

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE XIVe KAMER

A R R E S T

**nr. 265.926 van 9 maart 2026
in de zaak A. 247.287/XIV-40.060**

In zake: de NV A.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Inke Dedecker en Estelle Briers
kantoor houdend te 3500 Hasselt
Spoorwegstraat 105
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het AG TRUPARK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Christian Lemache
kantoor houdende te 3800 Sint-Truiden
Tongersesteenweg 60
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij:

de NV I.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Karen Vermaere en Philippe Loix,
kantoor houdend te 2000 Antwerpen
Oudeleeuwenrui 19
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 9 februari 2026, strekt tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van “de beslissing van 23 januari 2026 van de verwerende partij om de opdracht ‘TRUPARK Concessie uitrusten en beheren van de parkings Centrum, Gazo en Sportpark’ te gunnen aan de economisch meest voordelige regelmatige bidder (op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding), zijnde [de nv I.] tegen het

nagerekende offertebedrag van 2.865.327 euro exclusief btw of 3.467.045,67 euro inclusief 21% btw voor de basisopdracht van 5 jaar”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij beschikking van 10 februari 2026 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.

Met een verzoekschrift van 17 februari 2026 heeft de nv I. gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 25 februari 2026, om 14:00 uur.

Staatsraad Kaat Leus heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inke Dedecker, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Christian Lemache, die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Philippe Loix, die verschijnt voor de tussenkomende partij zijn gehoord.

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. De verwerende partij schrijft een concessie uit met al voorwerp ‘de uitrusting en exploitatie van de parkings Gazometer, Sportpark en Centrum Sint-Truiden’, met referentie 2025-5878.

De lastvoorwaarden voor deze opdracht worden vastgelegd bij beslissing van 29 september 2025 van de raad van bestuur van de verwerende partij.

Als plaatsingsprocedure wordt gekozen voor een openbare procedure.

De opdracht wordt nationaal en Europees bekendgemaakt.

3.2. De beschrijving van de opdracht zoals uitgewerkt in het bestek (met referentie 2025-5878) onder punt ‘*I.1. Beschrijving van de opdracht*’ luidt:

“De concessie heeft als voorwerp de optimaliseringswerken, de uitrusting inclusief levering, installatie en onderhoud), de uitbating (dagelijks beheer) en het onderhoud van uitrustingen, technieken en installaties van de parkings Gazo, Sportpark en Centrum, respectievelijk gelegen in de Gazometerstraat, Olympialaan en de Spaansebrugstraat te Sint-Truiden”.

De concessie heeft een duurtijd van 10 jaar met een basisopdracht van vijf jaar die stilzwijgend kan worden verlengd, opeenvolgend met drie respectievelijk twee jaar.

Onder punt ‘*I.4. Retributie*’ van het bestek wordt ingegaan op de concessieretributie:

“De concessiehouder betaalt de aanbestedende overheid gedurende de hele looptijd van de concessie een retributie, samengesteld uit een vaste forfaitaire vergoeding en een variabele vergoeding die gekoppeld is aan de jaaromzet. De vaste forfaitaire vergoeding is een vast en constant bedrag (indexering niet meegerekend) dat de concessiehouder maandelijks aan de concessiegever betaalt. De minimale vaste vergoeding op jaarbasis bedraagt 400.000,00 euro De vaste vergoeding wordt jaarlijks op 31 december

geïndexeerd (en voor de eerste keer in 2026). Dit gebeurt op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen voor de maand november, met als basisindex het indexcijfer dat van kracht is in de maand waarin de concessie wordt gesloten. Voor de variabele vergoeding geeft de kandidaat in het offerteformulier aan welk percentage van de jaaromzet hij als concessieretributie zal betalen. Dit percentage kan variëren afhankelijk van de hoogte van de omzet (het kan bijvoorbeeld geleidelijk stijgen of dalen). Dit percentage hoeft niet noodzakelijk voor elk jaar van de concessie hetzelfde te zijn.

Onder jaaromzet wordt verstaan alle inkomsten (exclusief BTW) die de concessiehouder ontvangt uit de exploitatie van de parkings, ongeacht de herkomst ervan (ingebruikname van de parkeerplaatsen, vergoeding voor de dienstverlening aan de gebruikers van de parkings, eventuele reclame, enz...).

3.3. Wat punt ‘1.7 Gunningscriteria’ (en de beoordeling ervan) betreft bepaalt het bestek:

“1.7 Gunningscriteria.

De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om vóór de gunning van de concessie aan alle inschrijvers alle bijkomende toelichtingen te vragen over de bij hun offerte gevoegde technische documentatie die ze nodig zou hebben om de ingediende offertes te kunnen beoordelen.

De aanbestedende overheid kiest de offerte die zij het interessantst acht. De gunningscriteria voor het vergelijken van de offertes en het bepalen van de interessantste offerte zijn, in afnemende volgorde van belangrijkheid :

<i>Nr.</i>	<i>Criterium</i>	<i>Gewicht (in punten)</i>
A	Aangeboden retributie	50
B	Uitrustingen en aangeboden diensten	35
C	Strategische aanpak	15
Totaal		100

A. Aangeboden retributie (gewicht 50 punten)

De retributie, zoals gedefinieerd in artikel 1.4 van dit bestek, is het tweede gunningscriterium.

De parameters die voor het vergelijken van de retributies in aanmerking worden genomen, zijn:

- Gewicht van 50% toegepast op de forfaitaire vaste retributie van minimaal 400.000,00 euro op jaarbasis;
- Gewicht van 50% toegepast op de variabele retributie die op de omzet gebaseerd is;
- De theoretische gemiddelde omzet die voor de berekening van de aangeboden variabele retributies wordt gehanteerd, bedraagt (zie bijlagen) ./jaar 1;
- De totale retributies worden vergeleken voor de gehele duur van de opdracht (5 jaar);

- De voordeligste offerte krijgt het maximum van de punten voor dit criterium (50)

Uitgaande van die parameters zal de aanbestedende overheid de retributies vergelijken volgens de volgende formule

$SFa = 25 \cdot (Sa / Sb)$ Waarbij :

- * SFa de gewogen eindscore van de te vergelijken retributie is (op 50 punten),
- * Sa de niet gewogen score van de te vergelijken offerte is (op 100 punten), volgens de formule : $Sa = (50 \cdot (RVa/RVb)) + (50 \cdot (RFa/RFb))$
- * Sb de niet gewogen hoogste score van alle vergeleken offertes is (op 100 punten), volgens dezelfde formule en waarbij
 - o RVa de totale variabele retributie van de te vergelijken offerte is voor de gehele duur van de opdracht, vertrekkend van een theoretische gemiddelde jaaromzet van €/jaar.
 - o RVb van alle vergeleken offertes de hoogste totale variabele retributie voor de gehele duur van de opdracht is, vertrekkend van een theoretische gemiddelde jaaromzet van €/jaar
 - o RFa de totale forfaitaire vaste retributie van de te vergelijken offerte voor de gehele duur van de opdracht is
 - o RFb van alle vergeleken offertes de hoogste totale forfaitaire vaste retributie voor de gehele duur van de opdracht is

B. Uitrustingen en aangeboden diensten (gewicht 35 punten)

Het eerste gunningscriterium is de kwaliteit van de uitrustingen en diensten en de garanties die de kandidaat in dit opzicht kan bieden.

Om de vergelijking van de offertes te vereenvoudigen, moet de inschrijver verplicht zijn technische toelichtingsnota indienen met nummering en indeling in hoofdstukken zoals hieronder opgesomd en gedefinieerd: elk van die hoofdstukken zal beoordeeld worden op 10 punten zonder verdere weging. Voor elk hoofdstuk zal de offerte met de hoogste kwaliteit 10 punten krijgen en de andere offertes zullen een score krijgen naargelang hun kwaliteit in vergelijking met de kwaliteit van de beste offerte. De toegekende punten zullen gemotiveerd worden in het gunningsverslag.

De totale som van de punten die elke offerte behaalt, wordt herleid tot een score op 35 punten.

B.1. Uitrustingen

B.1.1. Toelichting met de details van alle geïnstalleerde uitrustingen en software. Van de kandidaat wordt verwacht dat zijn offerte conform de voorschriften van het technisch gedeelte van het bestek is en van een erkende en betrouwbare kwaliteit;

B.1.2. Financiële toelichting en inventaris met een gedetailleerd overzicht van de geplande investeringen. Van de kandidaat wordt verwacht dat zijn investeringen coherent zijn met het voorwerp van de opdracht, zijn retributieaanbod en de voorschriften van het bestek.

Er worden eveneens investeringen verwacht om, indien nodig, de parkings en de toegangen in goede staat te brengen (schilderwerk, herstellingen, meubilair, verlichting...) in overeenstemming met punt ... van het bestek;

B.1.3. Specifieke toelichting over het veiligheidsbeheer ((video)bewaking, intercom, toezichtrondes enz.). Boven op de uitrustingen die voldoen aan de voorschriften van het bestek wordt van de kandidaat verwacht dat hij een maximaal aantal maatregelen voorlegt om de veiligheid en het veiligheidsgevoel binnen de parkings te garanderen;

B.1.4. Voorlopig inplantingsplan van de uitrustingen, de markeringen en de signalisatie. Van de kandidaat wordt voor de parkings een optimaliseringsplan verwacht dat de parkeerbeleving verbetert en rekening houdt met nieuwe gebruiken);

B.1.5. Tijdsschema (retroplanning) voor alle taken van de fase ter voorbereiding van de exploitatie. Van de kandidaat wordt een coherent tijdsschema verwacht dat alle werkzaamheden in een zo kort mogelijke periode integreert, samen met de maatregelen om sluiting van de parkings te vermijden of te beperken.

