

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE XIVe KAMER

A R R E S T

**nr. 267.881 van 30 september 2026
in de zaak A. 249.085/XIV-40.279**

In zake: de NV V.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Carlos De Wolf
kantoor houdend te 9680 Maarkedal
Etikhovestraat 6
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de STAD GENT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Gitte Laenen en Robin Depoorter
kantoor houdend te 2800 Mechelen
Antwerpsesteenweg 16-18
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

de NV O.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Cédric Vandekeybus
kantoor houdende te 2018 Antwerpen,
Mechelsesteenweg 127A b1
bij wie woonplaats wordt gekozen
eveneens bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Sophie Bleux
kantoor houdende te 1000 Brussel
Regentschapstraat 58 b8

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 3 september 2026, strekt tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van het College van burgemeester en Schepenen van de verwerende partij van 20 augustus 2026 waarbij de overheidsopdracht van werken ‘Uitvoeren

van wegenis- en rioleringswerken in de Spellewerkstraat-cluster te Gent – TDW/2026/006 – ID5903, wordt gegund aan [de nv O.], tegen de prijzen van de goedgekeurde offerte.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij beschikking van 4 september 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 15 september 2026 heeft de nv O. gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 23 september 2026, om 11.30 uur.

Staatsraad Kaat Leus heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Carlos De Wolf, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Robin Depoorter die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaten Siene Wilmssen, *loco* advocaat Sophie Bleux, en advocaat Cédric Vandekeybus, die verschijnen voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Frederik Ongena heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3.1. De verwerende partij schrijft een overheidsopdracht voor werken uit met als voorwerp de integrale heraanleg (riolering en bovenbouw) van de Spellewerkstraat inclusief de kruispunten met de Gérard Willemotlaan, de Flanelstraat, de Adriaan Pietersstraat en de Brugsesteenweg, de Satijnstraat en de Kantstraat inclusief het kruispunt met de Brugsesteenweg, te Gent.

Het betreft een gezamenlijke opdracht in de zin van artikel 48 van de wet van 17 juni 2016 ‘inzake overheidsopdrachten’ (hierna: wet van 17 juni 2016), waarbij een deel ten laste is van de verwerende partij en een deel ten laste van de Opdrachthoudende Vereniging Farys.

De verwerende partij treedt op als aanbestedende overheid.

Er is gekozen voor een openbare procedure.

De opdracht is nationaal bekendgemaakt.

3.2. Op deze opdracht is het (bijzonder) bestek met referentie TDW/2026/006 – ID5903 van toepassing. In dit bestek wordt de opdracht als volgt omschreven:

“Voorwerp van de opdracht

De hier bedoelde opdracht heeft tot doel:

De integrale heraanleg (riolering en bovenbouw) van de Spellewerkstraat inclusief de kruispunten met de Gérard Willemotlaan, de Flanelstraat, de Adriaan Pietersstraat en de Brugsesteenweg; de Satijnstraat; de Kantstraat inclusief het kruispunt met de Brugsesteenweg.

Zij omvat:

Opbraak van de bestaande bovenbouw en riolering, de aanleg van de nieuwe riolering en bovenbouw van gevel tot gevel.

Deze opdracht bevat één perceel.”.

3.3. De ‘Prijs’ geldt als enig gunningscriterium.

Wat de ‘Prijsvaststelling’ betreft, bepaalt artikel 26 van het bestek dat de opdracht een gemengde opdracht betreft waarbij de prijzen volgens verschillende wijzen worden vastgesteld. De samenvattende opmeting bevat:

- (i) *Forfaitaire posten*: posten met of zonder aanduiding van forfaitaire hoeveelheden (FH) of tegen een totale prijs (TP);
- (ii) *Posten tegen prijslijst*: posten met een opgave van vermoedelijke hoeveelheden (VH) waarvan alleen de eenheidsprijzen voor de prestaties forfaitair zijn. Door de eenheidsprijzen op de daadwerkelijk uitgevoerde en tegensprekelijk opgemeten hoeveelheid toe te passen, wordt het te betalen bedrag vastgesteld. Deze opmetingen worden bij de eindafrekening gevoegd.

De aannemer wordt voorts geacht “in zijn eenheidsprijzen en globale prijzen alle kosten, maatregelen en lasten die inherent zijn aan de uitvoering van de opdracht te hebben inbegrepen, met uitzondering van de belasting over de toegevoegde waarde”, waarna een uitgebreide opsomming volgt van “kosten ten laste van de opdrachtnemer (en dus begrepen in de aannemingssom)” (artikel 32 van het bestek).

