

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE XIVe KAMER

A R R E S T

**nr. 264.436 van 3 oktober 2025
in de zaak A. 245.795/XIV-39.876**

In zake: 1. de BV A.
2. de NV M.
3. de BV I.
4. de NV T.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Dirk Abbeloos en Robin Van Cauwenberghe
kantoor houdend te 9200 Dendermonde
Sint-Gillislaan 117
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de STAD SINT-NIKLAAS, vertegenwoordigd door het College
van burgemeester en schepenen
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Wim Rasschaert
kantoor houdend te 9620 Zottegem
Gentse Steenweg 323
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 10 september 2025, strekt tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van “de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van stad Sint-Niklaas tot stopzetting van de plaatsingsprocedure m.b.t. de verkoop met ontwikkelingsverplichting van de site Sinbad”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij beschikking van 12 september 2025 werd, in samenspraak met het aangeduide lid van het auditoraat, de procedurekalender vastgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 1 oktober 2025, om 14:00 uur.

Staatsraad Kaat Leus heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Robin Van Cauwenberghe, die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Manik Peferoen, die *loco* advocaat Wim Rasschaert verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Adjunct-auditeur Lennard Michaux 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. Bij beslissing van haar gemeenteraad van 21 juni 2024 schrijft de verwerende partij een overheidsopdracht voor werken uit voor de '[v]erkoop met ontwikkelingsverplichting van de site Sinbad'.

Zij keurt tevens de bijbehorende selectieleidraad voor de opdracht goed.

Als plaatsingsprocedure wordt gekozen voor een mededingingsprocedure met onderhandeling op basis van artikel 38, §1, eerste lid, 1°, b) en c) van de wet van 17 juni 2016 ‘inzake overheidsopdrachten’ (hierna: wet van 17 juni 2016).

3.2. De Opdracht wordt nationaal en Europees bekendgemaakt.

3.3. Het voorwerp van de opdracht betreft een ‘verkoop onder voorwaarden’ van de eigendom van de Stad Sint-Niklaas, gelegen te Parklaan 117 die in de selectieleidraad als volgt nader wordt omschreven:

“Deze Selectieleidraad heeft betrekking op de realisatie van de Opdracht, bestaande uit (eigen omschrijving) het Privaat Project, zijnde het ontwerp, de financiering en de realisatie van een privaat project, onder last van het uitvoeren van publieke omgevingswerken aan het (toekomstig) openbaar domein en de realisatie van sociale woningen, via het verlenen van een ontwikkelingsrecht, middels de verkoop van gronden of het vestigen van een opstalrecht onder realisatievoorwaarden op gronden, heden eigendom van de Stad.

Het gaat voor de Stad om de belangrijke herontwikkeling van een ingangspoort tot het stadscentrum, een zichtlocatie. Het ontwerp dient de doelstelling van een markant kopgebouw (landmark) langsheen de kruising van Parklaan en Koningin Astridlaan in te passen binnen de stedelijke context.

Het project dient te worden vertaald in een toegangspoort naar het stadscentrum van Sint-Niklaas. Een duurzame architectuur is na te streven. [...]”; en

“[...] De eigendom van de Stad, gelegen te Parklaan 117, wordt verkocht door middel van een verkoop onder voorwaarden. Dit is een verkoopprocedure waarin de Stad, als verkopende partij, bij de vergelijkende beoordeling van offertes rekening houdt met het voorwaardenkader dat zij zelf in het lastenboek oplegt. De mate waarin de bidders aan de voorwaarden beantwoorden, bepaalt hun onderlinge rangorde voor toekenning. De offerte bevat een bod op de zakelijke rechten van het onroerend goed en een voorstel van ontwikkeling dat beantwoordt aan de contractuele en technische bepalingen in de opdrachtdocumenten.

De gunning van de opdracht bestaat in de sluiting van een koopovereenkomst tussen de stad als verkopende partij en de private partner als aankopende partij. Er wordt in principe een éénmalige vergoeding betaald door de private partner aan de stad; aan de overeenkomst zullen voorwaarden gekoppeld zijn. Van de koper wordt een kwalitatieve en tijdige ontwikkeling verwacht.

