

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE XIV^e KAMER

A R R E S T

**nr. 263.154 van 29 april 2025
in de zaak A. 244.509/XIV-39.770**

In zake: de NV A.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jos Timmermans
kantoor houdend te 9300 Aalst
Leo de Béthunelaan 46
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de STAD NIEUWPOORT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bert Beelen
kantoor houdend te 3000 Leuven
Justius Lipsiusstraat 24
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij:

de NV V.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Tim Van Cauter
kantoor houdend te 8790 Waregem
Zultseweg 101
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 29 maart 2025, strekt tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 4 maart 2025 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Nieuwpoort om de opdracht voor werken ‘Interieurrestauratie van Villa Hurlebise’, te gunnen aan de nv V.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij beschikking van 1 april 2025 werd de procedurekalender vastgesteld.

De verwerende partij heeft een nota met opmerkingen en een administratief dossier ingediend.

Met een verzoekschrift van 10 april 2025 heeft de nv V. gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 23 april 2025, om 11.00 uur.

Staatsraad Patricia De Somere heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jos Timmermans, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Johan Vanstipelen, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Tim Van Cauter, 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 werken uit met als voorwerp ‘Interieurrestauratie van Villa Hurlebise’.

Er wordt gekozen voor de openbare procedure, met de prijs als enig gunningscriterium.

De opdracht wordt nationaal bekendgemaakt.

3.2. De ontwerper aangesteld door de verwerende partij stelt op 22 september 2022 (een eerste versie van) het bestek op.

Onder ‘00. Algemene bepalingen’ van het bestek, wordt de opdracht omschreven als volgt:

“00.01. Projectgegevens

OMSCHRIJVING

Deze opdracht is een overheidsopdracht voor werken.

De uit te voeren opdracht omvat de werken, leveringen en prestaties nodig voor het restaureren van het interieur van de Villa Hurlebise gelegen te Nieuwpoort bad, Albert I laan 110. Het gebouw [...] is opgenomen in de inventaris van Onroerend Erfgoed als beschermd monument onder nummer ID16619. Het geheel is beschermd vanwege zijn Architectuur historische waarde. [...] Het geheel is gebouwd rond 1925 op de oude fundamenteën van de vooroorlogse villa Hurlebise. [...] De Villa vertoont een zeer verzorgd houten schrijnwerk en rijk materiaal gebruik zowel exterieur als interieur. Eveneens worden de straatgevels geaccentueerd door kwaliteitsvolle gedetailleerde details. Dit komt onder meer tot uiting in de vensteromlijstingen, mozaïekvloeren en het gebruik van glas in lood werk. Het gebouw is sinds 2010 onbewoond en wordt gerestaureerd in kader van de herbestemming tot toeristische dienst. Door de langdurige leegstand heeft het gebouw sterk geleden onder vochtinfiltraties. Sinds 2017 wordt het gebouw aangepakt om deze infiltraties te verhelpen. Deze eerste en tweede restauratie fase was dan ook gericht op het herstel van het gebouwschil.[...]

RESTAURATIEVISIE

Wegens de uitzonderlijke kwaliteiten van de Villa Hurlebise wordt deze met maximaal behoud van erfgoedelementen gerestaureerd. Een oud bestandsdeel wordt bijgevolg slechts vervangen door een nieuw wanneer het in een zodanige staat verkeert, dat de oorspronkelijke vormen zijn verloren gegaan, of de stabiliteit van het onderdeel door verwerking van het materiaal in het gedrang wordt gebracht. Een steen, afgebrokkeld of gebroken, wordt behouden indien daaruit geen nadelige gevolgen door de huidige of toekomstige gedragingen van die steen of van de naburige delen kunnen voortvloeien, of indien de fraaiheid van het uitzicht het volstrekt noodzakelijk maakt. Dergelijke principes gelden ook voor andere oorspronkelijke materialen zoals hout, ijzer, glas, enz... in het monument aanwezig. [...] De aannemer en zijn onderaannemers, onderwerpen zich aan

al de proeven welke de architect kan eisen met het oog op een volmaakte uitvoering van al de technieken van de monumentenzorg. De werken worden uitgevoerd door gespecialiseerde werklieden op het gebied van monumentenzorg, ieder met zijn techniek.[...]