B.2. Diensten aan de klant

B.2.1. Een nota met een gedetailleerde beschrijving van het klantenparcours: van het verkrijgen van de toegangsrechten tot de (eventueel voorkeurs) tarifiering en de betaling. Van de kandidaat wordt verwacht dat hij het klantenparcours zo gemakkelijk en voor de hand liggend mogelijk (*seamless*/ maakt voor alle soorten gebruikers, met name door gebruik te maken van de recentste technologie;

B.2.2. Een nota waarin de diensten en producten die in de parkings worden aangeboden in detail worden beschreven. Van de kandidaat wordt verwacht dat hij alle bijkomende diensten met toegevoegde waarde presenteert die hij aan zijn klanten aanbiedt, per categorie van gebruikers (bv. fietsers, buurtbewoners, toeristen...) ;

B.2.3. Een nota met een gedetailleerd overzicht van de menselijke en technische middelen voor het cliënteel, evenals de eventuele kwaliteitsprocedures en -certificaties. Van de kandidaat wordt verwacht dat hij de kwaliteit van zijn werkprocedures voorstelt en dat hij menselijke middelen aanwendt die afgestemd zijn op het voorwerp van de opdracht en oplossingen die de communicatie met de klant vergemakkelijken;

B.3. Onderhoud en interventies

B.3.1 . Van de kandidaat wordt een Service Level Agreement (SLA) verwacht dat minimaal zijn verbintenissen vastlegt wat de volgende deelelementen betreft:

- . Timing van interventies, controle, herstelling, schoonmaak, onderhoud, reparatie van de bedrijfsmiddelen, technieken en van het gebouw;
- . Activiteiten, middelen en termijnen met betrekking tot brandpreventie en -bestrijding;
- . Activiteiten, middelen en termijnen met betrekking tot het contact met de klant;

C. Strategische aanpak (gewicht 15 punten)

Het gaat om de kwaliteit van de aanpak van de inschrijver betreffende de integratie van de parkings in het algemene parkeerbeleid van de stad Sint-Truiden en rekening houdend met de specifieke kenmerken van de locatie van de parkings in de ontwikkeling van de mobiliteitsaspecten, de exploitatievoorwaarden, enz. De strategische aanpak van de concessiehouder moet het mogelijk maken voor deze concessie te voldoen aan de exploitatievoorwaarden onder punt

De inschrijver moet verplicht een strategische nota inleveren, meer bepaald met betrekking tot de volgende elementen. Elk van die 2 elementen zal beoordeeld worden op 10 punten zonder verdere weging. Voor elk element zal de offerte met de hoogste kwaliteit 10 punten krijgen en de andere offertes zullen een score krijgen naargelang hun kwaliteit ten opzichte van de kwaliteit van de beste offerte. De toegekende punten zullen gemotiveerd worden in het gunningsverslag.

De totale som van de punten die elke offerte behaalt, wordt herleid tot een score op 15 punten.

C.1.1. 5-jarige visie evenals de implicaties op het vlak van de evolutiemogelijkheden van de aangeboden diensten. Van de kandidaat wordt verwacht dat hij rekening houdt met toekomstige projecten in de stad, en dat hij voorlegt hoe de parkings eventueel kunnen uitgroeien tot multimodale en eventueel logistieke hub en tot instrument om wagens die in de wijk op straat geparkeerd staan en bezoekers van het stadscentrum op te vangen;

C.1.2. Door de kandidaat bepaalde exploitatievoorwaarden voor de parking. Van de kandidaat worden exploitatievoorwaarden verwacht die coherent zijn met de voorschriften van het bestek en de context van de stad.”.

3.4. De offertes moeten worden ingediend ten laatste op 21 november 2025 om 10:00 uur.

Uit het ‘Verslag van onderzoek van de offertes & gemotiveerde gunningsbeslissing’ van 8 december 2025 blijkt dat twee offertes werden ingediend, namelijk door de verzoekende partij en de nv I.

Beide inschrijvers worden geselecteerd en hebben een regelmatige offerte ingediend.

3.5. Na toetsing aan de gunningscriteria, wordt in het genoemde verslag van nazicht, dat integraal deel uitmaakt van de bestreden beslissing, tot volgende scores besloten wat de (*sub*)gunningscriteria betreft:

“A. Aangeboden retributie

[...]

Naam	Vaste retributie Op 5 jaar – index à 3%:jaar	Variabele retributie Op basis van jaaromzet van € 931.317 (jaar 1 – index à 3%:jaar)	Score Op 50
[De verzoekende partij]	€ 2.389.111	€ 253.588	33,56
[De nv I.]	€ 2.123.654	€ 741.673	47,22

[...]

B. Uitrustingen en aangeboden diensten

1. Uitrustingen

Naam		Score
[De verzoekende partij]	B.1.1 . Toelichting met de details van alle geïnstalleerde uitrustingen en software: een uitgebreide toelichting met vermelding van o.m. alle technische specificaties werd toegevoegd	10/10
	B.1.2. Financiële toelichting en inventaris met een gedetailleerd overzicht van de gepande investeringen: een zeer gedetailleerd overzicht werd toegevoegd (investeringsbedrag: algemeen: € 40.000, parking Centrum: € 168.400, parking Gazo: € 92.900, parking Sportpark: € 158.870 - afschrijving op 5 jaar)	10/10
	B.1.3. Specifieke toelichting over het veiligheidsbeheer: een beknopt overzicht werd toegevoegd, evenals een huishoudelijk reglement voor parkings	8/10
	B.1.4. Voorlopig inplantingsplan van de uitrustingen, de markerings en de signalisatie: een duidelijk inplantingsplan werd toegevoegd, waarin o.m. infrastructuurwerken in de parkings Gazo en Sportpark voorzien zijn (voor Sportpark met een beschikbare toegang gedurende een korte periode)	10/10
	B.1.5. Tijdsschema (retroplanning) voor alle taken van de fase ter voorbereiding van de exploitatie: het door [de verzoekende partij] voorgestelde tijdschema vertrekt van een gunning in de eerste week van januari 2026, uitvoering van de infrastructuurwerken (incl. plaatsing van de uitrusting) in de weken 11, 12 en 13, waarna de opening van de parkings wordt voorzien op 1 en 2 april - uitzondering dient gemaakt te worden voor de plaatsing van de laadpalen (mei 2026) en de parkeergeleiding in parking Centrum (juni 2026)	10/10
De nv I.	B.1.1. Toelichting met de details van alle geïnstalleerde	10/10

	uitrustingen en software: een uitgebreide toelichting met vermelding van o.m. alle technische specificaties werd toegevoegd	
	B.1.2. Financiële toelichting en inventaris met een gedetailleerd overzicht van de geplande investeringen: een gedetailleerd plan werd toegevoegd (investeringsbedrag: parking Gazo: € 185.000, parking Sportpark: € 141.500 - afschrijving op 10 jaar)	9/10
	B.1.3. Specifieke toelichting over het veiligheidsbeheer: een zeer gedetailleerd overzicht werd toegevoegd, gebaseerd op technologische bewaking, menselijke aanwezigheid en duidelijke procedures, die ook vermeld worden	10/10
	B.1.4. Voorlopig inplantingsplan van de uitrustingen, de markeringen en de signalisatie: een inplantingsplan werd toegevoegd met vermelding van de aanpassingen aan de uitrusting die worden voorgesteld - er is geen sprake van infrastructuurkosten die een impact kunnen hebben op de beschikbaarheid van de parkings	9/10
	8.1.5. Tijdsschema (retroplanning) voor alle taken van de fase ter voorbereiding van de exploitatie: [De nv. I] maakt (vanzelfsprekend) een verschil tussen de parking Centrum en de beide andere. Voor Centrum wordt meteen na toewijzing gestart met de werken, zodat die uiterlijk na 3 maanden volledig zijn afgerond. Voor Gazo en Sportpark stellen zij een operationele overname voor 2 weken na toewijzing en een volledig afgerond beheer op basis van de opdracht na uiterlijk 4,5 maanden. [De nv I.] stelt een malussysteem voor, waarbij zij voor het niet halen van de KPI's voor de timing een bedrag van € 100 per week vertraging voorzien	9,5/10

2. Diensten aan de klant

Naam		Score
[De verzoekende partij]	B.2.1 Een nota met een gedetailleerd overzicht van het klantenparcours werd toegevoegd. [De verzoekende partij] voorziet een e-portaal voor abonnees en reserveringen en een mobiele applicatie en is telefonisch en per mail te contacteren. Wat de reactietijden in de klantenrelatie betreft, stelt [de verzoekende partij] het volgende: - mails worden beantwoord binnen max. 5 dagen - productaanvragen worden afgehandeld binnen max.8 dagen - telefonische oproepen worden behandeld tussen 9 en 17u met een wachttijd van max. 5 minuten - voor dringende oproepen aan de control room geldt een wachttijd van max. 1 minuut; interventies gebeuren 24/7.	10/10
	B.2.2 Een nota met een beschrijving van de aangeboden diensten werd toegevoegd. [De verzoekende partij] vermeldt - beveiligde fietsenstallingen	8,75/10

	<ul style="list-style-type: none"> - voor buurtbewoners: abonnementen op maat en een app - voor toeristen: parkeeraanbiedingen i.s.m. lokale handel en een app voor reserveringen - voor bedrijven en werknemers: zakelijke abonnementen en pools, bedrijfsspecifieke tarieven en specifieke oplossingen voor toegang tot EV-laadinfrastructuur. 	
	<p>B.2.3. Een nota met een gedetailleerd overzicht van de menselijke en technische middelen voor het cliënteel, evenals de eventuele kwaliteitsprocedures en -certificaties. [De verzoekende partij] behandelt hier;</p> <ul style="list-style-type: none"> - backoffice/control room met 3 VTE's voor eerstelijnsupport, administratie en rapportering, technische coördinatie - eerstelijnsupport (5 parkeerwachters) voor fysieke aanwezigheid op locatie - tweedelijnsupport: techniekers (4 VTE) voor preventief en curatief onderhoud. <p>Kwaliteitsprocedures en/of -certificaten worden niet vermeld.</p>	7,75/10
[De nv I.]	<p>B.2.1 Een nota met een gedetailleerd overzicht van het klantenparcours werd toegevoegd. [De nv I.] beschikt over de [I.]website en de NEO-applicatie en is telefonisch en per mail bereikbaar.</p> <p>[De nv. I.] geeft aan dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mails worden beantwoord binnen max. 5 dagen - telefonisch bereikbaar te zijn binnen de kantooruren - voor dringende oproepen aan de control room geldt dat 80% van de oproepen beantwoord worden binnen de 30 seconden; interventies gebeuren 24/7 . 	10/10
	<p>B.2.2 Een nota met een beschrijving van de aangeboden diensten werd toegevoegd en is opgebouwd rond 5 pijlers: digitalisering, klantenservice, flexibiliteit, duurzaamheid en transparante rapportering. [De nv I.] vermeldt o.m.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - digitaal gebruiksgemak, het klantenparcours in de parking, de klantenservice, flexibele abonnementsformules, ... - CycloPark: open en beveiligde fietsenstallingen - Park&Charge - NEO-booking met o.m. eventpassen - de ontwikkeling van de NEO-applicatie tot een Charge Point Operator, waardoor parkeren en laden geïntegreerd aangeboden worden. 	10/10
	<p>B.2.3. Een nota met een gedetailleerd overzicht van de menselijke en technische middelen voor het cliënteel, evenals de eventuele kwaliteitsprocedures en -certificaties. [De nv. I.] vermeldt hier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het beheer dat wordt verzekerd door een regio- en een districtsmanager, technisch en onderhoudspersoneel, de centrale [I.] Control Room, de centrale klantendienst - materiële middelen voertuigen, voorraad kritische wisselstukken,...) 	10/10

	<ul style="list-style-type: none"> - operationele kwaliteitsprocedures inzake dagelijkse werking en onderhoud, interventie- en responstijden - klachten- en meldingsbeheer - monitoring, rapportering en KPI's. [De nv I.] werkt volgens een ISO 9001-gecertificeerd kwaliteitsmanagementsysteem	
--	---	--

3. Onderhoud en interventies

Van de kandidaat wordt een Service Level Agreement (SLA) verwacht dat minimaal zijn verbintenissen vastlegt wat de volgende deelelementen betreft:

- Timing van interventies, controle, herstelling, schoonmaak, onderhoud, reparatie van de bedrijfsmiddelen, technieken en van het gebouw;
- Activiteiten, middelen en termijnen met betrekking tot brandpreventie en -bestrijding;
- Activiteiten, middelen en termijnen met betrekking tot het contact met de klant.