Er wordt door de Opdrachtgever gekozen om reeds in de fase van de selectie zo veel mogelijk informatie over het Projectgebied, de ruimtelijke potenties ervan, de ambities, de randvoorwaarden, de contractuele voorwaarden voor de realisatie van de Opdracht en dergelijke meer, alsmede over de procedure mee te geven, en dit vanuit verschillende doelstellingen:

- vermijden dat er onnodige kosten worden gedaan aan de zijde van de kandidaten, gezien zij nu met meer kennis van zaken kunnen oordelen of zij al dan niet een aanvraag tot deelneming indienen;
- een grotere kwaliteit bekomen in de samenstelling van de teams, door de verschillende aandachtspunten, ambities en complexiteit van het Project nu reeds maximaal te verduidelijken.

Het Bestek zal dan ook bestaan uit een actualisatie, waar nodig, van de gegevens in de Selectieleidraad, de nadere uitwerking van de indicatieve Gunningcriteria (zie verder) en de bijkomende toelichting en detaillering van de contractuele voorwaarden bij de realisatie van de Opdracht. In die zin kunnen de bepalingen van de Selectieleidraad dan ook verder worden aangevuld, gewijzigd en verfijnd in het Bestek.
[...].”.

3.4. Met een beslissing van 30 augustus 2024 keurt de gemeenteraad de gunningsleidraad ‘[v]erkoop met ontwikkelingsverplichting van de site Sinbad’ die op deze opdracht van toepassing is, goed.

3.5. De toewijzing van de opdracht verloopt in vier fasen: 1. Selectiefase, 2. Offertefase, 3. Onderhandelingsfase en 4. BAFO en toewijsfase.

Aanvragen tot deelneming moeten worden ingediend uiterlijk op 16 september 2024.

Er worden drie aanvragen tot deelneming ingediend waaronder een door de verzoekende partijen.

Bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 7 oktober 2024 worden de drie kandidaten geselecteerd voor de offertefase en uitgenodigd voor het indienen van een ‘deellofferte’, uiterlijk op 30 april 2025 om 12:00 uur.

3.6. De gunningsleidraad definieert de ‘deellofferte’ als het “primair ontwikkelingsvoorstel voor het Project dat wordt ingediend door de inschrijver op basis van het Bestek”.

Uit de gunningsleidraad blijkt nog dat deze deelloffertes door de opdrachtgever worden geanalyseerd, door de inschrijver mondeling worden

toegelicht en waarbij zij de vragen beantwoorden die leven in hoofde van de opdrachtgever ten aanzien van de deelofferte. Op basis daarvan kan de opdrachtgever een geactualiseerde versie van de gunningsleidraad opmaken, hetzij gebeurt dit middels het uitsturen van een algemene verduidelijking, dan wel wijzigt er niets. Tevens zullen de inschrijvers een persoonlijke feedback ontvangen ten aanzien van hun deelofferte op basis waarvan zij hun (eerste) offerte nog sterker kunnen opmaken. Ook deze offerte zal worden geanalyseerd waarop nog een mondelinge toelichting van de inschrijver volgt waarbij deze tevens de vragen die in hoofde van de opdrachtgever leven, kan beantwoorden. Daarna volgt een beoordeling met eventuele onderhandelingen en aanduiding van een voorkeursbieder.

3.7. De drie geselecteerde kandidaten hebben tijdig een ‘deelofferte’ ingediend, die vervolgens, per inschrijver, werden voorgesteld aan de beoordelingscommissie op 12 februari 2025, waarop elke inschrijver (individuele) feedback vanuit de beoordelingscommissie heeft ontvangen.

3.8. Op basis van deze feedback werden de drie inschrijvers uitgenodigd om een (eerste) offerte in te dienen.

Op 30 april 2025 werd vastgesteld dat er twee offertes werden ingediend.

3.9. Met een aangetekend schrijven van 30 april 2025 geeft de inschrijver die ervoor heeft geopteerd geen offerte in te dienen, de verwerende partij mee dat, zoals lopende de procedure werd toegelicht, gegeven de actuele marktrealiteit, de opzet van een kwalitatief project onder de voorwaarden zoals aangegeven in de opdrachtdocumenten, economisch niet haalbaar is gebleken.

3.10. De verwerende partij wijdt een eerste onderzoek aan de ingediende offertes en de voorstelling ervan.

Zij schrijft vervolgens op 17 juni 2025 beide inschrijvers aan om bijkomende toelichting over de inhoud van hun ingediende offertes, wat resulteert

in een schriftelijke reactie van 2 juli 2025 vanwege de verzoekende partijen, respectievelijk van 3 juli 2025 vanwege de andere inschrijver.

