

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE XIIe VAKANTIEKAMER

A R R E S T

**nr. 267.513 van 28 augustus 2026
in de zaak A. 248.823/XIV-40.252**

In zake: de BV T.T.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Neil Braeckevelt en Pieterjan Seurnynck
kantoor houdend te 8000 Brugge
Ezelstraat 25
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de STAD AALST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Sofie Logie en Niels Lemaire
kantoor houdend te 8500 Kortrijk
Beneluxpark 27B
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 4 augustus 2026, strekt tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van “de gunningsbeslissing van stad Aalst dd. 10 juli 2026 waarbij de overheidsopdracht voor diensten met als voorwerp ‘raamcontract voor het onderhoud van glaswerk en schrijnwerk van diverse gebouwen voor een periode van 4 jaar’ [...] aan de A. NV wordt gegund en waarbij de offerte van verzoekende partij als onregelmatig werd afgewezen [...]”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij beschikking van 5 augustus 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.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 27 augustus 2026.

Staatsraad Ann Coolsaet heeft verslag uitgebracht.

Advocaten Neil Braeckevelt en Pieterjan Seurnyck die verschijnen voor de verzoekende partij en advocaten Niels Lemaire en Jasmine Coppens, die verschijnen voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Eylenbosch heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3.1. De verwerende partij schrijft een overheidsopdracht voor diensten uit met als onderwerp: “Raamovereenkomst voor het onderhoud van glaswerk en schrijnwerk van diverse gebouwen voor een periode van maximum 4 jaar”.

De opdracht wordt overeenkomstig artikel 36 van de wet van 17 juni 2016 ‘inzake overheidsopdrachten’ (hierna: wet van 17 juni 2016) geplaatst met een openbare procedure. De opdracht wordt nationaal en Europees bekendgemaakt.

3.2. Drie offertes worden ingediend, waaronder die van de verzoekende partij en die van de gekozen inschrijver.

De derde offerte wordt substantieel onregelmatig verklaard en geweerd.

3.3. De offerte van de verzoekende partij wordt onregelmatig bevonden en bijgevolg geweerd.

Op 10 juli 2026 wijst de aanbestedende overheid de opdracht toe aan de gekozen inschrijver.

Dit is de bestreden beslissing.

3.4. Bij elektronisch aangetekend schrijven van 20 juli 2026 deelt de verwerende partij de gemotiveerde gunningsbeslissing mee aan de verzoekende partij.

IV. Verzoek tot vertrouwelijke behandeling van bepaalde stukken

4. De verzoekende partij vraagt om de vertrouwelijke behandeling van de stukken 7, 8, 10, 12 en 16 die zij in de inventaris als vertrouwelijk aanduidt en waarbij zij de redenen opgeeft waarom zij om die vertrouwelijke behandeling vraagt.

5. De verwerende partij vraagt in haar nota met opmerkingen om de vertrouwelijke behandeling van de stukken B.1 tot B.5 die zij in de inventaris als vertrouwelijk aanduidt en waarbij zij de redenen opgeeft waarom zij om die vertrouwelijke behandeling vraagt.

6. Geen van de partijen heeft (ter terechtzitting) het lichten van de vertrouwelijkheid van deze stukken gevraagd.

7. Er zijn geen redenen voorhanden om de vertrouwelijkheid te lichten.

V. Herinnering aan de schorsingsvoorwaarden

8. 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

A. Exceptie van gebrek aan belang bij het tweede middelonderdeel

Uiteenzetting van de exceptie

9. De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partij maar belang heeft bij het onderzoek van het tweede middelonderdeel, wanneer zij erin slaagt aan te tonen dat zowel de totaalprijs als de prijzen voor de posten 21 en 35 ten onrechte als abnormaal werden beschouwd. Eén abnormale prijs volstaat volgens de verwerende partij om de offerte substantieel onregelmatig te verklaren.

Beoordeling

10. Uit wat volgt, zal blijken dat de Raad van State *prima facie* tot de conclusie komt dat het algemeen prijsonderzoek niet zorgvuldig werd gevoerd, ook niet ten aanzien van de offerte van de gekozen inschrijver, en dat de beide partijen in het kader van dat algemeen prijsonderzoek niet gelijk werden behandeld. Deze vaststellingen volstaan opdat verzoeker een belang heeft bij het tweede middelonderdeel in de mate dat dit in de hierna volgende beoordeling wordt betrokken.

De exceptie van gebrek aan belang bij het middelonderdeel wordt verworpen.