3.4. De offertes dienen uiterlijk op 26 mei 2026 om 10u00 te worden ingediend.

Zes inschrijvers hebben tijdig een offerte ingediend, namelijk (1.) de nv O. (dit is de gekozen inschrijver / de belanghebbende derde), (2.) de TM N.-A. (dit is de inschrijver met de laagste prijs), (3.) Onderneming W., (4.) Onderneming A., (5.) Onderneming P. en, tot slot, de nv V. (dit is de verzoekende partij).

3.5. Er wordt een verslag van nazicht opgesteld dat deel uitmaakt van de gunningsbeslissing.

Uit het verslag van nazicht blijkt dat de offertes werden onderworpen aan nazicht en verbetering (rekenfouten, materiële fouten), wat leidt tot volgend beeld wat de aangeboden prijzen betreft:

“5.4. BESLUIT OVER DE VERBETERING VAN DE OFFERTES

nr.	inschrijver	oorspronkelijke inschrijvingsprijs, incl. btw	na correctie van reken- of materiële fouten, incl. btw	na correctie van hoeveelheden, incl. btw	Na correctie van leemten of ontbrekende prijzen, incl. btw
1	O. [de gekozen inschrijver]	3.891.298,94 EUR	3.891.298,94 EUR	3.891.298,94 EUR	3.891.298,94 EUR
2	TM N.-A.	3.756.336,33 EUR	3.756.336,33 EUR	3.756.336,33 EUR	3.756.336,33 EUR
3	W.	4.819.009,18 EUR	4.819.009,18 EUR	4.819.009,18 EUR	4.819.009,18 EUR
4	A.	3.944.558,96 EUR	3.944.558,96 EUR	3.944.558,96 EUR	3.944.558,96 EUR
5	P.	3.767.728,56 EUR	3.767.728,56 EUR	3.767.728,56 EUR	3.767.728,56 EUR
6	V. [de verzoekende partij]	3.865.511,48 EUR	3.865.511,48 EUR	3.865.511,48 EUR	3.865.511,48 EUR

Na verbetering van de offertes levert dat navolgend resultaat:

- (1) TM N.-A. (3.756.336,33 EUR);
- (2) Onderneming P. (3.767.728,56 EUR);
- (3) De verzoekende partij V. (3.865.511,48 EUR);
- (4) De gekozen inschrijver O. (3.891.298,94 EUR);
- (5) Onderneming A. (3.944.558,96 EUR);
- (6) Onderneming W. (4.819.009,18 EUR).

De verzoekende partij heeft aldus de offerte met de derde laagste prijs ingediend.

3.6. Uit het gunningsverslag blijkt dat de regelmatigheid van alle offertes is onderzocht waarbij een prijs- en kostenonderzoek is gevoerd en waarover in het verslag van nazicht (onder meer) het volgende is gesteld:

“6. REGELMATIGHEID VAN DE OFFERTES

6.1. VOLGENDE PUNTEN VAN REGELMATIGHEID WERDEN ONDERZOCHT

- A. Werden het offerteformulier en de meetstaat correct en volledig ingevuld?
- B. Is de offerte globaal correct ondertekend door middel van een gekwalificeerde elektronische handtekening van de persoon/personen bevoegd of gemachtigd om de inschrijver te verbinden?
- C. Indien de offerte door een gemachtigde werd ondertekend, werd de identiteit van de volmachtgever(s) duidelijk vermeld en is een bewijs van bevoegdheid of volmacht voorhanden?
- D. Werden alle door de opdrachtdocumenten vereiste bijlagen overgemaakt? Voldoen ze inhoudelijk? ...
- E. Is de offerte voor het overige inhoudelijk conform met de opdrachtdocumenten en volledig regelmatig in de zin van artikel 76 KB Plaatsing of bevat zij onregelmatigheden? Zijn die regelmatigheden van substantiële of niet-substantiële aard?
- F. Zijn de ingediende prijzen regelmatig?
- Altijd toepassing van algemeen prijs- of kostenonderzoek in toepassing van art. 35-36, §1 KB Plaatsing (van toepassing op alle procedures). – Bijzonder onderzoek naar de regelmatigheid van de prijzen in toepassing van art. 36, §4 KB Plaatsing (steeds van toepassing op werken).

6.2. ANALYSE

nr.	inschrijver	A	B	C	D	E	F
1	O.	OK	OK	OK	OK	OK	(2)(3)(4) OK
2	TM N.- A.	OK	OK	OK	OK	OK	(2)(3) NOK
3	W.	OK	OK	OK	VOK(1)	OK	(2)(3) VOK
4	A.	OK	OK	OK	OK	OK	(2)(3) VOK
5	P.	OK	OK	OK	OK	OK	(2)(3) NOK
6	V.	OK	OK	OK	OK	OK	(2)(3) NOK

(*: zie ook toelichting)

Toelichting bij de tabel

[...]