3.11. Op 25 augustus 2025 beslist de verwerende partij de lopende plaatsingsprocedure stop te zetten. Deze beslissing overweegt wat volgt:

“[...]

Argumentatie

De gemeenteraad verleende in zitting van 21 juni 2024 goedkeuring aan de selectieleidraad, de raming en de plaatsingsprocedure van deze opdracht, met name de mededingingsprocedure met onderhandeling. De aankondiging van de opdracht werd gepubliceerd op nationaal niveau en in het Publicatieblad van de Europese Unie.

De aanvragen tot deelneming moesten het bestuur ten laatste op 16 september 2024 om 11 uur bereiken.

Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 7 oktober 2024 goedkeuring aan de selectie van volgende kandidaten:

- [C.]
- [De verzoekende partij]
- [S.]

De gemeenteraad verleende in zitting van 30 augustus 2024 goedkeuring aan de gunningsleidraad.

De offerte, conform de gunningsleidraad, moesten het bestuur ten laatste op 20 januari 2025 bereiken.

Er werden twee offertes ontvangen:

- [de verzoekende partij]
- [S.]

Met brief van 17 juni 2025 werd aan beide firma's om bijkomende inlichtingen gevraagd omdat op het prestatiemoment mondeling gesteld werd dat het schriftelijk offertevoorstel zoals ingediend op 30 april 2025 niet uitvoerbaar/realiseerbaar zou zijn (in die vorm) op basis van het huidig minimaal te verwezenlijken programma van eisen (inclusief bijkomende randvoorwaarden) en de huidige marktomstandigheden/actuele marktrealiteit (als bijlagen de brieven van [de verzoekende partij] en [S.].

Conclusie:

De door de firma's gevraagde (fundamentele) wijzigingen aan het bestek laten ons niet toe binnen de huidige plaatsingsprocedure verder te onderhandelen met deze inschrijvers doordat de gevraagde wijzigingen aan de gunningsleidraad (teneinde de opdracht te kunnen doen slagen/een commercieel haalbaar project af te leveren in hoofde van de ontwikkelaars) een wezenlijke wijziging van de opdracht betekent, hetgeen in de huidige stand van zaken niet mogelijk is zonder schending van het mededingingsbeginsel. Dit noopt de stad om de stekker uit de huidige procedure te trekken en deze opdracht/verkoop formeel stop te zetten, waarna de verkoopprocedure, mits kritische lezing van het bestek en rekening houdend met (de meest fundamentele) elementen, kan worden hernomen. Bovendien is het vaste rechtspraak van de Raad van State (zie onder andere Raad van State, arrest nummer 245.292 van 8 augustus 2019, NV Myriade en Raad van State arrest nummer 231.423 van 2 juni 2015, NV Fire Technics) die stelt dat de noodzaak om verbeteringen aan een bestek aan te brengen (i.c. teneinde het project commercieel haalbaar en rendabel te maken) de rechtsgeldigheid van de beslissing tot

stopzetting en heraanbesteding onderbouwt. Het gaat i.c. niet om aanpassingen van gering belang.

Rekening houdende met het voorgaand, is het aangewezen af te zien van de gunning van deze opdracht en de procedure later eventueel opnieuw op te starten. Het volgen van een plaatsingsprocedure voor een overheidsopdracht houdt immers geen verplichting in tot het gunnen of het sluiten van de opdracht en de aanbestedende overheid kan zowel afzien van het gunnen of het sluiten van de opdracht als de procedure herbeginnen, desnoods op een andere wijze. Wel mag de aanbestedende overheid hierbij niet willekeurig te werk gaan en moet een dergelijke beslissing steunen op in feite en in rechte aanvaardbare motieven die haar kunnen dragen. De noodzaak van het aanbrengen van verbeteringen aan het bestek is, zoals aangetoond, een gegronde reden. Dit wordt hierboven afdoende uiteengezet.

In de gunningsleidraad is de volgende paragraaf voorzien in verband met de vergoeding voor de offerte:

“Er wordt een vergoeding voorzien van 15.000 euro (vrij van BTW) voor alle Inschrijvers voor het indienen van een volledige en regelmatige Offerte (niet voor de Deelofferte).

De vergoeding wordt niet uitgekeerd aan de uiteindelijke Opdrachtnemer. Zij kan worden opgevraagd na de (niet-)gunningsbeslissing door de andere Inschrijvers.”

Gelet op het vele werk door beide inschrijvers wordt voorgesteld om aan beiden een vergoeding van 7.500 EUR toe te kennen op voorwaarde dat ze niet opnieuw aan de nieuw procedure deelnemen.