De werken omvatten: Afbraakwerken, restauratie, reconstructie en plaatsing nieuw binnenschrijnwerk. Herstel en restauratie houten en stenen vloeren. Restauratie en herstel van vloerconstructies, aanbrengen nieuwe draagstructuren. Herstel binnen pleisterwerk en schilderwerken, restauratie en reconstructie decoratief plafond en historische afwerkingslagen. De werken dienen uitgevoerd te worden volgens bijgevoegde plannen en bijzonder bestek.”

Op 1 maart 2024 wordt een bericht op e-procurement geplaatst betreffende een tweede versie van het bestek, opgemaakt op 29 februari 2024. De wijzigingen zijn in het rood aangebracht.

Onder punt I. 5. ‘Uitsluitingsgronden en kwalitatieve selectie’ wordt het volgende bepaald:

“Technische en beroepsbekwaamheid van de inschrijver (selectiecriteria)”

Nr.	Selectiecriteria	Minimumvereisten
1	3 referentie projecten van vergelijkbare omvang waarbij gevel en het interieur van geklasseerde monumenten gerenoveerd worden. Dit met een attest van goede uitvoering van de opdrachtgever korte omschrijving, bedrag plaats en tijdstip van de opdracht. (afgelopen 10 jaar)	3 relevante referentieprojecten met restauratie historisch interieur met vermelding van opdrachtgever en contactpersoon. Het attest vermeld ook het percentage van de werken dat door eigen personeel werd uitgevoerd.

Vereiste erkenning van aannemers (categorie en klasse – de klasse wordt bepaald op het ogenblik van de gunning)

D23 (restauratie door ambachtslieden) D24 (Restauratie van monumenten), Klasse 6”

De uiterste datum voor indiening van de offertes is vrijdag 21 maart 2024 – verplaatst naar 28 maart 2024 – om 11.00 uur.

3.3. Drie inschrijvers, waaronder de verzoekende partij en de tussenkomende partij, dienen binnen de gestelde termijn een offerte in.

3.4. Verwijzend naar het verslag van nazicht van 12 juni 2024, beslist de verwerende partij op 9 juli 2024 de opdracht te gunnen aan de verzoekende partij.

Naar aanleiding van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid ingesteld door de thans tussenkomende partij, trekt de verwerende partij haar gunningsbeslissing in op 6 augustus 2024. Bij arrest nr. 260.593 van 10 september 2024 wordt de vordering bijgevolg verworpen bij gebrek aan voorwerp.

3.5. Op 21 februari 2025 wordt opnieuw een gunningsverslag opgesteld, waarbij de ontwerper voorstelt de opdracht te gunnen aan de nv V. Daaruit zijn de volgende passages in deze zaak relevant:

“4.2. Kwalitatieve selectie

[...]

4.2.2. Technische beroepsbekwaamheid (selectiecriteria):

De inschrijver dient 3 referentie projecten [in] van vergelijkbare omvang waarbij gevel en het interieur van geklasseerde monumenten gerenoveerd worden. Dit met een attest van goede uitvoering van de opdrachtgever korte omschrijving, bedrag, plaats en tijdstip van de opdracht. (afgelopen 10 jaar) Minimumvereisten:

3 relevante referentieprojecten met restauratie van historisch interieur met vermelding van opdrachtgever en contactpersoon. Het attest vermeld ook het percentage van de werken dat door eigen personeel werd uitgevoerd. Al deze referenties zijn van de laatste 10 jaar.

Voor deze referenties dient de inschrijver ook een attest van goede uitvoering voor te leggen. Dit attest bevat de gegevens van de opdrachtgever, gegevens van de architect, startdatum van de opdracht, datum van de voorlopige oplevering, datum van de definitieve oplevering. Dit attest moet ook ondertekend worden door de opdrachtgever.