2) Onderzoek naar de totaalprijzen leert dat geen van de inschrijvers een offerte heeft ingediend met een totaalprijs lager dan 15% van de gemiddelde totale inschrijvingsprijs.

Geen van de inschrijvers vertoont een schijnbaar abnormaal lage totale inschrijvingsprijs.

(3) Onderzoek eenheidsprijzen in toepassing van art. 35-36, §1 KB Plaatsing

Een post wordt als significant beschouwd als de gemiddelde totaalprijs van alle offertes voor die post hoger ligt dan 1% van de gemiddelde totaalprijs van alle offertes.

Posten 40, 99, 107, 119, 128, 133, 148, 149, 156, 160, 184, 204, 261, 281, 301, 317, 354, 376, 380, 387 voldoen aan deze voorwaarde.

Daarnaast wordt ook gekeken naar de groepering van de posten 74 t.e.m. 91. Deze posten vertegenwoordigen dezelfde werken, maar in een andere fase van het project, hierbij zijn posten 73 en 92 onlosmakelijk verbonden. De gemiddelde totaalprijs van de groepering van de posten 73 t.e.m. 92 vertegenwoordigt 2.82% van de gemiddelde totaalprijs van de offertes en wordt dus als significant aanzien. Ook zijn de werken die deze posten vertegenwoordigen een essentieel onderdeel

van het bestek: de groenzones in het invloedsgebied van de bemaling zijn van significant belang: ze bevatten oude en waardevolle groenelementen die gevoelig zijn aan schommelingen in de grondwatertafel. Ze dienen dan ook met grote zorg behandeld te worden.

Een post wordt schijnbaar abnormaal laag beschouwd als de eenheidsprijs 30% onder de gemiddelde eenheidsprijs ligt, en schijnbaar abnormaal hoog als de eenheidsprijs 50% boven de gemiddelde eenheidsprijs ligt.

Het onderzoek naar de eenheidsprijzen wordt in eerste instantie gevoerd bij de 3 laagste inschrijvers: [TM N.-A.], [Onderneming P.], en [de verzoekende partij].
[...]

Onderzoek naar de offerte van [de verzoekende partij]:

Posten 40, 99, 107, 119, 128, 133, 148, 149, 156, 160, 184, 204, 261, 281, 301, 317, 354, 376, 380, 387 en de groepering van posten 73 t.e.m. 92 worden onderzocht.

Post 99: Afvoer en verwerken van gronden, afvoer en verwerking volgens 4-12 op basis van definitieve overname van uitgegraven bodem geschikt voor bouwkundig bodemgebruik - milieuhygiënische code xy1 Bodem met milieuhygiënische eigenschappen zoals aangegeven in het bij dit bestek horende technisch verslag opgesteld door een erkend bodemdeskundige en conform verklaard door een erkende bodembeheersorganisatie.

- Inschrijvingsprijs: -57%

Deze prijs is schijnbaar abnormaal laag. Bijgevolg wordt prijsverantwoording gevraagd op 05/06/2026 waarop [de verzoekende partij] op 11/06/2026 antwoordt per mail.

[De verzoekende partij] verantwoordt zijn prijs door aan te geven dat 30% van de hoeveelheid van deze grond herbruikt zal worden. Voor de andere 70% wordt de prijs van het transport en de overname van de grond gerekend.

Post 99 gaat over gronden afkomstig van de aanleg van de bovenbouw. Het bestek vermeldt duidelijk dat de bovenbouw moet afgewerkt zijn t.e.m. de onderlaag alvorens een volgende fase mag aangevangen worden. Daardoor kan de grond afkomstig van de bovenbouw niet onmiddellijk gebruikt worden in de rioleringsleuf van de volgende fase, en moet deze tijdelijk opgeslagen worden. Deze tijdelijke opslag kan niet binnen de grenzen van de werf, maar moet gebeuren op een tijdelijke opslagplaats. De kosten voor deze tijdelijk opslag zijn een last zijn van de aanneming (zie bestek o.a. 2.7.1.2). De kost van transport naar een tijdelijke opslagplaats, de kost van de tijdelijke opslagplaats zelf en de kost voor het geschikt maken van deze grond, of een deel van deze gronden, worden niet gerekend in de prijsverantwoording van deze post.

De verantwoording kan daarom niet aanvaard worden. De opgegeven eenheidsprijs wordt bijgevolg als abnormaal laag beschouwd.

