl het bijzonder prijsonderzoek en de hiermee verbonden vraag tot prijsverantwoording enkel mogelijk zijn in dat kader.

10.3. Volgens de verzoekende partij stelt de verwerende partij in het gunningsverslag ten onrechte dat er geen abnormale eenheids- en totaalprijzen werden vastgesteld zodat een prijsverantwoording niet nodig zou zijn. Er is evenwel sprake van een abnormaal lage prijs wanneer die lager is dan wat economisch haalbaar is voor de inschrijver en voor de markt, of nog, wanneer die prijs onmogelijk tot een behoorlijke en kwaliteitsvolle uitvoering van de opdracht kan leiden.

Te dezen gaat het om een bijzonder complexe en omvangrijke opdracht waarin enerzijds veel disciplines opgenomen zijn, en waarbij anderzijds rekening moet worden gehouden met de hoogteverschillen op het domein waar

het project gerealiseerd moet worden. De verwerende partij heeft geen rekening gehouden met deze specificiteit van de opdracht.

Zo wijst de verzoekende partij erop dat uit punt 3.2.1 ‘Honorarium’ van het bestek blijkt dat de inschrijvers voor de prestaties “architectuur”, “stabiliteit”, “technieken”, “vaste inrichting” en “omgevingsaanleg” één vast percentage dienden op te geven. Het vast percentage omvat dus niet alleen de klassieke architectuurprestaties, maar een veel omvangrijkere opdracht die een aantal gespecialiseerde studies omvat. Bovendien moet het ereloon de vergoeding van alle prestaties omvatten, ook de vergoeding van de prestaties “ten gevolge van aanbestedingen in meerdere percelen” en het “risico van eventuele bijkomende prestaties [ten gevolge van] de eventuele vertraging op de werf buiten de wil van Boom Plus om”. Ook blijkt, volgens de verzoekende partij, uit punt 4.1 van het bestek dat de opdracht de coördinatie tussen de verschillende disciplines omvat. Het is de verzoekende partij een raadsel hoe de gekozen inschrijver deze opdracht op een behoorlijke en kwalitatieve wijze kan uitvoeren, rekening houdend met het feit dat de verwerende partij met een gesplitste aanneming wil werken.

De argumentatie dat “in een opdracht voor intellectuele dienstverlening aanzienlijke prijsverschillen vaak voorkomen”, is vaag en algemeen en niet gefundeerd op zorgvuldige vaststellingen waarbij rekening wordt gehouden met de eigenheid en complexiteit van de opdracht en de ingediende offerte. Alleen al een vergelijking van de opgegeven ereloonpercentages toont aan dat een ereloonpercentage van 7,90 % klaarblijkelijk abnormaal laag is.

De verzoekende partij verwijst bovendien naar de omschrijving van de verschillende disciplines van de opdracht onder de punten 4.1.2 tot 4.1.7 van het bestek. Daaruit blijkt dat de opdracht bijzonder complex en omvangrijk is en aanleiding geeft tot een verhoging van het ereloon. Zo maken ook de theatertechnieken (theaterinfrastructuur, tribunes, en dergelijke meer) deel uit van de opdracht, wat een specifieke deskundigheid vergt. Het aandeel van dit onderdeel in het vast ereloonpercentage mag dan ook niet onderschat worden. Ook worden het opstellen van het ruimtelijk en technisch programma van eisen

en het opmeten van de bestaande gebouwen als extra taken toegevoegd, terwijl dit informatie betreft die normaliter door de aanbestedende overheid wordt aangeleverd. Ook het bijstaan van de aanbestedende overheid voor het opmaken van een subsidiedossier is geen standaarddeel van een opdracht. Voorts wordt bepaald dat de ontwerper het administratief lastenboek moet opmaken, wat normaliter wordt aangeleverd door de aanbestedende overheid, en dat de ingenieur stabiliteit ook schorings- en afbraakwerken moet concipiëren, wat de gebruikelijke taak is van de aannemer. Ook de omgevingsaanleg ten slotte zit in de opdracht vervat. Het betreft een hellend terrein met complexe niveauverschillen en aansluitingen op het openbaar domein zodat rekening zal moeten worden gehouden met de wetgeving inzake toegankelijkheid.