Nr.	Naam	Datum	Bedrag	% eigen werk	Attest opdrachtgever	beoordeling
1	[nv V.]					
Ref 1	Villa Voortman, Gent	2018/2020	2.597.379,99	vermeld	toegevraagd	OK
Ref 2	Sint-Jans-de-Doperkerk, Ossel	2019/2020	786.749,93	vermeld	toegevraagd	OK
Ref 3	Sint-Hermesbasiliek, Ronse	2020/2022	826.500,04	vermeld	toegevraagd	Ok
Ref 4	Begijnhof Anderlecht	2021-2022	788.537,34	vermeld	toegevraagd	OK
Ref 5	Kasteel Wisselkerke	2021-2023	1.040.449,99	vermeld	toegevraagd	OK

2	Verzoekende partij					
Ref 1	Bisschoppelijk Seminarie, Gent	2012-2016	4.608.764,77	vermeld	toegevoegd	OK
Ref 2	Stadhuis Diksmuide	2013-2016	5.843.671,15	vermeld	toegevoegd	OK
Ref 3	St. Jorisstraat Brugge	2020-2022	9.793.133,17	vermeld	toegevoegd	OK
3	[...]					

Besluit: geen enkele kandidaat dient te worden uitgesloten op basis van de technische selectievoorwaarden.

4.2.3 Vereiste erkenning van aannemers

Categorie en klasse - de klasse wordt bepaald op het ogenblik van de gunning:

D23 (restauratie door ambachtslieden); D24 (restauratie van monumenten), klasse 6

[...]

Geen opmerkingen, besluit: alle kandidaten hebben de correcte erkenning.”

3.6. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Nieuwpoort keurt op 4 maart 2025 het gunningsverslag goed en beslist de opdracht te gunnen aan de nv V.

Dit is de bestreden beslissing.

IV. Tussenkost

4. De nv V. blijkt voordeel te halen uit de bestreden beslissing en heeft er belang bij dat de vordering wordt afgewezen. Bijgevolg moet haar verzoek tot tussenkomst worden ingewilligd.

V. Verzoek tot vertrouwelijke behandeling van bepaalde stukken

5. De verzoekende partij, de verwerende partij en de tussenkommende partij vragen om de vertrouwelijke behandeling van bepaalde door hen neergelegde stukken die zij in de inventaris als vertrouwelijk aanduiden.

Er zijn geen gronden aangevoerd door de partijen om het aangevoerde vertrouwelijk karakter ervan, althans in deze fase van het geding, te lichten. De Raad van State mag overigens deze stukken in zijn beoordeling betrekken.

VI. Herinnering aan de schorsingsvoorwaarden

6. Krachtens artikel 17, §§ 1, 5 en 6, 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’ (hierna: de wet van 17 juni 2013), moet enkel worden onderzocht of in de voorliggende vordering tot schorsing die is ingesteld volgens de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid, een ernstig middel waarvan het onderzoek zich leent voor een versnelde behandeling of een klaarblijkelijke onwettigheid wordt aangevoerd.

VII. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

7. De verzoekende partij voert in een eerste middel de schending aan van artikel 66, § 1, eerste lid, 2°, van de wet van 17 juni 2016 ‘inzake overheidsopdrachten’ (hierna: de wet van 17 juni 2016), het beginsel *patere legem quam ipse fecisti*, “de materiële motiveringsplicht samengenomen met het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel”, dan wel minstens schending van de formelemotiveringsplicht zoals vervalt in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ en artikel 5, 6°, van de wet van 17 juni 2013,

“Doordat, de Bestreden Beslissing Belanghebbende Partij selecteerde, Terwijl, de aanbestedende overheid bij de beoordeling van de geschiktheid van een inschrijver de regels die zijzelf heeft vastgelegd in de opdrachtdocumenten dient te respecteren.