Uit het onderzoek naar de eenheidsprijzen bij [de TM N.-A.], [Onderneming P.], [de verzoekende partij] blijkt dat deze 3 laagste inschrijvers allen hebben inschreven met minstens één onaanvaardbare eenheidsprijs. De offertes van deze drie inschrijvers worden als nietig beschouwd.

Daarom wordt overgegaan tot het onderzoeken van de eenheidsprijzen in toepassing van art. 35-36, §1 KB Plaatsing voor de volgende gerangschikte inschrijver, zijnde [de belanghebbende derde].

(4) Onderzoek naar de offerte van [de gekozen inschrijver]:

Posten 40, 99, 107, 119, 128, 133, 148, 149, 156, 160, 184, 204, 261, 281, 301, 317, 354, 376, 380, 387 en de groepering van posten 73 t.e.m. 92 worden onderzocht.

Groepering van de posten 73 t.e.m. 92 wordt verder onderzocht: Maatregelen voor het beperking van de invloed van de grondwatertafelverlaging op het waardevol groen volgens 4-1.1.3.7

Gezien de te lage prijzen voor deze groep van posten in de offerte van [de TM N.-A.] en [Onderneming P.], is de gemiddelde inschrijvingsprijs voor deze groep van posten geen correct vergelijkingsmiddel.

Als we de prijs van deze groep van posten vergelijken met de raming, wijkt de offerte van deze inschrijver +33% af. Dit is aanvaardbaar, mede gezien het belang van het behoud van het waardevol groen.

De opgegeven eenheidsprijzen worden bijgevolg aanvaard.

6.3. BESLUIT OVER DE REGELMATIGHEID VAN DE OFFERTES

De offertes van [de TM N.-A.], [onderneming P.] en [de verzoekende partij] zijn substantieel onregelmatig.

De offertes van [de gekozen inschrijver] wordt als regelmatig beschouwd.

De offertes van [Onderneming W.] en [Onderneming A.] zijn regelmatig onder voorbehoud van verder onderzoek naar de eenheidsprijzen van bovenvermelde posten.”.

Finaal wordt de offerte van de nv O., dit is de gekozen inschrijver, als laagste regelmatige offerte aangemerkt.

3.7. Op 20 augustus 2026 beslist de verwerende partij, na goedkeuring van het verslag van nazicht, om de opdracht te gunnen aan de nv O.

Dit is de bestreden beslissing.

Met een e-mail en een aangetekende brief van 20 augustus 2026 stelt de verwerende partij de verzoekende partij in kennis van de bestreden beslissing en van het daarbij gevoegde verslag van nazicht dat er integraal deel van uitmaakt.

IV. Tussenkost

4. De nv O., dit is de gekozen inschrijver, 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. Verzoek tot vertrouwelijke behandeling van stukken

5. De verzoekende partij, de verwerende partij en de tussenkostende partij vragen om de vertrouwelijke behandeling van bepaalde door hen neergelegde stukken die zij in de inventaris als vertrouwelijk aanduiden en waarbij zij ook de redenen opgeven waarom zij om die vertrouwelijke behandeling vragen.

6. Geen van de partijen heeft (ter terechtzitting) het lichten van de vertrouwelijkheid van deze stukken gevraagd. De Raad van State mag overigens deze vertrouwelijke stukken in zijn beoordeling betrekken.

VI. Herinnering aan de schorsingsvoorwaarden

7. 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.

VII. Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting van het enig middel

8. De verzoekende partij voert in het verzoekschrift de schending aan van de artikelen 4 en 84 van de wet van 17 juni 2016 ‘inzake overheidsopdrachten’ (hierna: wet van 17 juni 2016), artikel 36, §3, eerste lid, 1°, van het koninklijk besluit van 18 april 2017 ‘plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren (hierna: koninklijk besluit van 18 april 2017), van het gelijkheidsbeginsel, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: wet van 29 juli 1991), van de materiële motiveringsplicht, van de “beginselen van behoorlijk bestuur, m.n. het zorgvuldigheidsbeginsel *juncto* artikel 36, §2, laatste lid, [van het koninklijk besluit van 18 april 2017], evenals van artikel 2-7.11 [lees 2-7.1.1]: en artikel 2-7.12 [lees: 2-7.1.2] van het bestek en, tot slot, van de artikelen 4, eerste lid, 8°, en 5, 9°, 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: wet van 17 juni 2013).

De verzoekende partij vat het enig middel in het verzoekschrift samen zoals hierna wordt weergegeven :

“Met toepassing van artikel 2-7.1.1 van het Bestek heeft Verzoekende Partij onder de vorm van een uitvoeringsmethode gebruik gemaakt van het recht - en zelfs de plicht - om bodem die wordt ontgraven in uitvoering van post 98 van de samenvattende opmeting, terug aan te wenden en te verwerken bij de aanvulling en de omhulling van uit te voeren rioleringswerken.