B. Ten gronde

Standpunt van de partijen

11. De verzoekende partij voert in het middel de schending aan van de artikelen 4 en 81, §§1-3 van de wet van 17 juni 2016, van de artikelen 35 en 36 van het koninklijk besluit van 18 april 2017 ‘betreffende de plaatsing van overheidsopdrachten in de klassieke sectoren’ (hierna: het koninklijk besluit van 18 april 2017), van het gelijkheidsbeginsel en de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

Zij vat het middel samen als volgt:

“De aanbestedende overheid is bij het doorvoeren van haar prijsonderzoek op een manifest onzorgvuldige, onredelijke en disproportionele wijze tewerk gegaan om de begunstigde van de Opdracht, nv A., te kunnen bevoordelen en op die manier ook het gelijkheidsbeginsel te schenden (eerste middelonderdeel). De totaalprijs en de prijs voor posten 21 en 35 van verzoekende partij werden immers ten onrechte als abnormaal (hoog resp. laag) beschouwd (tweede middelonderdeel), terwijl de totaalprijs en posten 12, 21 en 35 van nv A. ten onrechte wel werden aanvaard (eerste middelonderdeel). Door de gemiddelde inschrijvingsprijs voor een Opdracht met slechts twee inschrijvers als doorslaggevende maatstaf te nemen, de uitgebreide en correcte onderbouwing van de prijzen door verzoekende partij (die de Opdracht al 8 jaar lang uitvoerde en dus best geplaatst was om een correcte inschatting van prijszetting te doen) als onvoldoende af te wijzen en daarentegen de vage toelichting bij de prijzen van nv A. wel kritiekloos te aanvaarden en evenmin rekening te houden met de raming, is de beslissing van de aanbestedende overheid op een manifest onzorgvuldige, onredelijke, disproportionele, tegenstrijdige en zelfs foutieve wijze tot stand gekomen.”

12. De verwerende partij vat haar verweer zoals geformuleerd in de nota met opmerkingen samen als volgt:

“Daar waar eigenlijk zelfs geen verplichting is om in het kader van het algemeen prijsonderzoek een motivering op te nemen in het gunningsverslag, heeft verwerende partij dit toch gedaan. Er is een woordelijke motivering terug te vinden in het gunningsverslag waarom de door de gekozen inschrijver gegeven toelichting geen aanleiding geeft tot het bijzonder prijsonderzoek. Dit volstaat in het kader van het algemeen prijsonderzoek, waarbij de beoordelingsvrijheid ruimer is en de motiveringsplicht beperkter dan bij het bijzonder prijsonderzoek.

De toelichting gegeven door verzoekende partij is niet van dezelfde aard als de toelichting gegeven door de gekozen inschrijver. De toelichting van verzoekende partij licht eerder een lage prijs, dan een hoge prijs toe. De toelichting gegeven door de gekozen inschrijver heeft wel degelijk betrekking op een lage prijs.

Het is niet omdat verzoekende partij de eerdere opdracht uitvoerde dat zij als enige geplaatst zou zijn om een correcte prijs te geven. De gekozen inschrijver is een ervaren dienstverlener, er was een verplicht plaatsbezoek en een uitgebreide inventaris. Op basis van dit alles konden ook andere ondernemingen een correcte prijs indienen. De ervaring van verzoekende partij is hoe dan ook niet van die aard haar hogere prijs te verklaren (dit zou eerder dan een lagere prijs moeten zijn).

Ook de verdere afstand van de maatschappelijke zetel van de gekozen inschrijver, impliceert niet per definitie dat hij een grotere verplaatsingskost zou hebben. Nergens staat dat het personeel van daaruit vertrekt, en bovendien is dit slechts één onderdeel van de prijsberekening.

De raming is niet dienend, gelet op de aanzienlijke afwijking. Uw Raad oordeelde reeds eerder dat in dergelijk geval eerder de correctheid van de raming in vraag gesteld moet worden.

Dat de eigen prijs van verzoekende partij al scherp zou zijn, wordt niet bewezen.

Wat de posten 12 en 35 betreft, gaat verzoekende partij verkeerdelijk ervan uit dat de gekozen inschrijver materiaal moet [huren]. Wat de gekozen inschrijver aangaf, is dat hij de huur en transport van eigen materieel slechts minimaal in rekening brengt. Hoe dan ook gaat verzoekende partij uit van een onbewezen principe, met name dat eigendom goedkoper zou zijn dan huren.