[...]

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen beslist:

Artikel 1

De plaatsingsprocedure voor verkoop met ontwikkelingsverplichting van de site Sinbad stop te zetten. De opdracht wordt niet gegund.

[...]

Artikel 3

Een vergoeding uit te betalen aan beide indieners, van 7.500 EUR.

[...]”.

Dit is de bestreden beslissing.

3.12. Met een aangetekend schrijven en een e-mail van 26 augustus 2025 heeft de verwerende partij beide inschrijvers hiervan in kennis gesteld.

IV. Vertrouwelijkheid van bepaalde stukken

4. De verwerende partij vraagt om de vertrouwelijke behandeling van bepaalde door haar neergelegde stukken die zij in de inventaris als

vertrouwelijk aanduidt en waarbij zij de redenen opgeeft waarom zij om die vertrouwelijke behandeling vraagt.

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

V. Herinnering aan de schorsingsvoorwaarden

5. 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’, 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.

VI. Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting van het middel

6. In hun verzoekschrift voeren de verzoekende partijen een schending aan van “de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel”.

Eerste middelonderdeel

7. In een eerste onderdeel van hun eerste middel zetten zij uiteen dat het hiervoor in punt 3.11 aangehaalde bestreden besluit zelf aangeeft dat een beslissing tot stopzetting dient te steunen op in feite en in rechte aanvaardbare motieven, doch dat deze beslissing vervolgens nalaat om dergelijke motieven aan te reiken: in de bestreden beslissing wordt “simpelweg” verwezen naar gevraagde

wijzigingen die van fundamentele aard zouden zijn, doch er wordt niet aangegeven om welke wijzigingen het dan wel zou gaan, noch waarom deze als fundamenteel zouden moeten worden beschouwd.

Op 17 juni 2025 richtte de verwerende partij een brief aan de verzoekende partijen met de vraag tot bijkomende toelichting en verduidelijking naar aanleiding van de offertepresentatie op 7 mei 2025. In die brief werd voorts nog gesteld dat een opschortende voorwaarde in het kader van het financieel bod niet mogelijk is.

Met hun schrijven van 2 juli 2025, zo zetten de verzoekende partijen nog uiteen, antwoordden de verzoekende partijen dat “de nieuwe bouwcode van de Stad Sint-Niklaas (zoals in werking getreden op 25/05/2025) grondig (werd) bestudeerd” en dat zij daarbij expliciet bevestigen dat ze “met de voorschriften uit de nieuwe bouwcode [hun] financieel bod [...] kunnen handhaven en hiermee een economisch haalbaar en kwalitatief project kunnen realiseren”. Zij wijzen er in hun verzoekschrift op dat het project, conform artikel 1 van de nieuwe bouwcode in werking is getreden op 25 mei 2025 en dat zij aan de richtlijnen van die bouwcode moeten voldoen. Verder hebben zij in hun antwoordbrief van 2 juli 2025 nog nadrukkelijk gesteld dat zij “[b]ijkomend [...] ook bereid [zijn] om de opschortende voorwaarden die in onze offerte geformuleerd zijn bij het deel van het financieel bod te laten vallen”. De verzoekende partijen achten het dan ook een raadsel op welke wijze de verwerende partij hieruit kan concluderen dat de overheidsopdracht moet worden stopgezet, temeer daar er voor die conclusie geen motivering voorhanden is. Er valt, zo stellen zij, dan ook “volstrekt niet in te zien waarom de procedure en de daaraan verbonden onderhandelingen niet konden worden verdergezet. Alleszins ontbreekt elke zinnige en expliciete motivering daaromtrent”.

Tweede middelonderdeel

8. In het tweede onderdeel van hun enig middel voeren de verzoekende partijen aan dat in de kennisgevingsbrief van 26 augustus 2025 van de verwerende partij is gesteld dat het college van burgemeester en schepenen akkoord ging met de betaling van een vergoeding voor de deelname aan deze

overheidsopdracht, waarbij wordt gevraagd de verwerende partij een factuur te bezorgen voor het bedrag van 7.500 euro, vrij van btw. Zij wijzen er op dat in de bestreden beslissing evenwel een andersluidende bepaling is opgenomen waarbij “[g]elet op het vele werk door beide inschrijvers [is verricht], wordt voorgesteld om aan beiden een vergoeding van 7.500 EUR toe te kennen op voorwaarde dat ze niet opnieuw deelnemen aan de nieuwe procedure”.