Op basis van de opdrachtdocumenten heeft Verzoekende Partij de hoeveelheid hergebruikgronden ingeschat en haar eenheidsprijs voor post 99 bepaald, uitgaande van de voorziene af te voeren hoeveelheid (m.n. 761,60 m³ in plaats van 1.088 m³).

Aansluitend op de vraag tot prijsverantwoording voor post 99 van Verwerende Partij, heeft Verzoekende Partij haar uitvoeringsmethode toegelicht, met een opgave van de posten "omhullen en aanvulling van de rioleringsbuizen" waar deze ontgraven bodem zal worden hergebruikt tijdens de uitvoering van de Opdracht.

Conform de bepalingen van artikel 2-7.1.1 van het Bestek heeft Verzoekende Partij de meerkosten voor het gebruik van deze hergebruikgronden in de eenheidsprijs van de posten voor de aanvulling en

omhulling opgenomen, met uitzondering van de kosten die, overeenkomstig artikel 2-7.1.2 van het Bestek, als een last van de aanneming diende te worden beschouwd, m.n. de kosten van de tijdelijke tussentijdse opslag buiten de grenzen van de werf.

Verwerende Partij heeft de verantwoording van Verzoekende Partij voor post 99 niet aanvaard op basis van het motief dat

(i)bepaalde kosten een last van de aanneming vormen (wat Verzoekende Partij niet betwist en waarbij deze kosten niet werden meegenomen in de inschrijvingsprijs, zodat het motief grondslag in feite mist); en

(ii)de kost van transport naar een tijdelijke opslagplaats, de kost van de tijdelijke opslagplaats zelf en de kost van het geschikt maken van deze grond of een deel ervan niet in de prijsverantwoording voor post 99 werden meegenomen.

Het sub (ii) opgenomen motief doorstaat ook de wettigheidstoets niet, nu deze kosten, zoals vereist door het Bestek, zijn opgenomen in de eenheidsprijs voor de posten "aanvulling en omhulling" waar deze gronden door Verzoekende Partij zullen worden aangewend bij de uitvoering van de aannemingswerken in het kader van de Opdracht.

De motivering van de Bestreden Beslissing gaat dan ook integraal voorbij aan de essentie van de prijsverantwoording van Verzoekende Partij, m.n. de overeenkomstig het Bestek toegepaste uitvoeringsmethode, waarbij bepaalde kosten overeenkomstig de bepalingen van het Bestek in de posten voor "aanvulling en omhulling" zijn opgenomen.

Uit het Gunningsverslag blijkt verder dat ook andere inschrijvers deze uitvoeringsmethode lijken te hebben toegepast, nu bij zowat alle inschrijvers de eenheidsprijs voor post 99 door Verwerende Partij werd onderzocht, doch enkel voor Verzoekende Partij een inhoudelijke beoordeling van het gevoerde prijsonderzoek betreffende deze post 99 in het Gunningsverslag is opgenomen. Deze handelwijze maakt een schending uit van het gelijkheidsbeginsel en het transparantiebeginsel, zoals opgenomen in artikel 4, eerste lid, van de Wet van 17 juni 2016, in samenhang met het zorgvuldigheidsbeginsel en het recht op verdediging. Van een aanbestedende overheid, zoals in casu Verwerende Partij, mag immers worden verwacht dat zij in het kader van het prijsonderzoek, de prijsverantwoordingen die met betrekking tot eenzelfde post aan de verschillende inschrijvers wordt gevraagd, inhoudelijk beoordeelt en hieromtrent de kennisgeving verricht die alle betrokken inschrijvers in staat stelt om te beoordelen of de aanbestedende overheid hierbij met toepassing van het gelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel heeft gehandeld.

De Bestreden Beslissing schendt tevens artikel 36, § 3, eerste lid, 1° van het Koninklijk Besluit van 18 april 2017, gelezen in samenhang met artikel 4, eerste lid van de Wet van 17 juni 2016, nu door Verwerende Partij niet is aangetoond dat post 99 van de samenvattende opmeting een niet-verwaarloosbare post van de Opdracht vormt die de wering van de offerte van Verzoekende Partij als substantieel onregelmatig niet kan verantwoorden.