Wat post 21 betreft, in de mate dat verzoekende partij opwerpt dat hier wel vervuilde ramen als duurdere prijs werden aanvaard, terwijl dit bij haar niet het geval is, weze het opgemerkt dat verzoekende partij dit argument pas bij de formele prijsverantwoording in het bijzonder prijsonderzoek opwierp, en dit onbecijferd (waar dit wél vereist is in het bijzonder prijsonderzoek). De situatie is dus niet vergelijkbaar. Daarenboven stelt verzoekende partij enkel dat ze ongelijk behandeld werd. Haar kritiek impliceert hierdoor niet dat het oordeel van verwerende partij m.b.t. de gekozen inschrijver onzorgvuldig zou zijn. Het heeft dus hoe dan ook geen impact op de beoordeling van de offerte van de gekozen inschrijver (zijnde eerste middelonderdeel).

Verzoekende partij slaagt er niet in aan te tonen dat het oordeel van verwerende partij om de gekozen inschrijver na de ontvangst van de toelichting in het algemeen prijsonderzoek te onderwerpen aan een bijzonder prijsonderzoek. Het eerste middelonderdeel van het enig middel is niet ernstig.

[...]

Verzoekende partij heeft vooreerst maar belang bij dit middelonderdeel wanneer zij erin slaagt aan te tonen dat zowel de totaalprijs, als post 21 als post 35 ten onrechte

als abnormaal werden beschouwd. Eén abnormale prijs volstaat immers voor de substantiële onregelmatigverklaring van de offerte.

[...] Verwerende partij besliste wel degelijk terecht tot het overgaan naar het bijzonder prijsonderzoek bij verzoekende partij. Ze is hierbij niet ongelijk behandeld ten aanzien van de gekozen inschrijver, van wie evenmin een cijfermatige toelichting vereist werd. Het verschil zit in het feit dat de toelichting van verzoekende partij (eerdere opdracht, nieuwe machines, kennis van het gebouw, ...) eerder een toelichting was voor een lage prijs, dan voor een hoge prijs. De hoge prijs werd m.a.w. niet toegelicht. Dit is anders bij de gekozen inschrijver die wel degelijk een toelichting gaf voor de lage prijs.

Het bijzonder prijsonderzoek werd wel degelijk zorgvuldig en vanuit de juiste optiek beoordeeld. Artikel 36 KB Plaatsing maakt overigens evenmin een onderscheid tussen de prijsverantwoording en beoordeling van abnormaal lage prijzen versus deze van abnormaal hoge prijzen.

De investering in materiaal werd terecht niet weerhouden wegens het ontbreken van een cijfermatige beoordeling. Deze is vereist bij het bijzonder onderzoek, anders dan bij het algemeen onderzoek.

Zoals reeds hoger aangegeven, heeft de raming hier geen referentiewaarde.

Dat er maar twee inschrijvers zijn in het kader van het prijsonderzoek, verbiedt op zich niet om met het gemiddelde te werken. Artikel 36 KB Plaatsing legt het enkel niet als een verplichting op.

Wat post 21 betreft, licht verzoekende partij evenmin de impact van het gebruik van personen met een IBO-statuut cijfermatig toe.”

Beoordeling

13. Overeenkomstig artikel 4, eerste lid, van de wet van 17 juni 2016 dienen de aanbesteders de ondernemers op gelijke en niet-discriminerende wijze te behandelen en dienen zij op een transparante en proportionele wijze te handelen.

Luidens artikel 35 van het koninklijk besluit van 18 april 2017 onderwerpt het aanbestedende bestuur de ingediende offertes aan een prijs- of kostenonderzoek en het kan daartoe de inschrijvers verzoeken alle nodige inlichtingen te verstrekken. Indien uit dit onderzoek blijkt dat er prijzen of kosten worden aangeboden die abnormaal laag of hoog lijken, volgt uit artikel 36, § 1, van dit besluit dat het aanbestedende bestuur een bevraging ervan uitvoert. Artikel 36, § 2, vijfde lid, voegt hieraan toe dat het aanbestedende bestuur er echter niet toe gehouden is om verantwoordingen te vragen voor prijzen voor verwaarloosbare posten.