10.4. De toelichting die de tussenkomende partij zou hebben gegeven, kan volgens de verzoekende partij het aanzienlijk verschil tussen de opgegeven ereloonpercentages niet verklaren. De “spread” tussen de stijging van de bouwkosten en de loonkosten, en dus het feit dat de loonkost minder snel zou zijn gestegen dan de bouwkost, volstaat niet om te besluiten dat er geen klaarblijkelijk laag ereloonpercentage is opgegeven. De bouwkost werd vastgelegd op 10.800.000 euro (exclusief btw en erelonen). Voor het deel “architectuur, stabiliteit, technieken, vaste inrichting en omgevingsaanleg” heeft de tussenkomende partij als ereloon een bedrag van 853.200 euro opgegeven, terwijl elke andere inschrijver hiervoor een ereloon van meer dan 1.025.000 euro heeft opgegeven. Dit significante verschil kan niet worden verklaard door te verwijzen naar de prijsevolutie in de bouwkost en de erelonen de afgelopen twee jaar. De “doelmatige projectaanpak, efficiënte interne organisatie en verregaande digitalisering” is een vage bewering die een verschil van 171.800 euro niet rechtvaardigt. Ook de vage en algemene bewering dat er aanzienlijke prijsverschillen zijn tussen erelonen in het kader van intellectuele dienstverlening kan een grondig en zorgvuldig algemeen prijzenonderzoek niet vervangen.

10.5. Wat het opgegeven forfaitair ereloon voor het deel “EPB” betreft, toont een vergelijking met de opgegeven eenheidsprijzen van de overige inschrijvers (respectievelijk 21.600 euro, 27.0000 euro en 11.100 euro) reeds op het eerste gezicht aan dat de eenheidsprijs opgegeven door de tussenkomende partij (4.350 euro) te laag is.

Uit punt 4.1.5 van het bestek blijkt dat het takenpakket inzake energieprestatie en binnenklimaat veel ruimer is dan het louter samenvoegen van de ontvangen documenten van de overige ontwerppartners in een verslag, zoals de tussenkomenende partij blijkens het gunningsverslag stelt. Het deel “EPB” betreft bovendien een essentieel onderdeel van de opdracht, en een abnormaal laag ereloon voor “EPB” is bijzonder problematisch voor de kwalitatieve uitvoering ervan. Het oordeelkundig evalueren van de energieprestaties van het gebouw dient overeenkomstig het “Energiedecreet” te worden uitgevoerd door de EPB-verslaggever. Niet alleen zijn de werken onderhevig aan decretale en reglementaire bepalingen, maar ze hebben bovendien een zware impact op de energiefactuur en de duurzaamheid van het project, aspecten waaraan de verwerende partij blijkens punt 2.4.2 van het bestek (derde gunningscriterium ‘Algemene visie m.b.t. de studieopdracht’) veel belang hecht. Ook uit de taakomschrijving van de ontwerper in punt 4.1.5 van het bestek blijkt dat er van de EPB-verslaggever zowel prestaties in de voorontwerp-, definitiefontwerp- en aanbestedingsfase, als in de uitvoeringsfase verwacht worden. De gevraagde berekeningen, documenten, onderzoeken en haalbaarheidsstudies kunnen onmogelijk op een behoorlijke en kwalitatieve wijze geleverd worden voor een forfaitaire som van 4.350 euro.

Uit de toelichting van de tussenkomenende partij dat de diverse partners binnen het ontwerpteam de stukken voorbereiden zodat de EPB-verslaggever de stukken slechts dient te verzamelen en op te nemen in het verslag, blijkt dat een deel van de opdracht EPB wordt uitbesteed aan de andere partners binnen het ontwerpteam. In die optiek is het eens te meer opmerkelijk dat het ereloonpercentage voor het deel “Architectuur, stabiliteit, technieken en vaste inrichting” van de tussenkomenende partij zo laag is.

11. In een *tweede onderdeel* voert de verzoekende partij aan dat, gelet op het klaarblijkelijk abnormaal laag ereloon in de offerte van de tussenkomenende partij, de verwerende partij op grond van artikel 36, § 1, van het koninklijk besluit plaatsing 2017 een prijsverantwoording had dienen te vragen en deze dan had dienen te beoordelen. Conform artikel 36, § 3, dient een aanbestedende overheid een offerte te weren indien blijkt dat de offerte effectief

abnormale prijzen bevat. Doordat de verwerende partij geen prijsbevraging heeft uitgevoerd, kon zij niet nagaan of de opgegeven eenheidsprijzen voor de betrokken posten, ondanks het vermoeden van abnormaliteit, toch normaal zouden zijn.