Naam		Score
[De verzoekende partij]	Timing van interventies, controle, herstelling, schoonmaak, onderhoud, reparatie van de bedrijfsmiddelen, technieken en van het gebouw: <ul style="list-style-type: none"> - schoonmaak: 1x / maand (liften 1x / week, uitrusting min. 1 x / week) - preventief onderhoud : min. 2 x / jaar - interventietijd kritisch systeemonderdeel: max. 4u (van 6 tot 20u) - Interventietijd niet-kritisch systeemonderdeel: max. 50u (van 6 tot 20u) 	7,5/10
	Activiteiten, middelen en termijnen met betrekking tot brandpreventie en -bestrijding: een tabel met een overzicht van alle activiteiten, middelen en termijnen met betrekking tot brandpreventie en -bestrijding is in het dossier opgenomen, met o.m. een jaarlijkse brandoefening.	
	Activiteiten, middelen en termijnen met betrekking tot het contact met de klant: <ul style="list-style-type: none"> - beantwoorden e-mail: max. 5 dagen - telefonisch beantwoorden: wachttijd max. 5 min., tussen 9 en 17u - dringende oproepen via intercom: wachttijd max. 1 min., 24/7 	
	[De verzoekende partij] stelt geen globale SLA voor, maar vermeldt interventietijden, middelen en termijnen per onderdeel	
[De nv I.]	Timing van interventies, controle, herstelling, schoonmaak, onderhoud, reparatie van de bedrijfsmiddelen, technieken en van het gebouw: <ul style="list-style-type: none"> - schoonmaak: 1 x /week - preventief onderhoud: 2 x / jaar (liften 4 x / jaar) 	10/10

	- interventietijd kritisch systeemonderdeel: 2u (24/24) - interventietijd niet-kritisch systeemonderdeel: max. 3 dagen	
	Activiteiten, middelen en termijnen met betrekking tot brandpreventie en -bestrijding: een jaarlijkse brandoefening wordt voorzien.	
	Activiteiten, middelen en termijnen met betrekking tot het contact met de klant: - beantwoorden e-mail: max. 5 dagen - telefonisch beantwoorden: wachttijd max. 5 min., tijdens kantooruren - dringende oproepen via intercom (control room): 80% van oproepen beantwoord binnen 30 sec., 24/7	
	[De nv I.] besteedt een apart hoofdstuk aan de SLA en voegt als bijlage een overzicht toe van de controlefrequenties en interventietijden voor de uitrusting van de parking. Daarnaast voorziet de SLA van [de nv I.] in KPI's voor: netheid, correctief onderhoud, klantenondersteuning en brandoefening. In het geval dat de KPI's niet gehaald zouden worden, stelt [de nv I.] een malussysteem voor.	

Totale score voor B. Uitrustingen en aangeboden diensten

Naam	Score
[De verzoekende partij]	82/90 ➔ 31,89
[De nv I.]	87,5/90 ➔ 34,03

C. Strategische aanpak

Naam		Score
[De verzoekende partij]	C.1.1 . 5-jarige visie evenals de implicaties op het vlak van de evolutiemogelijkheden van de aangeboden diensten. De strategie van [de verzoekende partij] steunt op volgende uitgangspunten: - een beleidsconforme en integrale benadering, gebaseerd op het beleidsakkoord en de Mobiliteitsvisie 2030 - een geïntegreerde strategie voor parkeerregie en wijkontlasting, uitgaande van het principe "de juiste auto op de juiste plaats": parkeercomfort, incentives "wie goed parkeert, goedkoper parkeert"	7,5/10

	<ul style="list-style-type: none"> - parkeergeleiding als hefboom - transformatie naar multimodale mobiliteitshubs - parking Sportpark als logistieke schakel in een duurzamere stadsdistributie (<i>last-mile</i>-stadslogistiek) - locatie specifieke benadering en synergie met stedelijke dynamiek: parking Gazo voor P+R-gebruik, parking Centrum voor werknemers en stadsbezoekers en aansluitend bij P+R-gebruik (1) - een realistische en toekomstgerichte evolutie door het opmaken van een groeiplan in samenspraak met de stad - maatschappelijke, economische en bestuurlijke meerwaarde <p>(1) <i>Een centrumparking bekijken als P+R-mogelijkheid gaat in tegen de logica van elk mobiliteitsbeleid</i></p>	
	<p>C.1.2. Door de kandidaat bepaalde exploitatievoorwaarden voor de parking: [De verzoekende partij] wenst volgende elementen te bespreken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - taksen en belastingen: het betalen van de onroerende voorheffing, die volgens hen bij de eigenaar ligt - openingsuren en tarieven: de toepassing van competitieve en uniforme tarieven - herzieningsclausule: indien er wijzigingen zijn met betrekking tot het aantal beschikbare plaatsen, wenst [de verzoekende partij] in verhouding een herziening van de te betalen retributie - sluiten van de concessie: de wens om minstens drie (3) maanden op voorhand geïnformeerd te worden omtrent de gunning van de concessie 	
		13,5/20 → 10,15/15
[De nv I.]	<p>C.1.1. 5-jarige visie evenals de implicaties op het vlak van de evolutiemogelijkheden van de aangeboden diensten.</p> <p>Voor [de nv I.] gaat het om volgende elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parkeren als hefboom voor stedelijke mobiliteit - duurzame en toekomstgerichte mobiliteit - digitale transformatie en gebruiksgemak - efficiënt beheer en partnerschap met AG Trupark - continue optimalisatie en innovatie - duurzaamheid en maatschappelijke verankering - toekomstvisie - digitale en multimodale ambitie: <ul style="list-style-type: none"> o NEO als toekomstig CPO-platform - parkeren én laden in één abonnement o stedelijke logistiek-samenwerking met UrbEez voor <i>last-mile</i> delivery o Storo - opslagoplossingen voor bewoners en zelfstandigen 	10/10

	o fietsenparking & multimodaliteit - doorgroei naar een "CycloHub" o batterijopslag in parkings	
	C.1.2. Door de kandidaat bepaalde exploitatievoorwaarden voor de parking. [De nv I.] vermeldt hier: - een continue, veilige en klantgerichte exploitatie, aansluitend op het parkeerbeleid van de stad - hun exploitatieorganisatie - onderhoud en beschikbaarheid conform de SLA - netheid, veiligheid en toezicht - klantendienst en communicatie - tarieven en indexering, uitgaande van de bestaande tariefstructuren - rapportering en overleg - verzekeringen en aansprakelijkheid - wijzigingen, aanpassingen en uitbreidingen, mits akkoord van Trupark - duurzaamheid - einde van de concessie: bij beëindiging of niet-verlenging van de concessie worden alle door [de nv I.] geplaatste installaties overgedragen aan AG Trupark tegen boekwaarde	10/10
		20/20 → 15/15

Dit leidt tot de volgende eindscore:

<i>Criterion</i>	[De verzoekende partij]	[De nv I.]
A. Aangeboden retributie	33,56	47,22
B. Uitrustingen en aangeboden diensten	31,89	34,03
C. Strategische aanpak	10,15	15,00
Totaal	75,60	96,25

3.6. Uit het verslag van nazicht blijkt dat de nv I. de inschrijver is die de offerte heeft ingediend met de hoogste score voor het geheel van de criteria A, B en C.

Het directiecomité van de verwerende partij beslist vervolgens op 23 januari 2026 om de opdracht 'TRUPARK Concessie uitrusten en beheren van de parkings Centrum, Gazo en Sportpark' te gunnen aan de economisch meest

voordelige regelmatige bidder (op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding), zijnde [de nv I.] tegen het nagerekende offertebedrag van 2.865.327 euro, exclusief btw of 3.467.045,67 euro, inclusief 21% btw voor de basisopdracht van 5 jaar. De verlengingen worden gegund aan dezelfde voorwaarden.

Dit is de bestreden beslissing.

IV. Tussenkost

4. De nv. I., hierna de derde belanghebbende, blijkt voordeel te halen uit de bestreden beslissing en heeft er belang bij dat de vordering wordt afgewezen. Bijgevolg moet haar verzoek tot tussenkost worden ingewilligd.

V. Vertrouwelijkheid van bepaalde stukken

5. Alle partijen vragen om de vertrouwelijke behandeling van een aantal door hen neergelegde stukken die zij in de inventaris als vertrouwelijk aanduiden en waarbij zij de redenen opgeven waarom zij om die vertrouwelijke behandeling vragen.

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. Regelmatigheid van de rechtspleging

A. Betreffende de eis tot samenvatting van de aangevoerde grieven

6. Artikel 2, § 1, tweede tot vierde lid, van het besluit van de regent van 23 augustus 1948 ‘tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State’ (hierna: de algemene procedureregeling) is op grond van artikel 8, § 1, eerste lid, 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) – dat immers verwijst naar artikel 4, § 1, tweede lid van dat besluit – van toepassing op een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid waarin, zoals te dezen, nog geen verzoekschrift tot nietigverklaring is ingediend.