De verzoekende partijen stellen aldus vast dat de vroegtijdige stopzetting van de procedure betekent dat er geen vergoeding ten bedrage van 15.000 euro zal worden uitgekeerd doch dat in de plaats, andermaal ongemotiveerd, wordt aangegeven dat een vergoeding van 7.500 euro kan worden verkregen. Bovendien is de kennisgevingsbrief volgens hen “volstrekt misleidend”, minstens onzorgvuldig, opgesteld nu de bestreden beslissing hierin incorrect wordt aangehaald aangezien daaruit blijkt, zonder enige motivatie, dat aan de uitkering van de voorgestelde vergoeding van 7.500 euro een voorwaarde wordt gekoppeld, namelijk “niet opnieuw deelnemen aan de nieuwe gunningsprocedure”. Het is voor de verzoekende partijen volstrekt onduidelijk waarom in geval van het aanvaarden van een nieuwe procedure hun deelname zou zijn uitgesloten. Enige motivatie daaromtrent ontbreekt. De verzoekende partijen merken in dat licht nog op dat de architectenkosten alleen al, verbonden aan de inschrijving, “geraamd worden op zo’n 100.000 euro”.

Beoordeling

Eerste middelonderdeel

9. Artikel 85 van de wet van 17 juni 2016 bepaalt wat volgt:

“Het volgen van een procedure houdt geen verplichting in tot het gunnen of het sluiten van de opdracht. De aanbestedende overheid kan zowel afzien van het gunnen of het sluiten van de opdracht als de procedure herbeginnen, desnoods op een andere wijze.”

Overeenkomstig artikel 85 houdt het opstarten van een gunningsprocedure derhalve geen verplichting in tot gunnen of het sluiten van de opdracht. De aanbestedende overheid kan zowel afzien van het gunnen of het sluiten van de opdracht als de procedure herbeginnen, desnoods op een andere

wijze.

De plaatsing van een overheidsopdracht strekt ertoe te voldoen aan de behoeften van de aanbestedende overheid. De aanbestedende overheid beschikt in principe dan ook over een beoordelingsruimte bij het nemen van een beslissing om een opdracht al dan niet te gunnen en om de plaatsingsprocedure al dan niet stop te zetten. Wel mag zij daarbij niet willekeurig te werk gaan en moet die beslissing steunen op deugdelijke motieven die de beslissing kunnen dragen. De noodzaak van het aanbrengen van verbeteringen in het bestek, zoals te dezen, kan een gegronde reden zijn.

Hoewel een aanbestedende overheid ter zake dus beschikt over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid, waarbij de Raad van State zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij, mag deze laatste niet willekeurig te werk gaan en moet de stopzettingsbeslissing steunen op in feite en in rechte deugdelijke motieven die de beslissing kunnen dragen. Echter enkel een beslissing tot niet-gunning die reeds op het eerste gezicht als onwettig, onzorgvuldig of onredelijk dient te worden aangemerkt, dient te worden gesanctioneerd met een schorsing van haar uitvoering.

10. Uit artikel 4, eerste lid, 9°, van de wet van 17 juni 2013 volgt dat de aanbestedende overheid een gemotiveerde beslissing opstelt wanneer ze afziet van het plaatsen van de opdracht en eventueel beslist een nieuwe plaatsingsprocedure uit te schrijven.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 verplichten de administratieve overheid in de akte de juridische en feitelijke overwegingen op te nemen die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat op “afdoende” wijze. Het afdoend karakter van de motivering betekent dat de motivering pertinent moet zijn, dit wil zeggen dat ze duidelijk met de beslissing te maken moet hebben, en dat ze draagkrachtig moet zijn, dit wil zeggen dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen. De belangrijkste bestaansredenen van de motiveringsplicht, zoals die wordt opgelegd door de voormelde wet van 29 juli 1991, bestaat erin dat de betrokkene in de hem aanbelangende beslissing zelf de motieven moet kunnen aantreffen op grond waarvan ze werd genomen, opdat de

betrokkene met kennis van zaken zou kunnen uitmaken of het aangewezen is de beslissing met een annulatieberoep te bestrijden. Er is niet vereist dat ook de gronden van de motieven worden weergegeven.

11. Zoals uit de uiteenzetting van het middel is gebleken, ontwikkelt de verzoekende partij het eerste middelonderdeel van haar enige middel in essentie vanuit een schending van de (materiële) motiveringsplicht.