Zelfs in de mate en voor zover de gevraagde en ontvangen toelichting gekwalificeerd zou worden als een bijzonder prijsonderzoek in de zin van artikel 36, §§ 1 en 2, van het koninklijk besluit plaatsing 2017, dan nog is het antwoord van de tussenkomende partij volgens de verzoekende partij niet afdoende om te besluiten tot het bestaan van normale eenheidsprijzen. De motivering opgenomen in het gunningsverslag volstaat in elk geval niet. De verzoekende partij herhaalt haar kritiek bij de toelichting die de gekozen inschrijver zou hebben gegeven, zoals aangevoerd in het eerste onderdeel, en stelt bovendien dat de “spread” een vaag argument is dat kan worden toegepast op alle inschrijvers. Wat de EPB-verslaggeving betreft, stelt de verzoekende partij bovendien vast dat de tussenkomende partij blijkbaar erkent dat zij een deel van deze prestaties heeft verschoven naar de delen architectuur, stabiliteit en technieken, wat wil zeggen dat zij geen prijs heeft opgegeven zoals gevraagd en aldus zelfs erkent dat de opgegeven eenheidsprijs abnormaal laag is.

12. In een *derde onderdeel* voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij het gelijkheidsbeginsel en artikel 28 van het koninklijk besluit plaatsing 2017 heeft geschonden. Overeenkomstig deze bepaling dient een inschrijver voor elke post een eenheidsprijs op te geven die, enerzijds, een vergoeding voor de uit te voeren taken onder deze post omvat en, anderzijds, rekening houdt met de betrekkelijke waarde die deze post vertegenwoordigt ten opzichte van het totale offertebedrag.

Zij licht toe dat uit het gunningsverslag blijkt dat de tussenkomende partij blijkbaar heeft toegelicht dat een deel van de taken die normaal toekomen aan de EPB-verslaggever worden verspreid onder de andere partners binnen het ontwerpteam. Concreet houdt dit volgens de verzoekende partij in dat in de offerte van de tussenkomende partij de post “EPB” wordt geminimaliseerd en de posten “architectuur, stabiliteit en technieken” meer prestaties omvatten dan in het bestek omschreven, te weten eveneens prestaties

inzake “EPB”. Door deze eenzijdige verschuiving van de taken en de hieraan verbonden waarde, maakt de tussenkomenende partij het voor de aanbestedende overheid onmogelijk om de offertes op een gelijke en transparante wijze te vergelijken. Zij heeft te dezen haar prijs voor het deel “EPB” bepaald zonder rekening te houden met de relatieve waarde van deze post.

Beoordeling

Eerste onderdeel

13. Artikel 84 van de wet overheidsopdrachten 2016 luidt:

“De aanbestedende overheid voert een prijzen- of kostenonderzoek uit op de ingediende offertes, overeenkomstig de door de Koning te bepalen nadere regels. De Koning kan in uitzonderingen voorzien op het prijzen- of kostenonderzoek voor de door Hem te bepalen opdrachten. Op haar verzoek verstrekken de inschrijvers tijdens de plaatsingsprocedure alle nodige inlichtingen om dit onderzoek mogelijk te maken.”

Artikel 35 van het koninklijk besluit plaatsing 2017 luidt:

“De aanbestedende overheid onderwerpt de ingediende offertes aan een prijs- of kostenonderzoek. Daartoe kan de aanbestedende overheid, overeenkomstig artikel 84, tweede lid, van de wet, de inschrijvers verzoeken alle nodige inlichtingen te verstrekken.”

Artikel 36, §§ 1 en 2, van het voormelde koninklijk besluit luidt:

“§ 1. Indien uit het prijs- of kostenonderzoek overeenkomstig artikel 35 blijkt dat er prijzen of kosten worden aangeboden die abnormaal laag of hoog lijken, voert de aanbestedende overheid een bevraging van deze laatste uit. [...]