De vordering moet bijgevolg een samenvatting van het middel bevatten als voor het middel een verdere uiteenzetting nodig is. Luidens voornoemd artikel 2, § 1, derde lid, van de algemene procedureregeling kan de ontstentenis van de samenvatting van de grief niet leiden tot de niet-ontvankelijkheid van het middel, maar luidens het verslag aan de Koning bij het koninklijk besluit van 21 juli 2023 dat deze verplichting invoerde, heeft “die ontstentenis [...] als enig mogelijk gevolg voor de verzoeker dat de draagwijdte van zijn grief niet correct samengevat en dus begrepen wordt in het verslag van de auditeur en in het arrest” (*BS* 26 juli 2023, 62630).

7. Het verzoekschrift bevat weliswaar een uiteenzetting van elk middel met een zeer beknopte uiteenzetting van de wijze waarop de in elk middel aangehaalde normen zijn geschonden (“doordat”) en een zeer beknopte uiteenzetting van de wijze waarop die normen hadden moeten worden toegepast (“terwijl”), maar geen enkel middel bevat een samenvatting van de grieven in de zin van de voornoemde bepalingen, terwijl het verzoekschrift zeer omstandige toelichtingen over meerdere pagina’s bevat, waarin de verzoekende partij in detail en concreter ingaat op de argumenten die volgens haar elk middel (en zijn middelonderdelen) ondersteunen.

Het komt aan de Raad van State niet toe om, in de plaats van deze partij, te doen wat die partij moet doen. Uit wat voorafgaat volgt dat, zeker in een kortgedingprocedure ingeleid bij uiterst dringende noodzakelijkheid waarin ook het recht van verdediging van de overige partijen is beperkt, de verzoekende partij moet verdragen dat de Raad van State de grieven begrijpt als hierna is gedaan.

B. Betreffende de eis tot samenvatting van de argumenten van de verwerende en van de tussenkomende partij

8. Sinds 1 januari 2025 geldt als een van de algemene procedureregels die van toepassing zijn op elke vordering tot schorsing (hoofdstuk I van titel II van het koninklijk besluit van 19 november 2024, de verplichting dat, wanneer voor het beantwoorden van de middelen een nadere uiteenzetting nodig is, de nota met opmerkingen een samenvatting moet bevatten van de argumenten van de verwerende partij (art. 7, § 1, van het koninklijk besluit van 19 november 2024). Bij gebreke aan een afwijkende bijzondere regeling in hoofdstuk II van titel II van hetzelfde koninklijk besluit, is deze algemene verplichting eveneens van toepassing op een vordering tot schorsing die, zoals in dit geval, wordt ingesteld bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

Eenzelfde verplichting geldt voor het verzoekschrift tot tussenkomst: indien hiervoor een verdere uiteenzetting nodig is, moet ook dit verzoekschrift een samenvatting bevatten van de argumenten van de verzoekende partij tot tussenkomst (art. 6, § 1, tweede lid, koninklijk besluit van 19 november 2024).

Derhalve moeten zowel de nota met opmerkingen als het verzoekschrift tot tussenkomst een samenvatting van de aangevoerde argumenten bevatten, telkens wanneer voor het beantwoorden van de middelen een nadere uiteenzetting noodzakelijk is.

9. In dit geval omvat het antwoord van de verwerende partij op de aangevoerde middelen uitvoerige opmerkingen, verspreid over meerdere bladzijden, waarin zij gedetailleerd en concreet ingaat op de argumenten die haar standpunt moeten schragen. De verwerende partij verzuimt zij evenwel een samenvatting te geven van haar eigen argumenten.

Het komt aan de Raad van State niet toe om, in de plaats van deze partij, te doen wat die partij moet doen. Uit wat voorafgaat volgt dat, zeker in een kortgedingprocedure ingeleid bij uiterst dringende noodzakelijkheid waarin ook

het recht van verdediging van de overige partijen is beperkt, de verwerende partij moet verdragen dat de Raad van State de argumenten begrijpt als hierna is gedaan.

10. Eenzelfde vaststelling geldt voor de tussenkomende partij. Ook deze partij detailleert over meerdere pagina's haar argumenten ter weerlegging van de middelen, zonder haar eigen argumenten samen te vatten. Bijgevolg dient ook deze partij te verdragen dat de Raad van State de argumenten begrijpt als hierna is gedaan.

VII. Herinnering aan de schorsingsvoorwaarden

11. 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.

VIII. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

12. In het eerste middel voert de verzoekende partij een schending aan van artikel 55, §§1 en 2 van de Wet van 17 juni 2016 'betreffende de concessieovereenkomsten' (hierna de wet van 17 juni 2016), van de artikelen 24, 25, §1 en 38 van diezelfde wet, evenals van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel, "[d]oordat, eerste onderdeel, de bepalingen van het bestek de inschrijvers niet in staat stellen om een offerte in te dienen die zo hoog mogelijk scoort" en "[d]oordat,

tweede onderdeel, de bepalingen van het bestek verwerende partij niet in staat stellen om de meest voordelige concessiehouder te bepalen”.

In het middel onderscheidt de verzoekende partij aldus twee middelonderdelen. In het eerste middelonderdeel betoogt zij dat de bepalingen van het bestek de inschrijvers niet in staat stellen “om een offerte in te dienen die zo hoog mogelijk scoort”, waarbij zij de volgende kritieken opwerpt. Het bestek zou (i) geen indicatie bevatten van de omzet die in rekening wordt genomen bij het beoordelen van de door de kandidaten aangeboden variabele retributie die “nog te bepalen” zou zijn aan de hand van concrete financiële gegevens; (ii) de historische omzet – dewelke uiteindelijk dienst heeft gedaan voor het beoordelen van de variabele retributie – zou, gelet op de wijzigingen aan het concept van (twee) parkings, niet indicatief zijn voor de toekomstige omzet; (iii) het percentage (dat niet noodzakelijk jaarlijks hetzelfde moet zijn), zou (moeten?) variëren afhankelijk van de omzet; en (iv) de index aan 3% per jaar van de historische omzet voor de hypothetische opbrengst van de aangeboden variabele retributies zou, enerzijds, niet voldoende transparant zijn aangekondigd en, anderzijds, niet realistisch zijn, noch afdoende verantwoord. Zij leidt hieruit af dat van de inschrijvers derhalve wordt verwacht “dat zij een variabele retributie opgeven terwijl verwerende partij in het bestek zelf geen omzet opgeeft, deze moet blijkens de letterlijke bepalingen van het bestek nog bepaald worden aan de hand van de financiële gegevens terwijl in de bijlage bij het bestek gegevens worden opgenomen waarvan nadien expliciet bevestigd wordt dat deze slechts indicatief zijn en waarop een index wordt toegepast die niet is aangekondigd is in het bestek en waarvoor ook in de bestreden beslissing wordt gegeven voor verwerende partij”.

In het tweede middelonderdeel voert de verzoekende partij aan dat “de bepalingen van het bestek verwerende partij niet in staat [stellen] om de meest voordelige concessiehouder te bepalen”. Zij verwijt de verwerende partij daarbij dat (i) de beoordeling van de variabele retributie op basis van een hypothetische jaaromzet (en de toepassing van het voorgestelde percentage) onvoldoende rekening zou houden met de mogelijkheid dat een onderneming door het verschil in omzet toch ondanks een lager percentage een hogere variabele retributie dient af te staan aan de concessiegever; en voorts (ii) dat er bovendien een rekenfout zou zijn geslopen in de berekening in het Verslag van nazicht wat de

variabele retributie betreft: deze wordt begroot op 253.588 euro terwijl deze 253.888 euro zou moeten bedragen.

Beoordeling

13. Vooralsnog bestaat er geen noodzaak om uitspraak te doen over de door de verwerende partij opgeworpen ontvankelijkheidsexceptie wat het eerste middel betreft omwille van de onduidelijkheid ervan, in het bijzonder de band van de grieven met de geschonden geachte bepalingen. Volgens de verwerende partij ontbreekt het bewijs van de wijze waarop de ingeroepen bepaling volgens de verzoekende partij concreet door de bestreden beslissing wordt geschonden. Een onderzoek van en een uitspraak over die exceptie zou alleen nodig zijn indien het middel ernstig zou worden bevonden, hetgeen zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

Eerste middelonderdeel

14. In het eerste middelonderdeel lijkt de verzoekende partij zowel de aankondiging van het sub-gunningscriterium ‘variabele retributie’ in het bestek te bekritisieren (eerste middelonderdeel), alsook de aankondiging en uitvoering van de onderliggende beoordelingsmethode door de verwerende partij (tweede middelonderdeel).

Luidens artikel 55, § 1, van de wet van 17 juni 2016 worden concessies gegund “op basis van objectieve criteria die voldoen aan de in [artikel] 24, eerste lid, [...] genoemde beginselen en die ervoor zorgen dat de offertes onder voorwaarden van daadwerkelijke mededinging worden beoordeeld, waardoor een algeheel economisch voordeel voor de aanbesteder kan worden vastgesteld”.

Luidens artikel 55, § 2, houden de gunningscriteria verband met het voorwerp van de concessie en verschaffen ze de aanbesteder geen onbeperkte keuzevrijheid.

Artikel 24, eerste lid, van dezelfde wet bepaalt dat de aanbestedende overheid zorgt voor de plaatsing en uitvoering van concessies

overeenkomstig de beginselen van niet-discriminatie en gelijke behandeling van de ondernemers en dat zij op transparante en evenredige wijze handelt. De aanbestedende overheid dient aldus bij het vaststellen van de gunningscriteria de nodige zorgvuldigheid aan de dag te leggen, onder meer om te vermijden dat het bestek voor dubbele interpretatie vatbaar is. De gunningscriteria dienen te worden geformuleerd op een wijze waardoor alle redelijk geïnformeerde en normaal zorgvuldige inschrijvers in staat zijn deze criteria op dezelfde wijze te interpreteren.

Voorts dient bij het beoordelen van de duidelijkheid van een bestek, rekening te worden gehouden met degenen waarvoor het bestek bedoeld is. Er mag worden verondersteld dat de in het bestek gebruikte terminologie voor professionelen in de betrokken sector een voldoende duidelijke inhoud heeft. Die terminologie moet voorts worden begrepen in het licht van de omschrijving van het voorwerp van de opdracht en de overige bepalingen van het bestek (en zijn bijlagen), die een nadere invulling geven aan wat van de inschrijvers wordt verwacht.