In de bestreden beslissing (*supra* punt 3.11) wordt de stopzetting als volgt gemotiveerd:

“De door de firma's gevraagde (fundamentele) wijzigingen aan het bestek laten ons niet toe binnen de huidige plaatsingsprocedure verder te onderhandelen met deze inschrijvers doordat de gevraagde wijzigingen aan de gunningsleidraad (teneinde de opdracht te kunnen doen slagen/een commercieel haalbaar project af te leveren in hoofde van de ontwikkelaars) een wezenlijke wijziging van de opdracht betekent, hetgeen in de huidige stand van zaken niet mogelijk is zonder schending van het mededingingsbeginsel. Dit noopt de stad om de stekker uit de huidige procedure te trekken en deze opdracht/verkoop formeel stop te zetten, waarna de verkoopprocedure, mits kritische lezing van het bestek en rekening houdend met (de meest fundamentele) elementen, kan worden hernomen. Bovendien is het vaste rechtspraak van de Raad van State (zie onder andere Raad van State, arrest nummer 245.292 van 8 augustus 2019, NV Myriade en Raad van State arrest nummer 231.423 van 2 juni 2015, NV Fire Technics) die stelt dat de noodzaak om verbeteringen aan een bestek aan te brengen (i.c. teneinde het project commercieel haalbaar en rendabel te maken) de rechtsgeldigheid van de beslissing tot stopzetting en heraanbesteding onderbouwt. Het gaat i.c. niet om aanpassingen van gering belang.

Rekening houdende met het voorgaand, is het aangewezen af te zien van de gunning van deze opdracht en de procedure later eventueel opnieuw op te starten. Het volgen van een plaatsingsprocedure voor een overheidsopdracht houdt immers geen verplichting in tot het gunnen of het sluiten van de opdracht en de aanbestedende overheid kan zowel afzien van het gunnen of het sluiten van de opdracht als de procedure herbeginnen, desnoods op een andere wijze. Wel mag de aanbestedende overheid hierbij niet willekeurig te werk gaan en moet een dergelijke beslissing steunen op in feite en in rechte aanvaardbare motieven die haar kunnen dragen. De noodzaak van het aanbrengen van verbeteringen aan het bestek is, zoals aangetoond, een gegronde reden. Dit wordt hierboven afdoende uiteengezet”.

Daaruit blijkt dat de bestreden beslissing in wezen steunt op de wijzigingen die de verwerende partij noodzakelijk acht aan de opdrachtdocumenten.

Uit het administratief dossier – in het bijzonder uit het aangetekend schrijven van 30 april 2025 van de inschrijver die, na zijn ‘deelofferte’, geen (eerste) offerte meer heeft ingediend (zie *supra* punt 3.9) en het (vertrouwelijk) schrijven van 3 juli 2025 vanwege de andere inschrijver die een (eerste) offerte heeft ingediend (zie *supra* punt 3.10) – blijkt dat op meerdere momenten doorheen de procedure door deelnemende partijen concreet werd aangegeven dat de voorwaarden zoals weergegeven in de opdrachtdocumenten niet commercieel haalbaar bleken. Voorts blijkt uit het vertrouwelijk meegedeelde stuk 13 – namelijk de vraag tot toelichting van 17 juni 2025 van de verwerende partij aan de verzoekende partijen – dat ook doorheen de procedure de verzoekende partijen vragen hebben geuit wat deze haalbaarheid betreft.

De motivering door de verwerende partij, namelijk dat er “fundamentele wijzigingen” gevraagd werden door de betrokken firma’s, blijkt dan ook correct gebaseerd te zijn op informatie die aanwezig is in het administratief dossier.

12. Wat het standpunt van de verzoekende partijen betreft dat zij in hun toelichting van 2 juli 2025 - stuk dat vertrouwelijk is meegedeeld maar waarvan de Raad van State kennis mag nemen -, hun offerte wel verbond aan de voorwaarden van de opdrachtdocumenten (en bijlagen), merkt de Raad van State op dat zij in die toelichting niettemin nadrukkelijk verwijzen naar de “nieuwe bouwcode van Stad Sint-Niklaas”, wat er opnieuw op lijkt te wijzen dat de (originele) vereisten vermeld in de opdrachtdocumenten – die onder meer op het vlak van de oppervlaktenormen/mix van woonentiteiten (minimale bestekseis) strenger lijken te zijn dan wat de later tussengekomen nieuwe bouwcode voorschrijft –, niet passend zijn in de actuele marktrealiteit.