§ 2. Bij de prijzen- of kostenbevraging verzoekt de aanbestedende overheid de inschrijver om de nodige schriftelijke verantwoording over de samenstelling van de abnormaal geachte prijs of kost te verstrekken binnen een termijn van twaalf dagen, tenzij de uitnodiging een langere termijn bepaalt. [...]

De verantwoording houdt met name verband met:

1° de doelmatigheid van het bouwproces, van het productieproces van de producten of van de dienstverlening;

2° de gekozen technische oplossingen of de uitzonderlijk gunstige omstandigheden waarvan de inschrijver kan profiteren bij de uitvoering van de werken, de levering van de producten of het verlenen van de diensten;

3° de originaliteit van de door de inschrijver aangeboden werken, producten of diensten;

[...].”

14. Te dezen vraagt de verwerende partij in een e-mailbericht van 19 januari 2023 aan de tussenkomenende partij, “[i]n het kader van het door [haar] uit te voeren prijzenonderzoek conform artikel 35 van het KB Plaatsing [...] een bijkomende toelichting – verduidelijking van de offerteprijzen deel architectuur, stabiliteit, technieken en vaste inrichting en het deel EPB-verslaggeving”.

In zoverre de verzoekende partij in het eerste onderdeel betoogt dat de verwerende partij ten onrechte geen klaarblijkelijk abnormaal lage of hoge prijzen heeft geïdentificeerd, terwijl zij “gealarmeerd” had moeten zijn door het lage ereloonpercentage voor het deel “architectuur, stabiliteit, technieken, vaste inrichting en omgevingsaanleg” en de lage forfaitaire eenheidsprijs voor het deel “EPB”, lijkt de verwerende partij, in het kader van het algemeen prijsonderzoek, de prijsverschillen wel degelijk te hebben opgemerkt en dienvolgens om een “toelichting – verduidelijking” betreffende de twee voornoemde prijzen te hebben gevraagd.

15. Ook het algemeen prijsonderzoek vereist een nauwgezette controle van alle bedragen van elke offerte en een onderlinge prijsvergelijking van alle eenheids- en totaalprijzen van alle offertes. De aanbestedende overheid beschikt in het kader van een dergelijk prijsonderzoek, als bedoeld in artikel 35 van het koninklijk besluit plaatsing 2017, over een aanzienlijke beoordelingsruimte om alsdan al dan niet over te gaan tot een bijzonder onderzoek naar abnormale prijzen, als bedoeld in artikel 36 van het voornoemde besluit. Deze beoordelingsruimte lijkt des te meer aanwezig in geval het om intellectuele diensten gaat, zoals te dezen, die voor een inschrijver een ruimere marge bij de prijszetting lijken te bieden, dan, bijvoorbeeld, een aanneming voor werken.

De Raad van State mag, gesteld voor de toetsing van de beoordeling van de motieven van een aanbestedende overheid om prijzen al dan niet als abnormaal te beschouwen en om al dan niet een prijsverantwoording te vragen, zijn eigen beoordeling niet in de plaats stellen van die van het bestuur. Het komt aan de Raad van State enkel toe om desgevraagd na te gaan of de betrokken motieven van dat onderzoek naar behoren zijn bewezen en of de

beoordeling van het bestuur met de vereiste zorgvuldigheid en binnen de perken van de redelijkheid is geschied.

De motieven op grond waarvan de aanbestedende overheid alsdan van oordeel is dat de aangeboden prijzen niet abnormaal zijn, kunnen ook uit de stukken van het dossier blijken zodat deze motieven aan de toetsing door de Raad van State kunnen worden onderworpen.

16. De tussenkomende partij heeft op 25 januari 2023 een zeer uitvoerig antwoord verstrekt. De Raad van State heeft dit stuk, dat vertrouwelijk is, kunnen inzien. Zoals de verwerende partij in haar nota stelt, heeft deze zeer omstandige verduidelijking zelfs “eerder de vorm aangenomen” van de informatie die wordt verstrekt in het kader van een prijsverantwoording overeenkomstig artikel 36, §§ 1 en 2, van het koninklijk besluit plaatsing 2017.