Uit het geschonden geachte zorgvuldigheidsbeginsel volgt dat het aanbestedende bestuur zijn beslissing op zorgvuldige wijze moet voorbereiden. Dit impliceert dat de beslissing dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat iedere bestuurshandeling moet steunen op motieven waarvan het feitelijk bestaan naar behoren is bewezen en die in rechte ter verantwoording van die handeling in aanmerking mogen worden genomen. Op grond van de materiële motiveringsplicht moet uit het administratief dossier blijken dat het aanbestedende bestuur een algemeen prijs- en kostenonderzoek heeft gevoerd, onder meer dat het de prijzen van elke offerte op zorgvuldige wijze heeft nagekeken. De motieven op grond waarvan het alsdan van oordeel is dat de aangeboden prijzen al dan niet abnormaal zijn, dienen uit het administratief dossier te blijken.

Het aanbestedende bestuur beschikt over een beoordelingsruimte om de gegeven prijsverantwoording al dan niet te aanvaarden. De Raad van State mag zich, gesteld voor de toetsing van deze beoordeling, niet in de plaats stellen van het bestuur en zelf de beoordeling van de prijsverantwoording overdoen. Het komt aan de Raad van State enkel toe om desgevraagd na te gaan of het bestuur is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan binnen de perken van de redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen. Hierbij moet het bestuur op zorgvuldige wijze haar beslissing voorbereiden, hetgeen impliceert dat de beslissing dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

14. Verzoeker betwist in het eerste middel onder meer de beslissing om de totaalprijs en de eenheidsprijzen voor de posten 12, 21 en 35 van de gekozen inschrijver in het kader van het algemeen prijsonderzoek niet abnormaal te bevinden.

15. De bevindingen van het algemeen prijsonderzoek worden in het gunningsverslag als volgt weergegeven:

“Er is een prijsonderzoek gevoerd conform artikel 35 KB Plaatsing. Volgende afwijkende prijzen werden vastgesteld:

BEREKENING AFWJKENDE TOTALE OFFERTEPRIJZEN (excl. btw)

De prijs van elke offerte wordt vergeleken met de gemiddelde offerteprijs.

Berekening gemiddelde Offerteprijs op basis van :

Laagste Offerteprijs meegerekend

Hoogste Offerteprijs meegerekend

Maximale afwijking : 15,00 %

Zowel afwijkend HOGE als afwijkend LAGE prijzen

Dit geeft een GEMIDDELDE van : 59 181,88 euro

Dit geeft een MINIMUM van : 50 304,59 euro

Dit geeft een MAXIMUM van : 68 059,16 euro

Op basis van het gemiddelde van de totale offerteprijzen werden volgende afwijkende totale offerteprijzen vastgesteld :

- Offerte nr. : 1 van A. nv

Totale Offerteprijs excl. btw : 47 814,75 euro (afwijking : - 19,21%)

Op onze vraag, bezorgde de inschrijver ons volgende inlichtingen:

De inschrijver verklaart zijn lagere totaalprijs door te verwijzen naar een efficiënte uitvoering van de opdracht, onder meer door een geoptimaliseerde planning en optimalisatie van de routes.

Deze efficiëntiewinsten maken het mogelijk om de kosten te beperken zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van de dienstverlening.

Conclusie:

Op basis van verder onderzoek van deze motivering, wordt geoordeeld dat de aangeboden totaalprijs niet abnormaal lijkt.

- Offerte nr. : 3 van T.T. bv

Totale Offerteprijs excl. btw : 70 549,00 euro (afwijking : + 19,21%)

Op onze vraag, bezorgde de inschrijver ons volgende inlichtingen:

De inschrijver verklaart zijn hogere totaalprijs door te stellen dat de concurrerende inschrijver de opdracht aan een prijs onder de marktvoorwaarden zou trachten te verwerven. Daarnaast geeft hij aan dat de concurrent mogelijks gebruik zou maken van osmose-technieken voor de reiniging van de ramen.

Verder licht de inschrijver toe dat zijn prijzen de voorbije acht (8) jaar ongewijzigd zijn gebleven, onder meer omwille van investeringen in nieuwe machines die een efficiëntere uitvoering van de werkzaamheden mogelijk maken.

Volgens de inschrijver draagt ook zijn kennis van de betrokken gebouwen bij tot een snellere en efficiëntere uitvoering van de opdracht.

Conclusie

De duiding van de inschrijver bevat geen concrete verifieerbare elementen die verklaren waarom de totaalprijs niet schijnbaar abnormaal is.

Bijgevolg zal aan de inschrijver een prijsverantwoording worden gevraagd in toepassing van artikel 36 KB Plaatsing.

BEREKENING AFWJKENDE EENHEIDSPRIJZEN (excl. btw)

Berekening gemiddelde EHP op basis van :

Laagste EHP meegerekend

Hoogste EHP meegerekend

Enkel posten waarvan de raming / ehp meer dan 5 % van de totale raming /

offerteprijs bedraagt werden gecontroleerd.