15. Daarnaast, ook al dient de beoordelingsmethode als dusdanig niet te worden weergegeven in de concessiedocumenten zelf, dan moet echter de aanbestedende overheid die hiervoor toch opteert, op basis van het *patere legem* - beginsel, de eigen richtlijnen hieromtrent wel naleven. Belangrijk is wel dat de beoordelingsmethode niet mag worden vastgesteld na het openen van de offertes – een grief dewelke echter niet aanwezig is in het voorliggende verzoekschrift.

16. In het bestek wordt te dezen duidelijk weergegeven dat voor het gunningscriterium ‘A. Aangeboden retributie’, twee sub-gunningscriteria (ieder voor de helft van de punten), zullen worden getoetst, namelijk de ‘forfaitaire vaste retributie’ en de ‘variabele retributie’. Voor dit laatste sub-gunningscriterium dient een percentage van de jaaromzet door de kandidaten te worden weergegeven in het offerteformulier. Eerst en vooral dient hierbij te worden vastgesteld dat dit gunningscriterium als dusdanig wel degelijk het nodige verband houdt met het voorwerp van de concessie. De combinatie van een vaste forfaitaire retributie eensdeels en een variabele retributie anderdeels, lijkt dienstig voor het beoordelen

van de offertes waarin het uitbaten van drie parkings te Sint-Truiden wordt uitgewerkt.

17. In de mate de verzoekende partij nog aanvoert dat het gunningscriterium ‘Aangeboden retributie’ onvoldoende transparant is weergegeven in het bestek en zich daarbij vooral lijkt te storen aan de hypothetische *c.q.* ‘theoretische’ omzet dewelke is gehanteerd voor het beoordelen van de variabele retributies, moet worden vastgesteld dat in het bestek hierover het volgende kan worden gelezen: “[d]e theoretische gemiddelde omzet die voor de berekening van de aangeboden variabele retributies wordt gehanteerd, bedraagt (zie bijlagen)./jaar”, waarbij in voetnoot wordt aangegeven “*Nog te bepalen aan de hand van de financiële gegevens*”.

In het bestek wordt daarbij verwezen naar ‘de bijlagen’ die bij het bestek zijn gevoegd, dewelke onder meer een overzicht bevatten van de inkomsten voor de verschillende parkings die onderdeel uitmaken van de concessie in 2023 en 2024 (Bijlage 1.2., 2.2. en 3.2), zij het niet zonder erop te wijzen dat er wijzigingen zijn aan het parkeerconcept : zo evolueren twee van de drie parkings van een ‘*on street*’ naar een ‘*off street*’ concept met slagbomen, wat inhoudt dat gebruikers de parking pas zullen kunnen verlaten na betaling.

De verzoekende partij wordt dan ook niet bijgevalen als zou de toekomstige omzet nog door de verwerende partij moeten worden bepaald aan de hand van nog andere financiële (omzet)gegevens dan deze die (in de bijlagen) van het bestek ter beschikking zijn gesteld.

Daarenboven, zoals de verzoekende partij overigens zelf in het verzoekschrift aangeeft, heeft zij omtrent deze bijlagen via het daartoe voorziene vraag – en antwoordsysteem een vraag gesteld (“*Kan er uitgelegd worden hoe de inkomsten van Gazo en Sportpark in deze tabel samengesteld zijn*”) aan de verwerende partij, waarop deze laatste ter verduidelijking heeft gepreciseerd dat de ontvangsten van beide parkings indicatief zijn omwille van de gewijzigde organisatie (twee parkings gaan van ‘*On street*’ naar ‘*Off street*’). Bovendien heeft de verwerende partij nog bijkomend inlichtingen verschaft die dienstig lijken te zijn voor een theoretische inschatting, in het bijzonder wat het gebruik

(‘abonnementen’, ‘betaald’, ‘gratis parkeren’, ‘niet-betaald’, ‘andere’[lees: problemen bij nummerplaatherkenning]) van die beide parkings betreft zowel tijdens de week als tijdens het weekend, alsook de mogelijkheid heeft geboden om contact op te nemen indien verdere details nodig waren, wat de verzoekende partij niet meer heeft gedaan.

Hoewel het klopt, op basis van de *Labonorm*-rechtspraak, dat een inschrijver bij een mogelijk verzoek tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid alsook bij een verzoek tot nietigverklaring nog kritieken kan laten gelden tegen de concessiedocumenten, doet deze interactie (vraag en antwoord), alsook het feit dat de verzoekende partij in staat is gebleken, zonder bijkomende vraagstelling, om een offerte met gedetailleerde percentages voor de variabele retributie in te dienen, reeds voorafgaand de nodige vragen rijzen bij de ernst van deze grief.

Daarenboven blijkt uit het verslag van nazicht dat de verwerende partij heeft geopteerd voor de omzet van 2024 (931.317 euro), zijnde de cijfers zoals weergegeven in de genoemde bijlage 1.2, 2.2. en 3.2 ‘Inkomsten Parking Centrum - Parking Gazo – Parking Sportpark’ als vertrekpunt voor de beoordeling van de variabele retributie, wat, zo lijkt, de meest recent beschikbare gegevens waren. Wanneer men in het bestek aankondigt dat de omzet zal worden gebaseerd aan de hand van ‘de financiële gegevens’, weergegeven in de ‘bijlagen’, lijkt deze beoordelingsmethode dan ook op het eerste gezicht niet in te druisen tegen het subgunningscriterium zoals aangekondigd in de concessiedocumenten.

18. In zoverre de verzoekende partij voorhoudt dat deze historische omzet uit 2024 “geen realistisch vertrekpunt” zou zijn, wordt eraan herinnerd dat de aanbestedende overheid bij het vaststellen van de gunningscriteria over een ruime discretionaire beoordelingsbevoegdheid beschikt, alsook bij het bepalen van de bijbehorende beoordelingsmethode. Het komt aan de Raad van State in het raam van zijn wettigheidstoezicht niet toe om desgevraagd zelf een beoordeling te maken van deze gunningscriteria respectievelijk de beoordelingsmethode. De Raad van State is enkel bevoegd om na te gaan of de overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan

overeenkomstig de voormelde bepalingen binnen de perken van de redelijkheid tot haar besluit is gekomen.

Daarbij kan opnieuw worden verwezen naar het feit dat reeds uit het bestek blijkt dat men zich op de bijlagen – met deze historische omzet –, zou baseren. Daarnaast kan ook de kritiek niet worden gevolgd dat deze omzet *niet* indicatief zou zijn voor de onderhavige concessie (louter) omwille van het verschil in parkeerconcept. Uit het antwoord van de verwerende partij op de vraag van de verzoekende partij wat de omzettabellen betreft, blijkt dat de verwerende partij in het bestek het volgende duidelijk heeft aangegeven: “De in deze tabel opgenomen ontvangsten zijn indicatief, in het bijzonder omdat het de bedoeling is in het kader van de concessie het beheer van deze beide parkings ten gronde anders te organiseren”. Aanduiden dat historische omzetcijfers (2024) “*indicatief*” zijn, betekent niet dat deze geen waarde meer kunnen hebben of geen rol meer mogen spelen bij de beoordeling van, bijvoorbeeld, de variabele retributie. Gelet op het feit dat de toekomstige evoluties van de omzet logischerwijze nog onbekend zijn, is het dan ook niet onredelijk van de verwerende partij om – zoals bovendien aangekondigd in het bestek – de historische omzet als vertrekpunt te nemen, daarbij aangevend dat er rekening mee is te houden dat het parkeerconcept voor Gazo en Sporthal wijzigt. Het zou hoe dan ook voor de verwerende partij niet mogelijk zijn geweest om in het bestek en/of bij de beoordeling uit te gaan van de (toekomstige) “echte” omzet, die immers niet voorhanden is. De aangewende hypothetische omzet zou altijd indicatief zijn geweest, zo lijkt waarbij overigens niet valt in te zien en de verzoekende partij ook niet aanvoert dat de verstrekte gegevens inzake het gebruik van de parkings Gazo en Sporthal (zie *supra* punt 17) niet dienstig zouden zijn geweest om een inschatting te maken wat de toekomst betreft. Evenmin maakt de verzoekende partij op enigerlei wijze aannemelijk, laat staan dat ze redelijkerwijze aantoont dat de eigenlijke omzet, door de verandering van het parkeerconcept, dusdanig zou afwijken van deze historische omzet dat de beoordeling substantieel in haar voordeel zou afwijken.

Volledigheidshalve merkt de Raad van State enige onduidelijkheid op bij de bewoording van deze grief waarbij de verzoekende partij stelt, enerzijds, dat de historische omzet niet *indicatief* is en, anderzijds, haar betoog steunt op het citeren van het antwoord van de verwerende partij waar deze

er net op wijst dat de omzetcijfers in de bijlagen *indicatief* zijn omdat het beheer gewijzigd wordt.

19. In zoverre de verzoekende partij nog aanvoert dat in het bestek expliciet wordt bepaald dat de ‘variabele retributie’ wordt berekend als een percentage van de omzet en dat dit percentage mag variëren en derhalve niet noodzakelijk voor elk jaar van de concessie hetzelfde moet zijn, blijft onduidelijk welk bezwaar zij ter zake exact wil doen gelden.

Zij merkt in haar verzoekschrift enkel *in abstracto* op dat “[i]n een normaal te verwachten groeitraject de omzet sterker [stijgt] dan de kosten waardoor de marge voor de variabele retributie ook groter wordt”, zonder in het verzoekschrift ook maar enigszins te concretiseren wat dit dan moet betekenen voor de door haar ingediende offerte (en de beoordeling ervan).

Met de verzoekende partij kan weliswaar worden opgemerkt dat het bestek inderdaad aangeeft dat “dit percentage kan variëren afhankelijk van de hoogte van de omzet (het kan bijvoorbeeld geleidelijk stijgen of dalen)” en dat “[d]it percentage niet noodzakelijk voor elk jaar van de concessie hetzelfde [hoeft] te zijn”; desalniettemin blijkt uit de offertes van beide kandidaten dat geen van beide heeft gekozen voor variërende percentages afhankelijk van de reële omzet per jaar, in functie van een (mogelijk) te verwachten groei. Dit element doet bijkomende vragen rijzen over de ernst van de grieven die de verzoekende partij uiteenzet wat betreft het belang van de eigenlijke omzet voor het kunnen bepalen van het percentage, nu zij in haar offerte zelf heeft geopteerd voor een *one-size-fits-all* percentage, hoewel het bestek expliciet een differentiatie op basis van de hoogte van de omzet toeliet.