Ten slotte heeft Verwerende Partij, niettegenstaande de prijsverantwoording van Verzoekende Partij aangeeft dat de kosten betreffende de hergebruikte afgegraven bodem In de posten "aanvulling en omhulling" van de samenvattende opmeting werden opgenomen, hieromtrent geen prijsonderzoek verricht, hoewel artikel 36, § 2, laatste lid, van het Koninklijk Besluit van 18 april 2017 deze mogelijkheid voorziet; de Bestreden Beslissing schendt bijgevolg het zorgvuldigheidsbeginsel.”

Beoordeling

Wat het belang bij het middel betreft: exceptie

9. De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij geen belang heeft (minstens) bij het ingeroepen enig middel omdat haar offerte in elk geval onregelmatig is. Immers, de verzoekende partij stelt in wezen dat de kosten verbonden aan de tijdelijke opslag niet in haar offerte zijn verrekend omdat zij deze kwalificeert als een last van de aanneming waarvoor geen kosten in rekening mogen worden gebracht. Een offerte die behept is met een substantiële onregelmatigheid moet steeds nietig worden verklaard. Een schorsing kan de uiteindelijke uitkomst van de gunningsprocedure voor de verzoekende partij aldus niet wijzigen en kan haar dan ook geen voordeel opleveren. Bovendien blijken uit het gunningsverslag nog meerdere andere regelmatige offertes. De door de verzoekende partij ontwikkelde kritieken hebben uitsluitend betrekking op de beoordeling van haar eigen prijsverantwoording en laten de regelmatigheid van de andere gerangschikte inschrijvers volledig ongemoeid.

10. Volgens artikel 15 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: wet van 17 juni 2013), gelezen in samenhang met artikel 14 van die wet, kan de Raad van State de tenuitvoerlegging van beslissingen van de aanbestedende instanties schorsen “[o]p verzoek van elke persoon die een belang heeft of heeft gehad om een bepaalde opdracht [...] te krijgen en die door de beweerde schending is of dreigt te worden benadeeld”.

Het belangvereiste is overgenomen uit artikel 65/14 van de wet van 24 december 1993 ‘betreffende de overheidsopdrachten en sommige

opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten’, ingevoegd bij de wet van 23 december 2009. Uit de parlementaire voorbereiding van die wetsbepaling blijkt dat de wetgever met betrekking tot het begrip “belang” een ruime interpretatie voor ogen stond, naar het voorbeeld van de ter zake toepasselijke regels van het recht van de Europese Unie, zulks “om de moeilijkheden te vermijden die zouden kunnen voortvloeien uit een strikte toepassing van het begrip ‘belang’ als bedoeld in [artikel] 19 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State” (memorie van toelichting, *Parl.St. Kamer* 2009-2010, nr. 2276/001, 28).

Het belang dat erin bestaat opnieuw op zijn minst kans te maken om een overheidsopdracht toegewezen te krijgen en die zelf uit te voeren, is een voldoende belang. Het is daarbij niet noodzakelijk dat de verzoekende partij aantoont dat de opdracht na een gebeurlijke schorsing of vernietiging aan haar zal worden gegund.

11. De tussenkomende partij lijkt er in haar exceptie aan voorbij te gaan dat de verzoekende partij de regelmatigheid van het gevoerde prijsonderzoek in vraag stelt onder meer op het vlak van de criteria om tot een bijzonder prijsonderzoek over te gaan en de gelijke behandeling van de inschrijvers ter zake, evenals de draagwijdte die aan sommige bepalingen van het bestek moet worden verleend in relatie tot dat prijsonderzoek.

De beoordeling van de door de tussenkomende partij opgeworpen exceptie hangt derhalve samen met de beoordeling van het middel en de exceptie lijkt op het eerste gezicht ook vooruit te lopen op een gebeurlijk nieuwe inhoudelijke beoordeling van de offertes door de aanbestedende overheid waarop de Raad van State niet kan vooruitlopen.

12. De verzoekende partij lijkt aldus wel degelijk belang te hebben bij het enige middel (en de vordering).

Wat de ernst van het middel betreft

13. De verzoekende partij meent, in wezen, dat de bestreden beslissing onwettig is omdat haar prijsverantwoording niet werd aanvaard. Meer bepaald meent de verzoekende partij, in essentie, dat de motieven die ten grondslag liggen aan het niet aanvaarden van haar prijsverantwoording niet correct zijn en in strijd zijn met het bestek en de geschonden geachte bepalingen en beginselen.

Artikel 84 van de wet van 17 juni 2016, dat geschonden wordt geacht, bepaalt dat de aanbestedende overheid een prijzen- of kostenonderzoek uitvoert op de ingediende offertes, overeenkomstig de door de Koning te bepalen nadere regels. Op verzoek van de aanbestedende overheid verstrekken de inschrijvers tijdens de plaatsingsprocedure alle nodige inlichtingen om dit onderzoek mogelijk te maken.