Maximale afwijking : 15,00%

Zowel afwijkend HOGE als afwijkend LAGE prijzen

Volgende afwijkende EHP werden vastgesteld

- Offerte nr. :1 van A. nv

Post 12 : Cultuurhuis De Werf, Molenstraat 51, Aalst - Alle ramen binnen en buiten gehele gebouw incl. kunststof lamellen, spiegels in balletzaal, alle spiegels in sanitaire lokalen, separatieglazen en balie gelijkvloers, twee glazen regiecabines, glaswerk van de roltrappen (grote beurt) : EHP offerte : 2

325 euro (afwijking : - 32,16%)

Op onze vraag, bezorgde de inschrijver ons volgende inlichtingen:

De inschrijver verklaart zijn prijs door een kostenoptimalisatie op het vlak van huur en transport van materieel, waarbij het gebruik van diens eigen hoogwerker maximaal wordt ingezet.

Conclusie:

Op basis van verder onderzoek van deze motivering, wordt geoordeeld dat deze aangeboden eenheidsprijs niet abnormaal lijkt.

Post 21 : Duizendpootjes, Binnenstraat 157, Aalst - Alle ramen binnen- en buitenzijde : EHP offerte : 2962,50 euro (afwijking : + 16,23%)

Op onze vraag, bezorgde de inschrijver ons volgende inlichtingen:

De inschrijver verklaart zijn prijs door een lager ingeschat productierendement voor het reinigen van binnenglas. Dit wordt gemotiveerd door de noodzaak tot het betreden en verlaten van klaslokalen, evenals door de aanwezigheid van obstakels. Daarnaast wijst de inschrijver op een hogere graad van vervuiling, waaronder het verwijderen van stickers en tekeningen op tussenglaspartijen, wat resulteert in een hogere tijdsbesteding per m² en bijgevolg een lagere productiviteit.

Conclusie:

Op basis van verder onderzoek van deze motivering, wordt geoordeeld dat deze aangeboden eenheidsprijs niet abnormaal lijkt.

Post 35 : Bibliotheek Aalst Utopia, Utopia 1, Aalst - Alle ramen binnen en buiten gehele gebouw incl vensterbanken, spiegels in balletzaal, alle spiegels in sanitaire lokalen (grote beurt) : EHP offerte : 2325 euro (afwijking : - 44,14%)

Op onze vraag, bezorgde de inschrijver ons volgende inlichtingen:

De inschrijver verklaart zijn prijs door een kostenoptimalisatie op het vlak van huur en transport van materieel, waarbij het gebruik van diens eigen hoogwerker maximaal wordt ingezet.

Conclusie:

Op basis van verder onderzoek van deze motivering, wordt geoordeeld dat deze aangeboden eenheidsprijs niet abnormaal lijkt.

- Offerte nr.: 3 van T.T. bv

Post 12 : Cultuurhuis De Werf, Molenstraat 51, Aalst - Alle ramen binnen en buiten gehele gebouw incl. kunststof lamellen, spiegels in balletzaal, alle spiegels in sanitaire lokalen, separatieglazen en balie gelijkvloers, twee glazen regiecabines, glaswerk van de roltrappen (grote beurt) : EHP offerte 4 529 euro (afwijking : + 32,16 %)

Op onze vraag, bezorgde de inschrijver ons volgende inlichtingen:

De inschrijver verklaart zijn prijs door het gebruik van een specifiek onderhoudsproduct (Textar) voor de reiniging van de gevelpanelen, dat een hogere kost met zich meebrengt.

Daarnaast geeft de inschrijver aan dat voor werkzaamheden met een gondel een bijkomende persoon werd voorzien voor de begeleiding van de kabel, hetgeen resulteert in een hogere personeelskost.

Conclusie:

De door de inschrijver verstrekte rechtvaardiging voor de hogere eenheidsprijs wordt als onvoldoende beoordeeld.

Vooreerst kan het aangevoerde gebruik van een duurder onderhoudsproduct (Textar) niet als afdoende verantwoording worden weerhouden. Van het gebruik van dit product - dat niet wordt opgelegd en waarvan niet wordt aangetoond dat dit technisch noodzakelijk is voor een correcte uitvoering van de opdracht -, ontbreekt een transparante en gedetailleerde kostenspecificatie waaruit het aandeel van dit product in de prijsopbouw ondubbelzinnig blijkt.