Bovendien is het, zo lijkt, niet onzorgvuldig van een aanbestedende overheid om – wanneer zij van twee van de drie geselecteerde firma’s verneemt dat de voorwaarden niet haalbaar zijn en de derde deelnemer reeds soortgelijke bezorgdheden heeft geuit –, oordeelt de procedure stop te zetten en de documenten te wijzigen ter voorbereiding van een nieuwe procedure. Dat bovendien in de motivering niet reeds wordt aangegeven welke wijzigingen zullen *c.q.* moeten worden doorgevoerd kan niet leiden tot een inbreuk op de

motiveringsplicht. De verwerende partij geeft namelijk in de bestreden beslissing aan dat zij nog dient na te gaan na kritische lezing van het bestek en rekening houdend met (de meest fundamentele) elementen, welke wijzigingen exact noodzakelijk blijken om tegemoet te komen aan de bezorgdheden inzake economische haalbaarheid met het oog op een kwalitatief project geuit door de verschillende deelnemers.

13. Wat het eerste middelonderdeel betreft dient dan ook *prima facie* te worden geconcludeerd dat (i) op basis van artikel 85 van de wet van 17 juni 2016 een aanbestedende overheid over een appreciatiebevoegdheid beschikt, (ii) dat *in casu* de stopzettingsbeslissing wordt genomen op basis van een aanvaardbaar motief, namelijk (volgens de aanbestedende overheid) noodzakelijke wijzigingen aan de opdrachtdocumenten en (iii) dat de redenen zoals uiteengezet in de bestreden beslissing ook voldoende grondslag vinden in het administratief dossier.

14. Het eerste middelonderdeel is niet ernstig.

Tweede middelonderdeel

15. Luidens artikel 1, 8°, van het koninklijk besluit van 19 november 2024 ‘tot bepaling van de rechtspleging in kort geding en tot wijziging van diverse besluiten betreffende de procedure voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State’ (hierna: het koninklijk besluit van 19 november 2024) is een ‘ernstig middel’ ‘het middel bedoeld in artikel 17, §1, derde lid, 2°, van de gecoördineerde wetten [op de Raad van State]’, zijnde een middel “waarvan het onderzoek zich leent voor een versnelde behandeling en waarmee de nietigverklaring van de bestreden akte of het bestreden reglement *prima facie* verantwoord kan worden”.

Luidens artikel 4, § 1, tweede lid, van het koninklijk besluit van 19 november 2024, dat door verwijzing in artikel 8, § 1, eerste lid, van hetzelfde besluit van toepassing is op de voorliggende vordering, geldt indien zoals te dezen, geen verzoekschrift tot nietigverklaring is ingediend, (bovendien) de in artikel 2, § 1, tweede lid, van de algemene procedureregeling, bepaalde omschrijving van het begrip ‘middel’ namelijk dat het ‘middel’ bestaat “uit de vermelding van de

rechtsregel waarvan de schending aangevoerd wordt en van de wijze waarop die rechtsregel concreet overtreden zou zijn”.

De eis dat het onderzoek zich leent voor een versnelde behandeling houdt in dat de Raad van State een middel niet in aanmerking neemt wanneer het onderzoek ervan niet past binnen de versnelde behandeling in het kader van een administratief kortgeding (GwH 19 december 2024, nr. 156/2024, ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.156, punt B.18.1.). Het staat bovendien aan de Raad van State om de bestreden voorwaarde op een wijze toe te passen die verenigbaar is met het recht op toegang tot de rechter. (*Ibid*, punt B.19.2).

“Concreet overtreden” betekent dat geen veronderstellingen moeten worden gemaakt over de juiste bedoelingen van de verzoekende partij, waardoor in werkelijkheid de verwerende partij, en nadien de Raad van State ertoe zouden worden gebracht in de plaats van de verzoekende partij het verzoekschrift te redigeren.