Artikel 35 van het koninklijk besluit van 18 april 2017 verplicht de aanbestedende overheid om de ingediende offertes te onderwerpen aan een prijs- of kostenonderzoek. Indien uit dit onderzoek blijkt dat er prijzen of kosten worden aangeboden die abnormaal laag of hoog lijken, moet de aanbestedende overheid die prijzen met toepassing van artikel 36 van het voornoemde koninklijk besluit nader onderzoeken en een bevraging van deze prijzen of kosten uitvoeren. Artikel 36, §§ 2 tot 4, bevat nadere bepalingen in verband met dat bijzonder onderzoek.

Met toepassing van artikel 36, § 2, van het koninklijk besluit van 18 april 2017 verzoekt de aanbestedende overheid bij de prijzen- of kostenbevraging de inschrijver om de nodige schriftelijke verantwoording over de samenstelling van de abnormaal geachte prijs of kost te verstrekken. Krachtens het vijfde lid van paragraaf 2 is de aanbestedende overheid er niet toe gehouden om verantwoordingen te vragen voor prijzen voor verwaarloosbare posten. Voor prijzen die niet-verwaarloosbaar zijn geldt die verplichting wel.

Artikel 36, § 3, van datzelfde koninklijk besluit voorziet dat de aanbestedende overheid de ontvangen verantwoordingen beoordeelt en deze al dan niet te aanvaarden. Overeenkomstig artikel 36, § 3, eerste lid, van het eerdergenoemde koninklijk besluit beoordeelt zij de ontvangen beoordelingen en:

“1° stelt [zij] ofwel vast dat het bedrag van een of meer niet-verwaarloosbare posten een abnormaal karakter vertoont en weert [zij] de offerte omwille van de substantiële onregelmatigheid waarmee deze behept is;
2° ofwel, stelt [zij] vast dat het totale offertebedrag een abnormaal karakter vertoont en weert de offerte omwille van de substantiële onregelmatigheid waarmee deze behept is;
3° ofwel, motiveert [zij] in de gunningsbeslissing dat het totale offertebedrag geen abnormaal karakter vertoont.”

Krachtens artikel 76, § 3, van hetzelfde besluit tot slot dient de aanbestedende overheid, wanneer wordt gebruikgemaakt van een openbare of niet-openbare procedure, een substantieel onregelmatige offerte nietig te verklaren.

14. Uit het geschonden geachte zorgvuldigheidsbeginsel volgt dat de aanbestedende overheid haar 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.

15. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ verplichten de overheid ertoe in de akte de juridische en feitelijke overwegingen op te nemen die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dit op een “afdoende” wijze. Die motivering moet afdoende zijn teneinde de belanghebbende in staat te stellen met kennis van zaken te oordelen of het zin heeft zich tegen de beslissing te verweren met de middelen die het recht hem ter beschikking stelt.

Luidens artikel 4, 8°, van de wet van 17 juni 2013 stelt de aanbestedende overheid een gemotiveerde beslissing op “wanneer ze een opdracht gunt, ongeacht de procedure”. Overeenkomstig artikel 5, 8°, van dezelfde wet bevat de in artikel 4 bedoelde gemotiveerde beslissing, naargelang de procedure en het soort beslissing, “de namen van de inschrijvers van wie de offerte onregelmatig is bevonden en de juridische en feitelijke motieven voor hun wering. Deze motieven hebben met name betrekking op het abnormale karakter van de prijzen en, in voorkomend geval, op het bevinden van de niet gelijkwaardigheid van de voorgestelde oplossingen aan de technische specificaties of het niet voldoen aan de vastgestelde prestatie-eisen of functionele eisen”. Luidens artikel 5, 9°, van

diezelfde wet bevat de gunningsbeslissing, onder meer, de juridische en feitelijke motieven, waaronder de kenmerken en relatieve voordelen van de gekozen offerte.

De materiële motiveringsplicht tot slot houdt in dat iedere administratieve rechtshandeling 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.

16. In het kader van het (verplicht uit te voeren) algemeen prijsonderzoek bedoeld in artikel 35 van het koninklijk besluit van 18 april 2017 moet de aanbestedende overheid nagaan of de in de offertes aangeboden prijzen abnormaal lijken, met andere woorden of de ingediende offertes een aanwijzing bevatten dat deze abnormaal zouden kunnen zijn. Dat kan met name het geval zijn wanneer de in een offerte aangeboden prijs aanmerkelijk hoger of lager is dan de prijs van de andere offertes of dan de gebruikelijke marktprijs, al hoeft dat niet noodzakelijk zo te zijn. Indien de ingediende offertes geen aanwijzing van een abnormale prijs bevatten, en de prijzen dus niet abnormaal hoog of laag lijken, mag de aanbestedende overheid doorgaan met de beoordeling van de inschrijvingen en de procedure tot gunning van de opdracht.