20. In de mate de verzoekende partij in dat verband op de terechtzitting - aan de hand van een document (vertrouwelijk stuk 2 van het administratief dossier ‘[De verzoekende partij] -Toelichting offerte Trupark’) waarvan de Raad van State kennis heeft kunnen nemen en dat hij in zijn beoordeling vermag te betrekken - alsnog tracht te argumenteren dat zij, na indiening van haar offerte, op het toelichtingsmoment van 21 januari 2026, aan de hand van haar ervaring met een (centraal gelegen) parking te Hasselt aan de

verwerende partij zou hebben aangegeven dat de wijze van (kwalitatief) beheer een ‘exponentiële’ impact heeft op de te realiseren omzet (en dus de aangeboden retributie), dient in eerste instantie te worden vastgesteld dat geen rekening kan worden gehouden met argumenten die voor het eerst ter terechtzitting worden aangevoerd. De verzoekende partij heeft daarover met geen woord gerept in haar verzoekschrift. Zij brengt overigens het genoemde stuk dat haar eigen stuk is, niet met haar verzoekschrift bij, laat staan dat zij er een argument rond ontwikkelt terwijl zij daartoe perfect in staat was. Los van dergelijke laattijdige argumentatie, lijkt de verzoekende partij er opnieuw aan voorbij te gaan eensdeels dat zij in haar offerte niet heeft geopteerd voor een (mogelijk) jaarlijks variërende retributie in functie van de groeiomzet, en anderdeels aan het gegeven dat het bestek de inschrijvers verzoekt “ervoor te zorgen dat ze direct hun beste offerte indienen”.

21. Wat tot slot de keuze betreft om in het bestek een indexatie aan 3% per jaar te hanteren van de hypothetische jaaromzet, maakt de verzoekende partij niet aannemelijk waarom dit onredelijk moet worden geacht binnen de ruime beoordelingsvrijheid waarover een aanbestedende overheid beschikt bij het vaststellen van de beoordelingsmethode. Zij werpt bijvoorbeeld op dat “de jaaromzet van belang is voor de inschrijvers bij het indienen van hun offerte” alsook dat “een andere – realistische – omzet niet noodzakelijk leidt tot dezelfde percentages van vergoeding per jaar”. Opnieuw dient daarbij te worden vastgesteld dat de verzoekende partij (i) een percentage heeft kunnen vaststellen in haar offerte (waaraan zij bovendien gebonden zou zijn geweest mocht zij als eerste kandidaat zijn gerangschikt), alsook (ii) dit percentage niet afhankelijk heeft gemaakt van de eigenlijke omzet. Bovendien dient de tussenkomenende partij te worden bijgevalen dat een dusdanige indexering van 3% doorwerkt op de hypothetische variabele retributie van beide inschrijvers. Waar de verzoekende partij lijkt te pleiten voor een hogere indexering, moet bovendien worden vastgesteld dat zij hierbij *in casu* geen voordeel zou hebben genoten, gelet op het feit dat het percentage ingediend door de tussenkomenende partij hoger was – waardoor dus ook (bij een hogere indexatie) de hypothetische variabele retributie van de gekozen inschrijver nog relatief hoger zou zijn en dus nog sterker zou doorwegen bij het gunningscriterium ‘aangeboden retributie’.

22. Uit wat voorafgaat, volgt dat de verzoekende partij niet aantoont dat het bestek onduidelijk is wat het gunningscriterium ‘A. Aangeboden retributie’ betreft, noch wat de ter zake gehanteerde beoordelingsmethode betreft. Bij die uiteindelijke beoordeling blijft de verwerende partij, zo lijkt, zowel binnen de beoordelingsvrijheid waarover zij beschikt als aanbestedende overheid, alsook binnen de richtsnoeren van het eigen bestek.

Het eerste middelonderdeel van het eerste middel is niet ernstig.

Tweede middelonderdeel

23. Wat het tweede middelonderdeel betreft, stelt de verzoekende partij in essentie dat de gekozen beoordelingsmethode wat de variabele retributie betreft, niet zou leiden tot het bepalen van de meest voordelige offerte. De beoordeling van het gunningscriterium ‘A. Aangeboden retributie’ gebeurt immers op basis van de “verwachte omzet” waarop een formule wordt toegepast die ertoe kan leiden dat een inschrijver die daadwerkelijk een hoge omzet realiseert (“de werkelijke omzet”) niet wordt gekozen.

24. Voorshands dient vastgesteld dat – zoals kan worden afgeleid uit het verslag van nazicht –, dat het percentage van de variabele retributie van de tussenkomende partij (op basis van jaaromzet 931.317 (jaar 1 – index à 3%/jaar) over het algemeen ongeveer een drievoud betreft van het percentage aangeboden door de verzoekende partij. Wanneer de redenering van de verzoekende partij zou worden gevolgd, zou zulks impliceren dat haar jaaromzet dusdanig substantieel hoger zou liggen, dat dit grote verschil qua percentages toch overbrugd zou worden. Deze hypothetische aanname alleen al (die de verzoekende partij in haar verzoekschrift op geen enkele wijze concretiseert of redelijkerwijze aannemelijk maakt), stelt de ernst van deze grief in vraag. Zij slaagt er dan ook, in deze fase van het geding, niet in daarvan te overtuigen.

In de mate de verzoekende partij op de terechtzitting in dat verband alsnog (opnieuw) verwijst naar het document dat zij heeft gehanteerd tijdens het toelichtingsmoment van 21 januari 2026, dient vastgesteld dat deze

argumentatie zoals reeds is aangegeven onder punt 20 laattijdig is, daargelaten nog dat zij in haar offerte geen jaarlijks variërend percentage heeft voorgesteld.

Voorts – zoals reeds bij het eerste middelonderdeel werd uiteengezet –, is de gekozen beoordelingsmethode door de verwerende partij niet onredelijk. Dat voor de variabele retributie wordt teruggegrepen naar een – zoals door de verwerende partij tijdens de concessieprocedure zelf aangegeven “*indicatieve*” – historische omzet behoort als dusdanig tot de ruime beoordelingsvrijheid hieromtrent van een aanbestedende overheid. De kritiek van verzoekende partij leidt er dan ook niet toe dat dient te worden geconcludeerd dat dit sub-gunningscriterium niet dienstig zou zijn om de meest voordelige offerte aan te duiden.

25. Wat tot slot de beweerdelijke (materiële) rekenfout in het verslag van nazicht betreft met betrekking tot de door de verzoekende partij aangeboden variabele retributie die wordt begroot op 253.588 euro in plaats van 253.888 euro, volstaat het om te verwijzen naar het substantiële puntenverschil tussen de verzoekende partij en de tussenkommende partij. Zelfs indien zou zijn uitgegaan van het verkeerde bedrag (met een verschil van 300 euro) had dit geen impact gehad op de uiteindelijke rangschikking.

Het tweede middelonderdeel van het eerste middel is dan ook niet ernstig.

26. Het eerste middel in zijn geheel is niet ernstig.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

27. In een tweede middel van het verzoekschrift voert de verzoekende partij een schending aan van artikel 46, §1, 1°, van de wet van 17 juni 2016, artikel 24 van diezelfde wet, artikel I.9 ‘Gunning van de concessie’ van het bestek, van de motiveringsplicht die volgt uit de artikelen 4/1 en 5/1 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), evenals van “de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het beginsel *patere legem quam ipse fecisti*”. Zij acht de aangevoerde bepalingen en beginselen geschonden “[d]oordat de offerte van [de gekozen inschrijver] niet voldoet aan de bepalingen van het bestek vermits er geen investeringen aan “parking Centrum” zullen [worden] gedaan.

Volgens de verzoekende partij volgt uit het bestek dat de verplichting om als concessiehouder te investeren in alle drie de parkings die onderdeel uitmaken van de concessie, geldt als een minimumvereiste. Aangezien uit het verslag van nazicht zou blijken dat de tussenkommende partij slechts investeringen voorstelt voor twee van de drie parkings, zou de offerte van de tussenkommende partij aldus substantieel onregelmatig zijn. Door de offerte toch regelmatig te verklaren zou de verwerende partij in het bijzonder artikel 46, § 1, 1°, van de wet van 17 juni 2016 hebben geschonden.

Beoordeling

28. Artikel 46 van de wet van 17 juni 2016 stelt o.m. het volgende:

“§1. Concessies worden gegund op basis van de door de aanbesteder overeenkomstig artikel 55 vastgestelde gunningscriteria, mits aan elk van de volgende voorwaarden is voldaan :

1°de offerte is regelmatig en voldoet met name aan de minimumeisen die, in voorkomend geval, door de aanbesteder zijn vastgesteld in de concessiedocumenten.

De minimumeisen bevatten de kenmerken en voorwaarden, met name op technisch, materieel, functioneel of juridisch vlak, waaraan elke offerte moet voldoen of moet omvatten;

[...]”.

Het komt in de eerste plaats aan de aanbestedende overheid en niet aan de Raad van State toe om te beoordelen of een offerte beantwoordt aan de bepalingen in het beschrijvend concessiedocument. De Raad van State mag wel

nagaan of die beoordeling steunt op in rechte en in feite aanvaardbare motieven, die voortvloeien uit een zorgvuldig onderzoek.

29. In het verslag van nazicht wordt onder punt ‘III. Regelmatigheid en toegangsrecht’ het onderzoek van de regelmatigheid van de offertes bondig weergegeven. Daaruit blijkt dat de verwerende partij beide offertes als regelmatig heeft aangeduid.

Uit de motivering van de beoordeling van de gunningscriteria in het verslag van nazicht leidt de verzoekende partij (onder punt ‘IV. Gunning’) echter af dat de offerte van de tussenkomende partij niet zou voldoen aan de, volgens haar, minimumeis tot investering in ‘parking Centrum’.