Terwijl, het toepasselijk Bestek, betreffende de voor te leggen referentieprojecten, tot bewijs van de technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid, uitdrukkelijke preciseerde dat deze referentieprojecten ‘van vergelijkbare omvang’ moeten zijn.

Terwijl, de vereiste ‘vergelijkbare omvang’ - naast de vereiste dat de voorgelegde referenties drie in aantal moeten zijn en projecten van renovatie van gevel en interieur van geklasseerde monumenten moeten betreffen - onmiskenbaar onderdeel uitmaakt van de omschrijving van het ‘gepast niveau’, waaraan de aanbestedende overheid, overeenkomstig artikel 65, lid 2, van koninklijk besluit plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren van 18 april 2017, elk kwalitatief selectiecriteria moet verbinden. Terwijl, slechts één van de door Belanghebbende Partij voorgelegde referenties redelijkerwijze kan beantwoorden aan dit ‘gepast niveau’.

Terwijl, Belanghebbende Partij, in het kader van het selectiecriteria technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid, dan ook slechts één van de vereiste drie referentieprojecten heeft voorgelegd, deze inschrijver zodoende zijn technische bekwaamheid niet aantoonde en bijgevolg niet kon geselecteerd worden.

Terwijl, indien Verwerende Partij per impossibile van oordeel kon zijn dat van de door Belanghebbende Partij opgegeven referentieprojecten er alsnog minstens drie ‘van vergelijkbare omvang’ waren, zij in ieder geval haar motieven hiertoe uitdrukkelijk diende weer te geven in het verslag van nazicht

Terwijl, de in het verslag van nazicht weergegeven gegevens van de referentieprojecten, die inzake de omvang ervan enkel het ‘bedrag’ vermelden, geenszins motiveren waarom de referentieprojecten van Belanghebbende Partij, gegeven hun substantieel lagere waarde, alsnog als ‘van vergelijkbare omvang’ konden aangemerkt worden.”

De verzoekende partij licht onder meer toe dat in het bestek uitdrukkelijk wordt gesteld dat de referentieprojecten “van vergelijkbare omvang” moeten zijn. Naast de vereiste dat de voorgelegde referenties drie in aantal moeten zijn en projecten van renovatie van gevel en interieur van geklasseerde monumenten moeten betreffen, maakt deze vereiste onmiskenbaar onderdeel uit van de omschrijving van het gepast niveau waaraan de aanbestedende overheid elk kwalitatief selectiecriteria moet verbinden, overeenkomstig artikel 65, tweede lid, van het koninklijk besluit van 18 april 2017 ‘plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren’ (hierna: het koninklijk besluit van 18 april 2017).

Slechts één van de door de tussenkomende partij voorgelegde referenties kan volgens de verzoekende partij redelijkerwijze beantwoorden aan dit gepast niveau. De waarde van de vier overige referenties bedraagt immers

(substantieel) minder dan de helft van haar eigen offertebedrag en nog minder ten aanzien van het hogere ramingsbedrag van 2.669.252,74 euro, btw niet inbegrepen. De verzoekende partij stelt dat de vereiste “van vergelijkbare omvang” van de referentie weliswaar niet enkel stoelt op de financiële waarde *stricto sensu* van het referentieproject, maar dat de omvang van de financiële waarde van de opdracht wel in rechtstreeks verband dient te staan met de omvang van de benodigde organisatie, coördinatie, werfinrichting, dagomzet uitgevoerde werken, en dergelijke, van de opdracht. Het valt met andere woorden niet in te zien dat een referentieproject met een substantieel lagere waarde alsnog *in globo* als “van vergelijkbare omvang” zou kunnen worden beschouwd.

De tussenkomende partij heeft bijgevolg, in het kader van het selectie criterium technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid, slechts één van de vereiste drie referentieprojecten voorgelegd, zodat deze inschrijver zijn technische bekwaamheid niet aantoonde en niet kon worden geselecteerd.