16. In het tweede middelonderdeel van het inleidend verzoekschrift stellen de verzoekende partijen vast – naast de bekritiseerde grief dat in de bestreden beslissing de voorwaarde ligt vervat dat slechts een vergoeding wordt ontvangen wanneer de verzoekende partijen “niet opnieuw deelnemen aan de nieuwe gunningsprocedure” die hierna onder punt 17 wordt beoordeeld –, dat uit de bestreden beslissing blijkt dat (i) “de vroegtijdige stopzetting van de procedure betekent dat er geen vergoeding ten bedrage van 15.000 euro zal worden uitgekeerd. In de plaats wordt, andermaal ongemotiveerd, aangegeven dat een vergoeding van 7.500 euro kan worden verkregen. De grootte van het voorgestelde bedrag wordt niet nader toegelicht” en, nog, dat zij (ii) “in dat licht trouwens [laten] opmerken dat de architectenkosten alleen al, verbonden aan de inschrijving, geraamd worden op zo’n 100.000 euro.”.

Daarbij is het onduidelijk welke grief (of grieven) de verzoekende partijen hiermee willen laten gelden. Het is daarbij bijvoorbeeld onduidelijk of de verzoekende partijen menen recht te hebben op 15.000 euro, dan wel een vergoeding willen bekomen voor de volledige kosten (door hen begroot op “zo’n 100.000 euro”), of nog – zoals zij op de terechtzitting doet gelden –, willen

argumenteren dat de voor vergoeding voorziene 15.000 euro niet kon worden gedeeld door twee doch reeds moest worden toegekend aan elke inschrijver die een eerste offerte (nog geen BAFO) heeft ingediend, ondanks het voortijdig stopzetten van de procedure. Er wordt in het verzoekschrift wel nog verwezen naar het feit dat de omvang van het bedrag niet wordt gemotiveerd, maar daarbij zetten de verzoekende partijen opnieuw niet uiteen hoe zij hierdoor zijn gegriefd en wat volgens hen in de motivering ontbreekt.

Deze onderdelen van het tweede middelonderdeel zijn, zo lijkt, reeds om die reden alleen niet-onontvankelijk.

17. Wat de in dit tweede middelonderdeel bekritiseerde voorwaarde voor het verkrijgen van de vergoeding betreft, namelijk “niet opnieuw deelnemen aan de nieuwe gunningsprocedure” – voorwaarde die eenmaal in de overwegingen van de bestreden beslissing valt te lezen – geeft de verwerende partij in haar nota aan dat dit een materiële fout betreft. Bovendien wordt in het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing, namelijk in artikel 3 ervan, deze vergoeding bevestigd, zonder deze problematische voorwaarde. Daarnaast levert de verwerende partij in het administratief dossier stukken aan die inderdaad aantonen dat het eenmalig vermelden van deze voorwaarde in het *corpus* van de bestreden beslissing, een materiële fout betreft. De verwerende partij weet immers, zo stelt ze in de nota, “dat een dergelijke bepaling geenszins wettelijk is”. Deze stukken betreffen eensdeels de notulen van de desbetreffende zitting van 25 augustus 2025 van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat het aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegde (ontwerp van) beslissing werd “goedgekeurd mits aanpassing”, namelijk *zonder* de voorwaarde naar het hernemen van de procedure toe, alsook anderdeels een weergave (*software printscreen*) van het verwijderen van deze voorwaarde uit het genoemde artikel 3 zoals hierboven weergegeven.

Hieruit volgt dat aldus niet anders kan dan worden geconcludeerd dat (i) de toekenning van de vergoeding zonder voorwaarde de enige correcte versie is, (ii) dat deze ook op die wijze zowel in het dispositief van de bestreden beslissing (artikel 3) als in de kennisgevingsbrief is weergegeven waardoor aldus deze grief zonder voorwerp is.

De verzoekende partijen hebben aldus geen belang meer bij dit element van het middelonderdeel.

18. Het tweede middelonderdeel is in zijn geheel niet ontvankelijk.

VII. Besluit

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

VIII. Kosten

20. Er dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij in de nota zelf aangeeft, dat een voorwaarde qua niet-deelname aan toekomstige procedures wat de toegekende vergoeding betreft “*geenszins wettelijk is*” en, voorts, dat de eenmalige weergave hiervan in de bestreden beslissing een “*materiële vergissing*” betreft. Hieruit volgt dat de correcte lezing van de bestreden beslissing slechts volledig vaststaand kon worden aangetoond door stukken uit het administratief dossier die eerder niet beschikbaar waren voor de verzoekende partijen.

Gelet hierop is het gepast om de kosten, zijnde het rolrecht en de bijdrage, ten laste te leggen van de verwerende partij.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt de vordering.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, begroot op een rolrecht van 800 euro en een bijdrage van 26 euro.

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

Kaat Leus,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
bijgestaan door	
Johan Pas,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Johan Pas

Kaat Leus