Anders dan de verzoekende partij stelt, blijkt uit het gunningsverslag wel degelijk welke toelichting de verwerende partij heeft opgevraagd en welke antwoorden de tussenkomende partij, weliswaar bondig samengevat, heeft verschaft.

17. Wat de prijs voor het deel “architectuur, stabiliteit, technieken en vaste inrichting” betreft, wordt in het gunningsverslag gesteld dat de tussenkomende partij omstandig het ingediende ereloonpercentage hiervoor verantwoordt, onder meer door rekening te houden met de vastgestelde “spread” tussen de zeer sterke stijging van de bouwprijzen de afgelopen twee jaar (30 %) tegenover de beperkter gestegen loonkost gedurende dezelfde periode (12 %), of een “spread” van 18 %. Blijkens haar toelichting voert de tussenkomende partij inderdaad, vanuit een “[k]walitatieve benadering”, het argument van deze zogenoemde “spread” van 18 % aan.

De verzoekende partij lijkt op het eerste gezicht het bestaan van deze “spread” of de opgegeven percentages op zich niet te betwisten. Voorts lijkt het feit dat de “spread” ook voor de andere inschrijvers geldt, op het eerste gezicht niet weg te nemen dat enkel de tussenkomende partij daarmee daadwerkelijk rekening lijkt te hebben gehouden.

18. In het gunningsverslag wordt daarnaast, eveneens wat de prijs voor het deel “architectuur, stabiliteit, technieken en vaste inrichting” betreft, verwezen naar “de doelmatigheid van de projectaanpak, de efficiëntie van de interne organisatie en een doorgedreven digitale organisatie [die] in belangrijke mate bijdraagt tot een efficiënter tijdsgebruik wat een zeer concurrentieel ereloon mogelijk maakt”.

In haar toelichting zet de tussenkomende partij inderdaad concreet uiteen, eveneens vanuit een “[k]walitatieve benadering”, op welke manier deze digitale projectwerking geschiedt. Zij legt uit dat zij in deze digitale integratie veel verder lijkt te staan dan andere architectenbureaus. Voorts geeft zij aan waarom het team (zowel de architecten in dienst als de externe partners met wie samengewerkt wordt) aan lagere kosten kan werken. De loutere stelling van de verzoekende partij dat “[a]nno 2023 mag verwacht worden dat elke inschrijver digitaal en efficiënt werkt” lijkt geen afbreuk te doen aan die uiteenzetting. In zoverre de verzoekende partij ter terechtzitting erop wijst dat zijzelf blijkens het gunningsverslag voor het derde gunningscriterium ‘Kwaliteit van het projectteam’ 10 op 10 punten heeft gekregen, net als de tussenkomende partij, lijkt dit op het eerste gezicht niet weg te nemen dat de efficiëntie van de organisatie van het team van de tussenkomende partij tot een meer concurrentieel ereloon kan leiden.

19. De tussenkomende partij zet in de voornoemde toelichting ook uiteen hoe zij vanuit een “[k]wantitatieve benadering” tot het door haar aangeboden ereloonpercentage is gekomen. Zij heeft een vergelijking gemaakt met zes andere, gerealiseerde referentieprojecten die gelijkaardig zijn in hun tijdsbesteding, gelet op een gelijkaardige omvang, waaraan ook strenge akoestische eisen werden gesteld en waarvoor hetzelfde pakket aan dienstverlening werd gevraagd. Uit die vergelijking heeft zij het aantal uren per fase afgeleid die nodig zijn voor de dienstverlening van de delen architectuur en interieur, landschapsontworp, theatertechnieken, en coördinatie en administratie, waarvoor zij zelf instaat. De aldus verkregen tijdsbesteding heeft zij alsdan vermenigvuldigd met haar (gemiddeld) uurtarief, met als resultaat een absoluut ereloon. Voor de delen “stabiliteit” en “technische uitrustingen” heeft zij als bijlagen bij haar toelichting de berekeningen van haar onderaannemers gevoegd.

De coördinatie van deze delen met de reeds genoemde delen valt onder “studiecoördinatie en administratie” en wordt dus ook door haar zelf gedaan. Door beide erelonen op te tellen komt zij aan een totaal ereloonbedrag van 853.200 euro voor het deel architectuur, stabiliteit, technieken, vaste inrichting en omgevingsaanleg, wat een percentage geeft van 7,90 % op het vooropgesteld budget van 10.800.000 euro.