8. De verwerende partij stelt in de nota dat dient te worden gekeken naar de minimumvereisten van het selectie criterium, en aldaar de woorden “van vergelijkbare omvang” niet zijn opgenomen. Zij betwist dat deze woorden enkel zouden slaan op “financieel van vergelijkbare omvang”, en stelt dat de referentie ook inhoudelijk moet worden bekeken. Volgens haar tonen de door de tussenkomende partij bijgebrachte referenties duidelijk aan dat ze inhoudelijk overeenstemmen met hetgeen in Villa Hurlebise moet gebeuren, namelijk de restauratie van het historisch interieur zoals in de minimumvereisten van het selectie criterium is opgenomen. Zij wijst er daarnaast op dat de tussenkomende partij ook beschikt over de gevraagde erkenning (Klasse 6, D 24).

9. De tussenkomende partij stelt in het verzoekschrift tot tussenkomst vooreerst dat zij beschikt over de vereiste erkenningsklasse 6, zowel voor de ‘Restauratie door ambachtsslieden’ (D23) als voor de ‘Restauratie van monumenten’ (D24). Overeenkomstig artikel 11, § 1, 1° *juncto* artikel 11, § 2, van het koninklijk besluit van 26 september 1991 ‘tot vaststelling van bepaalde

toepassingsmaatregelen van de wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken' (hierna: het koninklijk besluit van 26 september 1991) kon zij deze erkenning slechts bekomen indien zij de jongste acht jaren minstens twee werken uitvoerde van 1.177.000 euro of minstens drie werken van 725.000 euro (btw niet inbegrepen). Door aan de inschrijvers het bewijs van erkenningsklasse 6 op te leggen voor deze categorieën verbond de verwerende partij een gepast niveau aan de technische bekwaamheid van de inschrijvers in de zin van artikel 65, tweede lid, van het koninklijk besluit van 18 april 2017. Zij stelt dat erkenningsklasse 6 de correcte erkenningsklasse voor een gunningsbedrag van 2.326.829,42 euro (btw niet inbegrepen) betreft, overeenkomstig artikel 3, § 2, van het koninklijk besluit van 26 september 1991.

Voorts stelt de tussenkomende partij dat de aanbestedende overheid bij de beoordeling van de voorgelegde referenties op hun overeenstemming met het gevraagde in het bestek, over een aanzienlijke beoordelingsruimte beschikt, en te dezen niet kan worden aangenomen dat de verwerende partij haar beoordelingsruimte zou zijn te buiten gegaan.

De omschrijving in het bestek dat de inschrijvers drie referentieprojecten van vergelijkbare omvang dienen mee te delen houdt immers niet in dat deze referentieprojecten identiek moeten zijn qua omvang aan deze van de opdracht. De opdrachtdocumenten leggen evenmin een minimumgrens op aan dewelke de meegedeelde referentieprojecten qua omvang moeten beantwoorden.

Ook kan er volgens de tussenkomende partij, bij gebrek aan nadere specificaties in de opdrachtdocumenten, worden van uitgegaan dat een referentieproject van vergelijkbare omvang is indien deze referenties de drempels overschrijden die de erkenningsreglementering oplegt, te dezen 725.000 euro (btw niet inbegrepen) indien zij drie referenties meedeelt. Zij zet uiteen dat zij hieraan voldoet en zelfs vijf referentieprojecten heeft meegedeeld die deze drempel overschrijden. Zij wijst er overigens op dat het derde referentieproject een totale

aannemingssom van 1.325.923,07 euro (btw niet inbegrepen), vertegenwoordigt, en het gunningsverslag verkeerdelijk een bedrag van 826.500,04 euro vermeldt.