30. De beoordeling van de regelmatigheid van de offertes eensdeels dan wel de beoordeling van de inhoud van de offertes anderdeels betreffen evenwel twee onderscheiden fases van het onderzoek. Op basis van het enkele ontbreken van dit element (investeringen in ‘parking Centrum’) bij de beoordeling van de gunningscriteria kan niet automatisch de substantiële onregelmatigheid van de offerte van de tussenkomende partij worden vastgesteld. Dat geldt des te meer, zoals de verwerende partij en de tussenkomende partij stellen, dat uit het administratief dossier – en in het bijzonder uit de offerte van de gekozen inschrijver waarvan de Raad van State kennis heeft kunnen nemen – is op te maken dat deze kandidaat onder het kopje ‘B.1.2 Financiële toelichting en investeringen’ van zijn offerte wel degelijk (met detail) investeringen heeft voorgesteld in alle drie de parkings. Overigens blijkt uit het verslag van nazicht wel degelijk – die vermelding is namelijk wel opgenomen in het verslag van nazicht opgenomen onder punt ‘B. Uitrustingen en aangeboden diensten’, meer bepaald punt I.5 ‘Tijdschema (retroplanning)’ – dat de gekozen inschrijver de werken in ‘parking Centrum’ meteen na toewijzing zal starten.

De onregelmatigheid die verzoekende partij meent te hebben vastgesteld, mist dan ook feitelijke grondslag.

31. Het tweede middel kan dan ook niet tot een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing leiden.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

32. Het derde middel van het verzoekschrift dat is opgesplitst in vier middelonderdelen, is gesteund op een schending van artikel 4 van de wet van 17 juni 2016, artikel 24 ervan, van de motiveringsplicht die volgt uit de artikelen 4/1 en 5/1 van de wet van 17 juni 2013, evenals op een schending van de “beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het beginsel *patere legem quam ipse fecisti*”.

De verzoekende partij acht deze bepalingen en beginselen geschonden,

- “[d]oordat, *eerste onderdeel*, de beoordeling van het gunningscriterium ‘Uitrustingen en aangeboden diensten’, meer bepaald m.b.t. ‘B.1.2. Financiële toelichting en inventaris met een gedetailleerd overzicht van de geplande investeringen’ in het verslag van nazicht van de offertes de aan de inschrijvers gegeven quoterings niet verantwoordt”; en
- “doordat, *tweede onderdeel*, de beoordeling van het gunningscriterium ‘Uitrustingen en aangeboden diensten’, ‘B.1. Uitrustingen’, meer bepaald m.b.t. ‘B.1.5. Tijdsschema (retroplanning) voor alle taken van de fase ter voorbereiding van de exploitatie’ in het verslag van nazicht van de offertes de aan de inschrijvers gegeven quoterings niet verantwoordt”; en
- “doordat, *derde onderdeel*, de beoordeling van het gunningscriterium ‘Uitrustingen en aangeboden diensten’, ‘B.3. Onderhoud en interventies’, meer bepaald m.b.t. ‘B.3.1. Van de kandidaat wordt een Service Level Agreement (SLA) verwacht dat minimaal zijn verbintenissen vastlegt wat de volgende deelelementen betreft’ in het verslag van nazicht van de offertes de aan de inschrijvers gegeven quoterings niet verantwoordt”; en, tot slot,
- “doordat, *vierde onderdeel*, de beoordeling van het gunningscriterium ‘Strategische aanpak’ in het verslag van nazicht van de offertes de aan de inschrijvers gegeven quoterings niet verantwoordt”.

In essentie voert zij aan dat de beoordeling van de hiervoor genoemde (*sub*)-gunningscriteria door de verwerende partij in het verslag van nazicht en de aan de offertes gegeven quoterings, onzorgvuldig en ontoereikend zou zijn gemotiveerd.

Beoordeling

Betreffende het belang bij het middel

33. De verwerende partij roept een exceptie wegens gebrek van belang bij het middel in. Zij acht het derde middel in zijn geheel onontvankelijk omdat de verzoekende partij geenszins aantoont of aannemelijk maakt dat de kritieken, die zij in deze vier middelonderdelen aanvoert, gesteld dat deze al gegrond zouden zijn, zou kunnen leiden tot een andere rangschikking in het voordeel van de verzoekende partij, wat zij vervolgens cijfermatig illustreert.

Vooralsnog bestaat er geen noodzaak om uitspraak te doen over deze algehele exceptie op basis van de puntenkloof. Een onderzoek van en een uitspraak over die exceptie zou alleen nodig zijn indien het middel ernstig zou worden bevonden hetgeen, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

Betreffende de ernst van het derde middel

Vooraf

34. De aanbestedende overheid beschikt bij de inhoudelijke beoordeling van de offertes en hun toetsing aan de gunningscriteria over een beoordelingsruimte. Het is in de eerste plaats de aanbestedende overheid die bepaalt wat zij als sterke en zwakke punten in de offertes beschouwt en om er dienovereenkomstig punten aan toe te kennen. De Raad van State is niet bevoegd om de beoordeling van de offertes over te doen en zijn eigen beoordeling in de plaats te stellen van deze van de overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen rechtmatigheidstoezicht vermag hij desgevraagd wel na te gaan of deze beoordeling rust op voldoende veruitwendigde en draagkrachtige motieven en of het bestuur daarbij niet onzorgvuldig heeft gehandeld.

Bij het beoordelen van een offerte dient de aanbestedende overheid op een zorgvuldige wijze te peilen naar de intrinsieke waarde van een offerte in de onderlinge vergelijking met de andere offertes waarbij het verschil zich op een evenredige wijze moet vertalen in een onderscheiden quoteringswaardering. Een toetsing van de offertes aan de gunningscriteria veronderstelt dat een afdoende vergelijking van de offertes plaatsvindt, waarbij het aangeboden wordt getoetst aan de verwachtingen van de aanbestedende overheid, met vermelding en vergelijking van de respectieve sterke en zwakke punten van elk van de ingediende offertes.

35. Waar de verzoekende partij het voorgaande voornamelijk in herinnering lijkt te brengen om de mogelijkheid te bevestigen voor de Raad van State om, desgevraagd, de motivering van de beoordeling van de gunningscriteria na te gaan, mag daarbij niet worden voorbijgegaan aan de appreciatiemarge waarover een aanbestedende overheid bij de beoordeling van (kwalitatieve) gunningscriteria beschikt. Het is immers in de eerste plaats de aanbestedende overheid die bepaalt wat zij als sterke en zwakke punten in de offertes beschouwt en om er dienovereenkomstig punten aan toe te kennen.

Een verzoekende partij die een ernstige kritiek wil leveren op de toetsing door de aanbestedende overheid van de offertes aan de hand van de gunningscriteria kan er dan ook niet mee volstaan één of enkele uit hun (globale) context gehaalde onderdelen van de motivering selectief te citeren en te bekritisieren. Het is immers de toetsing van de offerte in haar geheel genomen die afdoende moet zijn. Het volstaat dan ook niet, zo lijkt, om uitgaande van het eigen standpunt en inzicht, enkele deelelementen uit de offerte van de tussenkomen partij (zoals het systeem van de vrijwillige ‘*malus*’ of de responstijd) te bekritisieren of “zwakker” in te schatten als het eigen voorstel om op basis daarvan de beoordeling door de verwerende partij in vraag te stellen en, vervolgens, om op basis van deze specifieke kritieken de wettigheid van de beoordeling (en de motivering hiervan) als geheel onderuit te halen.

36. Te dezen zijn in het bestek drie gunningscriteria vastgelegd, namelijk ‘A. Aangeboden retributie’ (50/100), ‘B. Uitrustingen en aangeboden diensten’ (35/100) en ‘C. Strategische aanpak’ (15/100). De beschrijving van deze

criteria en wijze van beoordeling van deze (sub)gunningscriteria zijn hiervoor aangehaald in punt 3.3. De concrete beoordeling van de offertes in het licht van deze (sub)gunningscriteria in het verslag van nazicht is weergegeven onder punt 3.5 zijn.

Er wordt naar verwezen.

De door de verzoekende partij in de (vier) middelonderdelen aangehaalde kritieken (zie *supra* punt 32) worden hierna achtereenvolgens beoordeeld.

Eerste middelonderdeel

37. Wat het *subcriterium* ‘B.1. ‘Uitrustingen’ betreft wordt in het bestek onder punt ‘B.1.2. Financiële toelichting en inventaris met een gedetailleerd overzicht van de geplande investeringen’ bepaald dat van de kandidaat wordt verwacht dat zijn investeringen coherent zijn met het voorwerp van de opdracht, zijn retributieaanbod en de voorschriften van het bestek. Er worden eveneens investeringen verwacht om, indien nodig, de parkings en de toegangen in goede staat te brengen (schilderwerk, herstellingen, meubilair, verlichting...) in overeenstemming met het bestek.

De verzoekende partij meent dat het beperkte puntenverschil tussen beide inschrijvers - 10/10 voor de verzoekende partij tegenover 9/10 voor de gekozen inschrijver – “onterecht” zou zijn aangezien de tussenkomende partij volgens haar geen investeringen in ‘parking Centrum’ zou hebben voorzien.

38. Zoals reeds *supra* in de punten 29 tot 31 is vastgesteld, blijkt dat deze aanname, namelijk dat de gekozen inschrijver geen investeringswerken in ‘parking Centrum’ zou hebben voorzien, feitelijke grondslag mist.

Aangezien dit eerste middelonderdeel volledig is gebaseerd op de (verkeerde) veronderstelling van het ontbreken van een investering door de tussenkomende partij wat ‘parking Centrum’ betreft, volgt reeds hieruit dat deze grief de vereiste ernst ontbeert.

Zelfs indien het niet vermelden van de investeringen voor ‘parking Centrum’ in het gunningsverslag als een motiveringsgebrek zou worden aangemerkt, blijkt niet dat dit de verzoekende partij enig concreet nadeel heeft toegebracht, nu vaststaat dat die investeringen effectief in de offerte van de gekozen inschrijver waren opgenomen. Het wel vermelden hiervan – conform de offerte – zou dus enkel maar een positief element toevoegen aan de beoordeling van de offerte van de tussenkomende partij. Er is dan ook geen element aanwezig waaruit kan worden afgeleid dat een eventuele onvolkomenheid tot een andere rangschikking of gunningsbeslissing had kunnen leiden ten voordele van verzoekende partij, zodat deze het vereiste belang bij dit aangevoerde (eerste) middelonderdeel ontbeert.

Tweede middelonderdeel

39. In het tweede onderdeel van het derde middel zet de verzoekende partij uiteen dat het bestek met betrekking tot het *subcriterium* ‘B.1. Uitrustingen’ onder punt ‘B.1.5. Tijdsschema (retroplanning) voor alle taken van de fase ter voorbereiding van de exploitatie’ van de kandidaat een coherent tijdschema verwacht dat alle werkzaamheden “in een zo kort mogelijke periode integreert, samen met maatregelen om sluiting van de parkings te vermijden of te beperken”.