Daarnaast verwijst de inschrijver naar het gebruik van een gondel en de inzet van bijkomend personeel. Ook deze elementen kunnen niet als voldoende onderbouwd worden beschouwd. Het bestek voorziet immers niet in een verplicht gebruik van een gondel. Bovendien verschaft de inschrijver geen concrete, verifieerbare en kwantificeerbare gegevens omtrent de impact van deze middelen op de uitvoering (zoals bijkomende manuren, inzetduur of specifieke kosten), waardoor de ,aangevoerde meerkost niet objectief kan worden nagegaan.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de door de inschrijver verstrekte toelichting de significante prijsafwijking niet op afdoende wijze verantwoordt.

Bijgevolg zal aan de inschrijver een prijsverantwoording worden gevraagd in toepassing van artikel 36 KB Plaatsing.

Post 21 : Duizendpootjes, Binnenstraat 157, Aalst - Alle ramen binnen- en buitenzijde : EHP offerte: 2 135 euro (afwijking : - 16,23%)

De inschrijver verklaart zijn prijs door te verwijzen naar zijn ervaring uit de afgelopen jaren, waaruit hij afleidt dat de aangeboden prijs haalbaar en passend is voor de uitvoering van de opdracht.

Conclusie:

De inschrijver verantwoordt zijn lagere prijs uitsluitend door te verwijzen naar eerdere ervaring. Deze motivering is te algemeen en wordt niet gestaafd door objectieve en controleerbare gegevens (zoals een gedetailleerde tijdsinschatting, personeelsinzet of aantoonbare efficiëntiewinsten) die toelaten de prijs te toetsen aan de concrete uitvoeringsvoorwaarden van de opdracht.

Bij gebrek aan dergelijke verifieerbare elementen kan niet worden vastgesteld dat de aangeboden prijs realistisch is en in overeenstemming is met de vereisten van de opdracht.

Post 35 : Bibliotheek Aalst Utopia, Utopia 1, Aalst - Alle ramen binnen en buiten gehele gebouw incl. vensterbanken, spiegels in balletzaal, alle spiegels in sanitaire lokalen (grote beurt) : EHP offerte : 6 000 euro (afwijking : + 44,14 %)

De inschrijver verklaart zijn prijs door te verwijzen naar het feit dat in zijn offerte bijkomende werkzaamheden werden opgenomen, met name de reiniging van de buitenzijde van de koepel en de ramen achteraan op het dak, evenals de metalen kaders rond de inkom (zowel onder- als bovenzijde)

Daarnaast voorziet hij ook het afwassen van de profielen van de zonnewering en het afstoffen van de neonverlichting, waarbij hij benadrukt dat dit laatste moeilijk bereikbare en delicate werkzaamheden betreft.

Bijgevolg zal aan de inschrijver een prijsverantwoording worden gevraagd in toepassing van artikel 36 KB Plaatsing.

Conclusie:

De inschrijver geeft aan dat bij de prijsbepaling rekening werd gehouden met alle uit te voeren werkzaamheden, met inbegrip van moeilijk bereikbare en delicate onderdelen. Deze elementen maken evenwel integraal deel uit van de opdrachtdocumenten en worden geacht gekend te zijn door alle inschrijvers, onder meer ingevolge het verplicht plaatsbezoek.

Een loutere bevestiging dat hiermee rekening werd gehouden, zonder bijkomende cijfermatige onderbouwing of specificatie van de impact op de prijsopbouw, volstaat niet als verantwoording voor de vastgestelde aanzienlijke prijsafwijking. Bijgevolg zal aan de inschrijver een prijsverantwoording worden gevraagd in toepassing van artikel 36 KB Plaatsing.

Conclusie van het algemeen prijsonderzoek:

M.b.t. offerte nr. 1 van A. nv:

Na algemeen prijsonderzoek wordt m.b.t. de offerte nr. 1 van A. nv geconcludeerd dat er geen prijzen abnormaal hoog of laag lijken.

M.b.t. de offerte van deze inschrijver moet dus geen bijkomend prijsonderzoek i.h.k.v. artikel 36 KB Plaatsing gevoerd worden.

M.b.t. offerte nr. 3 van T.T. bv:

inschrijver bezorgde ons geen concrete verifieerbare elementen die verantwoorden waarom bepaalde prijzen wel degelijk niet schijnbaar abnormaal zijn en niet het voorwerp dienen te zijn van een bijzonder onderzoek naar abnormale prijzen.

Bijgevolg zal aan de inschrijver een prijsverantwoording worden gevraagd in toepassing van artikel 36 KB Plaatsing.”