De tussenkomende partij vervolgt dat, bij gebrek aan nadere specificaties in de opdrachtdocumenten, er redelijkerwijze ook kan worden van uitgegaan dat voor de beoordeling van een referentieproject “van vergelijkbare omvang” er niet enkel moet worden rekening gehouden met het bedrag van de aannemingssom van het referentieproject, maar ook met de uitvoeringstermijn binnen dewelke het referentieproject werd gerealiseerd. In het bestek wordt immers aan de inschrijvers gevraagd ook het tijdstip van het referentieproject op te geven. Voor deze opdracht komt dit neer op een dagomzet van 7.756,10 euro/werkdag, zijnde 2.326.829,42 euro/300 werkdagen. Voor drie van de vijf meegedeelde referentieprojecten van de tussenkomende partij ligt de dagomzet tussen 4.934 euro en 7.919 euro/werkdag, terwijl de dagomzet van minstens één referentieproject van de verzoekende partij “hooguit 5.237,23 euro” bedraagt. Indien de referentieprojecten van de tussenkomende partij niet als van vergelijkbare omvang te beschouwen zijn, dan kan minstens één van de drie referentieprojecten van de verzoekende partij evenmin als van vergelijkbare omvang worden beschouwd.

Beoordeling

10. De verzoekende partij betoogt in essentie dat de verwerende partij, door in het selectiecriterium uitdrukkelijk referentieprojecten “van vergelijkbare omvang” te vragen, zij het betreffende kwalitatief selectiecriterium heeft verbonden aan een gepast niveau, waartoe zij als aanbestedende overheid, overeenkomstig artikel 65, tweede lid, van het koninklijk besluit van 18 april 2017, verplicht is. Zij stelt vervolgens vast dat slechts één van de door de tussenkomende partij voorgelegde referenties redelijkerwijze kan beantwoorden aan dit gepast niveau, aangezien de vier andere referenties projecten met een veel lagere financiële omvang betreffen.

11. Overeenkomstig artikel 66, § 1, eerste lid, 2°, van de wet van 17 juni 2016 mag de opdracht enkel worden gegund nadat de aanbestedende overheid erop heeft toegezien dat de offerte afkomstig is van een inschrijver die voldoet aan de door haar vastgestelde selectiecriteria.

Overeenkomstig artikel 71 van de wet van 17 juni 2016 dienen de kwalitatieve selectiecriteria verband te houden met en in verhouding te staan tot het voorwerp van de opdracht.

Artikel 65, eerste lid, van het koninklijk besluit van 18 april 2017 bepaalt nader dat de aanbestedende overheid verplicht is om elk kwalitatief selectiecriterium van economische, financiële en/of technische aard, te verbinden aan een gepast niveau, behalve wanneer één van de gebruikte criteria zich daar niet toe leent, en dat elk criterium moet worden geformuleerd op een voldoende duidelijke wijze teneinde de selectie van de kandidaten of van de inschrijvers toe te laten.

Het komt in de eerste plaats aan de aanbestedende overheid toe om de voorgelegde referenties te beoordelen op de overeenstemming met het gevraagde. Het beginsel *patere legem quam ipse fecisti* verplicht het bestuur de algemene regels die het zelf heeft vastgesteld te eerbiedigen bij de concrete toepassing ervan. Wanneer niet is voldaan aan de gestelde minimumeisen inzake selectie mag de aanbestedende overheid de betrokken inschrijver niet selecteren, op straffe van haar eigen bestek te schenden.

12. In de bepaling onder ‘Selectiecriteria’ worden “3 referentie projecten van vergelijkbare omvang waarbij gevel en het interieur van geklasseerde monumenten gerenoveerd worden” vereist. In een attest van goede uitvoering van de opdrachtgever dient onder meer een “korte omschrijving” en het “bedrag” te worden vermeld.

De referentieprojecten lijken bijgevolg aan twee cumulatieve voorwaarden te moeten voldoen, namelijk een project te betreffen met een vergelijkbare omvang als de huidige opdracht én van een vergelijkbare aard als de huidige opdracht, zijnde een interieurrestauratie van een beschermd monument. Aldus gelezen lijkt de omschrijving “vergelijkbare omvang” op het eerste gezicht een kwantitatieve vereiste voor de referenties te vormen.