Volgens de verzoekende partij zou de beoordeling in het verslag van nazicht van het element ‘Tijdsschema (retroplanning)’ in de offerte van de gekozen inschrijver “onredelijk” zijn omdat deze in zijn offerte in een *malussysteem* voorziet, gekoppeld aan een (boete)bedrag van 100 euro per week, wat volgens de verzoekende partij meteen impliceert dat deze partij “er impliciet van uit [gaat] dat de vertraging zich zal voordoen”, wat volgens haar “haaks” staat op de verwachting in het bestek dat de werkzaamheden in een zo kort mogelijke periode worden uitgevoerd.

40. De verzoekende partij wordt in die redenering niet bijgevalen. Het concept van een ‘*malussysteem*’ houdt de – in dit geval – vrijwillige bestraffing in van het niet-nakomen van de vooropgestelde termijnen, zonder afbreuk te doen aan de (opgelegde) sanctiemechanismen waarin de concessiedocumenten zelf

voorzien. Anders dan de verzoekende partij dat ziet, mocht de verwerende partij dit punt dan ook logischerwijze meenemen, zo lijkt, als een positief element in het kader van het gunningscriterium 'B. Uitrustingen en aangeboden diensten', zeker in het licht van het element 'Tijdsschema'.

Het tweede middelonderdeel is niet ernstig.

Derde middelonderdeel

41. In het derde middelonderdeel van dit middel zet de verzoekende partij uiteen dat het bestek met betrekking tot het *sub*criterium 'B.3. Onderhoud en interventies' van de kandidaat onder punt 'B.3.1 Service Level Agreement (SLA)' een SLA verwacht dat minimaal zijn verbintenissen vastlegt wat de volgende deelelementen betreft": (i) timing van interventies, controle herstelling, schoonmaak, onderhoud, reparatie van bedrijfsmiddelen, technieken een van het gebouw, (ii) activiteiten, middelen en termijnen met betrekking tot brandpreventie en -bestrijding en (iii) activiteiten, middelen en termijnen met betrekking tot het contact met de klant.

Volgens de verzoekende partij zou de motivering bij de beoordeling van de offertes in het verslag van nazicht - de verzoekende partij behaalde een score van 7,5/10 tegenover 10/10 voor de gekozen inschrijver -, niet afdoende zijn. De verzoekende partij voorziet immers in een responstijd van 15 minuten ingeval van een blokkade van de parking dewelke volgens haar niet in overweging zou zijn genomen door de verwerende partij. Daarnaast voorziet de gekozen inschrijver klaarblijkelijk voor 80% van de 'dringende oproepen via intercom' in een responstijd van 30 seconden doch wordt er voor de overige 20% geen enkele maximale responstijd gegarandeerd terwijl de verzoekende partij garandeert dat alle 'dringende oproepen via intercom' worden beantwoord binnen een maximale wachttijd van een (1) minuut. Er kan dan ook niet worden ingezien waarom een verbintenis die slechts geldt voor een deel van de oproepen als kwalitatief hoger wordt beoordeeld. De verwerende partij lijkt te aanvaarden dat voor een aanzienlijk deel van de dringende oproepen geen tijdige interventie is verzekerd, wat moeilijk te rijmen valt met het doel van een SLA. Bij gebrek aan

enige motivering daaromtrent kan niet worden nagegaan op welke wijze de verwerende partij tot de quoterings (10/10) is gekomen.

42. Wat de eerste grief van het derde onderdeel betreft, namelijk dat de “responsstijd van 15 minuten in geval van een blokkade van de parking”, zoals weergegeven in de offerte van de verzoekende partij, niet zou zijn weergegeven in de beoordeling van het onderdeel ‘B.3 Onderhoud en interventies’, kan de verzoekende partij niet worden bijgevalen in de mate zij meent dat elk aangeboden (deel)element, punt na punt, aanwezig moet zijn in de motivering van de beoordeling van de gunningscriteria. Bovendien zet de verzoekende partij niet uiteen waarom het ontbreken in de motivering van dit specifiek element zou leiden tot het onredelijk of onjuist karakter van de beoordeling door de verwerende partij (en de bijbehorende score). Het louter benoemen van een specifiek element uit de eigen offerte is als dusdanig niet voldoende om de motivering in haar geheel onwettig te maken.

De afweging die de verwerende partij, ten tweede, heeft gemaakt tussen een responsstijd van 30 seconden in 80% van de gevallen (offerte van de tussenkomende partij) en een algemene responsgraad van maximaal een (1) minuut (offerte van de verzoekende partij) behoren tot de beoordelingsvrijheid van de verwerende partij. De Raad van State kan en mag zich bij deze beoordeling niet in de plaats stellen van de aanbestedende overheid. Wederom maakt de verzoekende partij daarenboven niet aannemelijk dat de uitgebrachte beoordeling “onredelijk” is, en – ook hier – bekritiseert zij met deze grief slechts een enkel deelelement van de bredere motivering door de verwerende partij. Het volgt bovendien niet onlosmakelijk uit deze grief dat de responsstijd aangeboden door de verzoekende partij in alle gevallen positiever moet worden aangemerkt als de responsstijd aangeboden door de tussenkomende partij. In dat geval blijft de beoordeling aldus binnen de beoordelingsmarge waarover de aanbestedende overheid beschikt, minstens is niet aangetoond of aannemelijk gemaakt dat de aanbestedende overheid de grenzen van zijn beoordelingsvrijheid te buiten zou zijn gegaan.

Vierde middelonderdeel

43. In het vierde middelonderdeel tot slot, zet de verzoekende partij uiteen dat het bestek met betrekking tot het gunningscriterium 'C. Strategische aanpak' vereist dat in de verplicht in te leveren strategische nota volgende elementen worden behandeld:

- (i) 'C.1.1. 5-jarige visie, evenals de implicaties op het vlak van de evolutiemogelijkheden van de aangeboden diensten', waarbij wordt verwacht dat de kandidaat rekening houdt met toekomstige projecten van de stad, hij voorlegt hoe de parkings kunnen uitgroeien tot multimodale en eventueel logistieke hub en tot instrument om wagens die in de wijk op straat geparkeerd staan en bezoekers van het stadscentrum op te vangen; en
- (ii) 'C.1.2. Door de kandidaat bepaalde exploitatievoorwaarden voor de parking', waarbij wordt verwacht dat deze coherent zijn met de voorschriften van het bestek en de context van de stad. Beide aspecten (C.1.1. en C.1.2.) staan, elk, op 10 punten, waarbij het resultaat wordt opgeteld (20 punten) en vervolgens herleid naar een totaal op 15 punten.

Volgens de verzoekende partij zou de motivering bij de beoordeling van de offertes in het verslag van nazicht - de verzoekende partij behaalde een score van 10,15/15 ($7,5/10 + 6/10 = 13,5/20$) tegenover 15/15 ($10/10 + 10/10 = 20/20$) voor de gekozen inschrijver -, niet afdoende zijn. De verwerende partij zou immers "enkel de relevante elementen uit de offertes hebben opgesomd", zonder over te gaan tot een eigenlijke beoordeling. Ze heeft zich beperkt tot een beschrijving/opsomming van de aangebrachte elementen zonder de concrete vergelijking en beoordeling/evaluatie te hebben verricht zodat (ook) niet kan worden nagegaan op welke wijze de verwerende partij tot deze quoterings is gekomen.

44. Ook wat deze grief betreft wordt de verzoekende partij niet bijgevalen.

Vooreerst past het vast te stellen dat bij deze elementen in het verslag van nazicht een gedetailleerd overzicht wordt weergegeven van de elementen (sterktes en zwaktes) die de verwerende partij in rekening heeft gebracht

bij de beoordeling van deze (*sub*)gunningscriteria . Bovendien wordt, zo blijkt uit het verslag van nazicht, aan elk deelelement (C.1.1. en C.1.2. (*cfr. supra* weergegeven onder punt 3.5)) ook een eigen score toegekend, wat leidt tot een (totaal)score op 20 ($7,5/10 + 6/10 = 13,5/20$ voor de verzoekende partij tegenover $10/10 + 10/10 = 20/20$ voor de gekozen inschrijver), dewelke wordt herleid tot 15 voor het overkoepelende gunningscriterium (10,15/15 *versus* 15/15).

Als dusdanig valt dus wel degelijk uit de motivering op te maken hoe bepaalde elementen van de offertes zijn beoordeeld en hoe de verwerende partij tot de uiteindelijke score voor het gehele gunningscriterium is gekomen. Zo valt op het eerste gezicht al op, zonder dat daarvoor een bijkomende motivering (motieven van de motieven) lijkt vereist, dat de verzoekende partij nog een aantal elementen wenste “te bespreken”, wat tot een lagere score (C.1.2.) heeft geleid.

Het vierde middelonderdeel ontbeert de vereiste ernst.

Daarnaast moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij op het desbetreffende gunningscriterium - rekening houdende te dezen met de berekeningswijze van het bestek namelijk dat “voor elk element de offerte met de hoogste kwaliteit 10 punten [zal] krijgen en de andere offertes zullen een score krijgen naargelang hun kwaliteit ten opzichte van de kwaliteit van de beste offerte” - de verzoekende partij een score van 10,15/15 bekwam, en de tussenkommende partij 15/15. Dit betreft aldus een verschil van 4,85 punten op een (globaal totaal van) 100. Gelet op het algehele puntenverschil van 20,65 kan zelfs in het geval dat de verzoekende partij het maximum van de punten op dit criterium had moeten krijgen (+4,85) en de tussenkommende partij - in een op het eerste gezicht toch wel heel onwaarschijnlijke geval - het minimum van de punten had moeten toegewezen krijgen (-15), dit slechts maximaal leiden tot het overbruggen van 19,85 punten. In dat opzicht ontbreekt het de verzoekende partij – volgend op de beoordeling van alle voorgaande middelen en middelonderdelen –, wat dit vierde middelonderdeel betreft, hoe dan ook aan het vereiste belang.

IX. Besluit

45. Geen van de middelen is ernstig gebleken. De vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt dan ook verworpen.

BESLISSING

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

2. De Raad van State verworpt 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 26 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, op negen maart tweeduizend zesentwintig, door de Raad van State, XIVE kamer, samengesteld uit:

Kaat Leus,
bijgestaan door

Johan Pas,

De griffier

Johan Pas

staatsraad, waarnemend voorzitter,

griffier.

De voorzitter

Kaat Leus