16. Uit het gunningsverslag, waarop de bestreden beslissing steunt, blijkt dat de beslissing om de prijzen van de gekozen inschrijver niet abnormaal te bevinden berust, eensdeels, op het rekenkundig gemiddelde van de prijzen en, anderdeels, op de prijstoelichting van de gekozen inschrijver samengelezen met haar offerte. Deze prijstoelichting beperkt zich ertoe te verwijzen naar een efficiënte uitvoering van de opdracht, onder meer door een geoptimaliseerde planning en optimalisatie van de routes, waardoor de kosten kunnen worden beperkt zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van de dienstverlening.

17. Deze argumenten vormen *prima facie* geen deugdelijke motivering om ten aanzien van de offerte van de gekozen inschrijver te besluiten dat de betrokken prijzen niet schijnbaar abnormaal lijken.

18. Allereerst merkt de Raad van State op dat te dezen slechts twee inschrijvingen blijken voor te liggen, wat het representatief karakter van de gemiddelde prijzen ondermijnt voor de beoordeling van de normaliteit van de opgegeven prijzen. Indien er slechts twee inschrijvers zijn, is het in beginsel geen evident uitgangspunt om de ene of de andere offerte te bestempelen als behept met een schijnbaar abnormale prijs louter op basis van een afwijking van die zogenaamde gemiddelde prijs.

Voorts stelt de Raad van State *prima facie* vast dat de inschrijvingsprijs van de gekozen inschrijver ongeveer 33% lager is dan die van de verzoekende partij en dat deze laatste prijs zelf beduidend lager is dan de raming. Het blijkt *prima facie* niet dat verwerende partij dit gegeven noch de raming heeft betrokken in haar onderzoek. In het administratief dossier is geen spoor terug te vinden naar enige verklaring daarvoor, noch of eventuele andere maatstaven zijn onderzocht. De beweegredenen die verwerende partij in de nota met opmerkingen opgeeft om de accuraatheid van de raming te ontkennen, lijken dan ook veeleer *post factum* te zijn geformuleerd. Bovendien laat de algemeenheid ervan, met name de verwijzing naar de aanzienlijke afwijking, niet toe spontaan aan te nemen dat in deze specifieke context de raming diende te worden geëlimineerd. Ook het loutere standpunt van de verwerende partij – met name dat het feit dat de offerteprijs van de gekozen inschrijver ruim onder de raming ligt, niet noodzakelijk noopt tot het vragen van een prijsverantwoording – doet niet anders oordelen.

De beperkte en vage formele motieven in het verslag van nazicht laten de Raad van State tot slot niet toe om na te gaan of het bestuur desondanks alsnog tot de vaststelling vermocht te komen dat de offerte van de gekozen inschrijver niet is behept met abnormale prijzen. Dit geldt temeer het administratief dossier, op de eigenlijke en al even karige toelichting van de gekozen inschrijver na, geen enkel document bevat, noch om de beweerde efficiënte uitvoering van de opdracht, de geoptimaliseerde planning en de optimalisatie van de routes te kunnen onderbouwen, noch met betrekking tot het daaropvolgende prijsonderzoek waarvan het verslag van nazicht de verkorte neerslag zou kunnen zijn. In haar nota met opmerkingen lijkt de verwerende partij *prima facie* weinig verder te komen dan in het algemeen te verwijzen naar het plan van aanpak van de gekozen inschrijver om de vastgestelde normaliteit van de totaalprijs te bevestigen. Het standpunt van de verwerende partij dat een “nauwgezet” algemeen prijsonderzoek werd gevoerd, wordt daarom *prima facie* niet bijgevalen.

Prima facie stelt de Raad van State derhalve vast dat niet blijkt dat de verwerende partij ten aanzien van de offerte van de gekozen inschrijver een

deugdelijk en zorgvuldig algemeen prijsonderzoek van de totaalprijs en de eenheidsprijzen heeft gevoerd.

19. Voorts stelt de Raad van State *prima facie* vast dat, wat het algemeen prijsonderzoek betreft, zowel met betrekking tot de totale prijs als de bevraagde eenheidsprijzen, de verwerende partij niet dezelfde gestrengheid aan de dag heeft gelegd ten aanzien van de gekozen inschrijver als ten aanzien van de verzoekende partij. Waar de laatste meermaals een gebrek aan verifieerbare en kwantificeerbare gegevens wordt verweten om de impact op de prijszetting te meten, lijkt eenzelfde euvel de gekozen inschrijver niet te worden tegengeworpen, wat *prima facie* niet spoort met de verplichting voor het aanbestedende bestuur om alle inschrijvers in elke fase van de plaatsingsprocedure op gelijke voet te behandelen.