13. De omstandigheid dat onder ‘Minimumvereisten’ enkel “3 relevante referentieprojecten met restauratie historisch interieur” worden gevraagd, heeft op het eerste gezicht niet tot gevolg dat de vereiste van “vergelijkbare omvang”, ondanks de bepaling onder ‘Selectiecriteria’, dan toch niet zou gelden, zoals de verwerende partij thans lijkt te suggereren in de nota. De vereiste “van vergelijkbare omvang” lijkt nog steeds begrepen te zijn in het woord “relevante” referentieprojecten. Overigens worden in het gunningsverslag de bedragen van de referenties die voor de drie inschrijvers in aanmerking worden genomen, wel degelijk uitdrukkelijk vermeld, en lijkt de verwerende partij deze aldus bij haar beoordeling te hebben betrokken.

Voor zover de tussenkomende partij argumenteert dat voor de beoordeling van de “vergelijkbare omvang”, niet enkel rekening moet worden gehouden met het bedrag van de aannemingssom maar ook met de uitvoeringstermijn waarbinnen het referentieproject werd gerealiseerd, en aldus met de dagomzet, volstaat de vaststelling dat de verwerende partij deze interpretatie blijkens het gunningsverslag alvast niet heeft gehanteerd. De vereiste in het betreffend selectie criterium dat in het attest van uitvoering niet enkel het bedrag maar ook het tijdstip van het referentieproject moet worden vermeld, lijkt op het eerste gezicht gesteld om na te zien of de referenties betrekking hebben op de “afgelopen 10 jaar”.

14. Het argument dat er sprake zou zijn van een referentieproject van vergelijkbare omvang indien de bedragen van de voorgelegde referentieprojecten de drempels overschrijden die de erkenningsreglementering oplegt, kan evenmin

worden bijgevalen. Het bestek vereist naast een erkenning van aannemer in de categorie D23 en D24, klasse 6, ook het voorleggen van drie relevante referentieprojecten. Dat een inschrijver over de voor (het bedrag van) de opdracht vereiste erkenning als aannemer beschikt, lijkt op het eerste gezicht niet in te houden dat hij daardoor ook meteen aan het selectiecriterium inzake het voorleggen van drie referentieprojecten “van vergelijkbare omvang” voldoet.

15. De verzoekende partij maakt op het eerste gezicht aannemelijk dat slechts één van de vijf door de tussenkomende partij voorgelegde referentieprojecten een vergelijkbare omvang heeft als de huidige opdracht, namelijk met ongeveer dezelfde waarde als het inschrijvingsbedrag van haar eigen offerte, ook al zou het derde referentieproject een totale aannemingssom van 1.325.923,07 euro omvatten, zoals de tussenkomende partij stelt.

Door alle referenties voorgesteld door de tussenkomende partij te aanvaarden en deze inschrijver bijgevolg te selecteren, terwijl vier van de vijf voorgelegde referentieprojecten ver onder de waarde van de huidige opdracht liggen, heeft de verwerende partij op het eerste gezicht in strijd met haar eigen bestek gehandeld en zodoende het beginsel *patere legem quam ipse fecisti* geschonden.

16. Het eerste middel is in de aangegeven mate ernstig.

VIII. Besluit

17. Het eerste middel is in de aangegeven mate ernstig gebleken. De vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt dan ook ingewilligd.

BESLISSING

1. Het verzoek van de nv V. tot tussenkomst in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de beslissing van 4 maart 2025 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Nieuwpoort om de opdracht voor werken ‘Interieurrestauratie van Villa Hurlebise’, te gunnen aan de nv V.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op negenentwintig april tweeduizend vijftientig, door de Raad van State, XIVE kamer, samengesteld uit:

Patricia De Somere, staatsraad, waarnemend voorzitter,
bijgestaan door

Joris Casneuf, griffier.

De griffier

De voorzitter

Joris Casneuf

Patricia De Somere