Uit deze toelichting blijkt dat de tussenkomenende partij, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, bij het berekenen van haar ereloonpercentage op het eerste gezicht wel degelijk rekening heeft gehouden met het feit dat de opdracht meerdere disciplines en de coördinatie ervan omvat.

20. Voorts betwist de tussenkomenende partij in deze toelichting dat zij geen rekening zou hebben gehouden met eventuele vertragingen op de werf of met de eventuele splitsing van de aanneming in percelen. Zij bevestigt dat zij een specialist theatertechnieken in haar team heeft, en dat zij wel degelijk voorziet in de opmaak van het ruimtelijk en technisch programma van eisen, programma dat de opdrachtgever overigens al heel uitvoerig heeft opgemaakt tijdens de wedstrijdprocedure. Zij stelt dat de opmeting van de bestaande gebouwen summier blijft, gelet op de volledige nieuwbouw (en dat die opmeting reeds is gebeurd tijdens het plaatsbezoek). Voorts stelt zij dat luidens het bestek geen subsidiedossier dient te worden opgemaakt, dat de opmaak van het administratief lastenboek voor haar wel standaard is, en dat de schorings- en afbraakwerken, zoals bevestigt door haar ingenieur stabiliteit, vrij eenvoudig zijn aangezien het gaat om een eenvoudige staalstructuur en een beperkt betonskelet. Zij bevestigt ten slotte ook dat de studie omgevingsaanleg wel degelijk in het ereloon vervat zit, en dat zij in haar ontwerp reeds met niveauverschillen op het terrein rekening heeft gehouden.

21. Wat de prijs voor het deel “EPB-verslaggeving/EPC” betreft, blijkt uit punt 3.2.1 ‘Honorarium’ van het bestek dat dit een door de inschrijver op te geven forfaitair bedrag betreft “[v]oor de prestaties in het kader van de EPB-regelgeving/ EPC / ventilatie-regelgeving”, en uit punt 4.1 ‘Omschrijving van de opdracht’ dat de aanbestedende overheid “[i]n het kader van de EPB-regelgeving” de ontwerper belast met het aanstellen voor eigen rekening van

de verslaggever. In het gunningsverslag wordt gesteld dat “de studie EPB” wordt gespreid onder en voorbereid door de diverse partners binnen het ontwerpteam die de vereiste stukken bezorgen aan de EPB-verslaggever, en dat in de toelichting van de tussenkomende partij “de onderlinge taakverdeling en de voorziene tijdsbesteding [worden verduidelijkt] waaruit blijkt dat de opdracht EPB voldoet aan de [overeenkomstig] het bestek te leveren prestaties”.

Blijkens de toelichting van de tussenkomende partij, die de Raad van State heeft kunnen inzien, wordt vanuit een “[k]walitatieve benadering” inderdaad gesteld dat het deel “EPB-verslaggeving” al grotendeels wordt voorbereid in de delen architectuur en technieken, alwaar de keuzes inzake duurzaamheid reeds worden gemaakt, en dat de EPB-verslaggeving daarvan slechts een deel is. Vanuit een “[k]wantitatieve benadering” worden bovendien per onderdeel van de EPB-verslaggeving de daarvoor “te presteren uren” opgegeven, berekend op grond van andere, gelijkaardige projecten.

De verwerende partij lijkt op grond van deze toelichting op het eerste gezicht terecht te hebben kunnen oordelen dat er geen sprake is van een abnormaal lage eenheidsprijs voor dit deel “EPB-verslaggeving/EPC”.

22. Gelet op wat voorafgaat, lijken de overwegingen inzake het gevoerde prijsonderzoek zoals opgenomen in het gunningsverslag op het eerste gezicht een afdoende motivering te vormen.

De verwerende partij lijkt op het eerste gezicht aannemelijk te maken dat zij wel degelijk een algemeen prijs- en kostenonderzoek heeft uitgevoerd, en dat uit dit onderzoek is gebleken dat de tussenkomende partij voor de delen “architectuur, stabiliteit, technieken en vaste inrichting” en “EPB-verslaggeving/EPC” geen abnormaal lijkende prijzen heeft aangeboden, zodat geen prijsverantwoording diende te worden gevraagd. In het bijzonder toont de verzoekende partij op het eerste gezicht niet aan dat geen rekening zou zijn gehouden met het feit dat het een complexe en omvangrijke opdracht zou betreffen waarin, enerzijds, veel disciplines opgenomen zijn, en waarbij, anderzijds, rekening moet worden gehouden met de hoogteverschillen op het domein waar het project gerealiseerd moet worden.