Deze vaststelling knelt des te meer daar – zoals hiervoor *prima facie* al vastgesteld – het administratief dossier niet toelaat om de door de gekozen inschrijver gegeven verantwoording – met name de beweerde efficiënte uitvoering van de opdracht, de geoptimaliseerde planning en de optimalisatie van de routes – te verifiëren of kwantificeren, in weerwil van wat de verwerende partij aanvoert.

20. Wat de beslissing betreft om de totaalprijs en de eenheidsprijzen voor de posten 12, 21 en 35 van de verzoekende partij abnormaal hoog te bevinden en een bijzonder prijsonderzoek op te starten, stelt de Raad van State voorts *prima facie* vast dat de werkwijze van de verwerende partij om de prijstoelichtingen zonder meer enkel af te wegen aan de gemiddelde prijzen, voor de verzoekende partij tot gevolg had dat haar verklaringen in essentie enkel zijn onderzocht vanuit het perspectief van een hoge prijs. Dit lijkt ertoe te hebben geleid dat bepaalde opmerkingen van verzoekende partij door verwerende partij niet zijn verwerkt, omdat deze naar haar mening veeleer een lage prijs toelichten. Zo heeft verzoekende partij in haar prijstoelichting onder meer verwezen naar het feit dat zij haar prijzen al acht jaar quasi ongewijzigd heeft gelaten, dat zij heeft geïnvesteerd in nieuwe machines met efficiëntiewinsten tot gevolg, dat zij een

unieke kennis heeft van de betrokken gebouwen. Uit het administratief dossier blijkt niet dat deze *prima facie* niet irrelevante argumenten, zijn betrokken in de beoordeling. Dezelfde vaststelling geldt voor het argument van de verzoekende partij in de verantwoording, dat het niet zozeer haar prijzen zijn die abnormaal hoog liggen, maar dat de concurrerende inschrijver de opdracht aan een prijs onder de marktvoorwaarden zou trachten te verwerven. Door al deze argumenten niet op een ernstige wijze in de beoordeling te betrekken, geeft de aanbestedende overheid *prima facie* geen blijk van een zorgvuldig algemeen prijsonderzoek. Deze vaststellingen spreken meteen ook het standpunt van de verwerende partij tegen, dat het werken met gemiddelde prijzen geen enkele partij zou hebben benadeeld.

21. De verwerende partij benadrukt in de nota met opmerkingen – naast een omstandige toelichting van de toepasselijke rechtsregels – de ruime beoordelingsvrijheid waarover zij bij het voeren van een algemeen prijsonderzoek beschikt. Voorts zet zij uiteen dat de formelemotiveringsplicht niet vereist dat, indien het bestuur in het kader van het algemeen prijsonderzoek tot de vaststelling komt dat er geen abnormale prijzen zijn, dit onderzoek *in extenso* moet worden weergegeven in het gunningsverslag of de bestreden beslissing.

Deze argumenten doen *prima facie* niet anders oordelen. Het voormelde standpunt ontslaat het bestuur er niet van om een zorgvuldig algemeen prijsonderzoek te voeren, waarvan de bevindingen moeten steunen op in rechte en in feite aanvaardbare motieven, die steun vinden in het administratief dossier. Bovendien weze het herhaald dat het bestuur bij het algemeen prijsonderzoek de inschrijvers gelijk moet behandelen (zie *supra*, nr. 13). Het vermelde verweer doet derhalve geen afbreuk aan de hiervoor *prima facie* gedane vaststellingen.

22. Het enig middel is in de aangegeven mate ernstig.

VII. Besluit

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

BESLISSING

De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de beslissing van de verwerende partij van 10 juli 2026 inzake de overheidsopdracht voor diensten met als voorwerp: ‘raamcontract voor het onderhoud van glaswerk en schrijnwerk van diverse gebouwen voor een periode van 4 jaar’ waarin de aanbestedende overheid de offerte van de verzoekende partij onregelmatig verklaart en de opdracht gunt aan de nv A.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op achtentwintig augustus tweeduizend zesentwintig, door de Raad van State, XIIe vakantiekamer, samengesteld uit:

Ann Coolsaet,
bijgestaan door

Frank Bontinck,

De griffier

Frank Bontinck

staatsraad, waarnemend voorzitter,

griffier.

De voorzitter

Ann Coolsaet