De verzoekende partij maakt bijgevolg op het eerste gezicht niet aannemelijk dat de verwerende partij, door de prijzen van de tussenkomende partij niet aan te merken als abnormaal laag, de in het middel aangehaalde beginselen en bepalingen zou hebben geschonden.

23. Het eerste onderdeel is niet ernstig.

Tweede onderdeel

24. Zoals hiervoor bij de bespreking van het eerste onderdeel is overwogen, mocht de verwerende partij, op het eerste gezicht terecht, uit de op haar verzoek verstrekte inlichtingen afleiden dat er geen sprake is van abnormaal lijkende prijzen die haar zouden nopen om over te gaan tot de procedure bepaald in artikel 36 van het koninklijk besluit plaatsing 2017.

In zoverre de verzoekende partij in dit tweede onderdeel betoogt dat de verwerende partij geen deugdelijk regelmatigheidsonderzoek heeft gevoerd aangezien zij de tussenkomende partij had moeten verzoeken om de nodige schriftelijke verantwoording te bezorgen, lijkt het onderdeel op het eerste gezicht dan ook niet ernstig.

25. In zoverre de verzoekende partij stelt dat “[z]elfs in de mate en voor zover de gevraagde en ontvangen toelichting gekwalificeerd zou worden als een bijzonder prijsonderzoek”, dan nog de opgenomen motivering niet afdoende is om te besluiten tot het bestaan van normale eenheidsprijzen, volstaat een verwijzing naar de bespreking van het eerste onderdeel.

26. Het tweede onderdeel is niet ernstig.

Derde onderdeel

27. In het derde onderdeel lijkt de verzoekende partij op het eerste gezicht uit te gaan van een verkeerde lezing van de toelichting verstrekt door de tussenkomende partij, zoals opgenomen in het gunningsverslag. Anders dan zij

stelt, blijkt op het eerste gezicht immers niet dat de kostprijs voor bepaalde taken die behoren tot de opmaak van de EPB-verslaggeving in andere posten zou zijn opgenomen.

Uit de toelichting van de tussenkomen partij blijkt enkel dat bepaalde informatie voor de EPB-verslaggeving reeds voorhanden is als resultaat van de dienstverlening verleend in het kader van de delen architectuur en technieken. In punt 4.1.5 van het bestek wordt inderdaad uitdrukkelijk bepaald dat bepaalde diensten in de voorontwerpfase “in samenspraak met deel architectuur en deel technieken” dienen te gebeuren, zoals het verstrekken van de nodige voorstellen, berekeningen en documenten inzake de EPB-regelgeving, en het onderzoeken van de technische, milieutechnische en economische haalbaarheid van alternatieve energiesystemen in het kader van die regelgeving. De opbouw van de prijs voor de EPB-verslaggeving zelf wordt in de toelichting van de tussenkomen partij gedetailleerd weergegeven en deze lijkt op het eerste gezicht, anders dan de verzoekende partij stelt, wel degelijk alle prestaties te omvatten die volgens het bestek door de EPB-verslaggever moeten worden uitgevoerd.

Er blijkt bijgevolg op het eerste gezicht geen reden om aan te nemen dat geen afzonderlijk ereloon zou zijn opgenomen voor het volledig deel “EPB-verslaggeving/EPC”, zoals omschreven in punt 4.1.5 van het bestek.

28. Het derde onderdeel is niet ernstig.

VIII. Besluit

29. Het enig middel is niet ernstig gebleken. De vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt dan ook verworpen.

BESLISSING

1. Het verzoek van de cvba Lava Architecten tot tussenkomst wordt ingewilligd.

2. De Raad van State verwerpt de vordering.

3. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 24 euro, en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op een rolrecht van 150 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vierentwintig april tweeduizend drieëntwintig, door de Raad van State, XIIe kamer, samengesteld uit:

Patricia De Somere,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Patricia De Somere