Indien daarentegen uit het algemeen prijsonderzoek blijkt dat er prijzen worden aangeboden die wel abnormaal laag of hoog lijken, met andere woorden indien er wel aanwijzingen bestaan dat een offerte abnormaal hoog of laag zou kunnen zijn, moet de aanbestedende overheid met toepassing van artikel 36 van het koninklijk besluit van 18 april 2017 die prijzen nader onderzoeken om zich ervan te vergewissen dat dit niet het geval is. Te dien einde moet zij de betrokken inschrijver overeenkomstig artikel 36, §§ 1 en 2, van het koninklijk besluit van 18 april 2017 bevragen en hem de mogelijkheid bieden uiteen te zetten waarom zijn prijzen volgens hem niet abnormaal hoog of laag zijn. Artikel 36, §§ 2 en 3, bevat nadere bepalingen in verband met dat bijzonder onderzoek. De betrokken inschrijver wordt bevraagd om hem de mogelijkheid te bieden uiteen te zetten waarom zijn prijzen volgens hem niet abnormaal hoog of laag zijn, de aanbestedende overheid moet vervolgens de ontvangen verantwoordingen beoordelen en bepalen of het betrokken totale offertebedrag of het bedrag van een of meer niet-verwaarloosbare posten een abnormaal karakter vertoont, in welk

geval zij de offerte moet weren omwille van de substantiële onregelmatigheid ervan.

Het doel van de regeling inzake de controle op abnormale prijzen is tweeledig. Enerzijds strekt deze regeling tot bescherming van de aanbestedende overheid, door haar in staat te stellen zich ervan te vergewissen dat de door de inschrijvers geboden prijs het werkelijk mogelijk maakt om te voldoen aan de verplichtingen die voortvloeien uit de opdrachtdocumenten en geen verhoogd risico inhoudt op uitvoeringsgeschillen ten koste van de aanbestedende overheid en de overheidsgelden. Anderzijds, strekt deze regeling ertoe de marktwerking te beschermen, door te voorkomen dat de aanbestedende overheid gedragingen van inschrijvers goedkeurt die het normale spel van de mededinging verstoren. Er mag worden aangenomen dat abnormaal lage prijzen, prijzen zijn waarmee een inschrijver een lager prijsvoorstel doet dan wat economisch voor hem en voor de markt mogelijk is.

17. De aanbestedende overheid beschikt in het kader van het algemeen prijsonderzoek als bedoeld in artikel 35 van het koninklijk besluit van 18 april 2017 over een beoordelingsruimte om al dan niet over te gaan tot een bijzonder onderzoek naar abnormale prijzen als bedoeld in artikel 36 van het voornoemde besluit. De Raad van State mag, gesteld voor de toetsing van de beoordeling van de motieven van een aanbestedende overheid om prijzen al dan niet als (schijnbaar) abnormaal te beschouwen en om al dan niet een prijsverantwoording te vragen, zijn eigen beoordeling niet in de plaats stellen van die van het bestuur. Het komt aan de Raad van State wel toe om desgevraagd na te gaan of de betrokken motieven om geen bijzonder onderzoek te voeren naar behoren zijn bewezen en of de beoordeling van het bestuur met de vereiste zorgvuldigheid (en binnen de perken van de redelijkheid) is geschied.

De aanbestedende overheid beschikt voorts bij de toepassing van artikel 36, § 3, van het koninklijk besluit van 18 april 2017 over een beoordelingsruimte om de gegeven prijsverantwoordingen al dan niet te aanvaarden. De Raad van State mag, gesteld voor de toetsing van deze motieven van een aanbestedende overheid, zijn eigen beoordeling niet in de plaats stellen van die van het bestuur. Het komt aan de Raad van State enkel toe om desgevraagd

na te gaan of de administratieve overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan binnen de perken van de redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Hierbij moet zij 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.

In dat verband dient nog te worden opgemerkt dat een inschrijver die een verzoek tot prijsverantwoording ontvangt, moet weten dat dit een ernstige aangelegenheid is. De bewijslast inzake de normaliteit van de *prima facie* abnormaal laag bevonden prijzen ligt bij de betrokken inschrijver. Zodoende moet hij zich ervan bewust zijn dat hij zijn vermoedelijk abnormale prijzen concreet en onderbouwd dient te verantwoorden aangezien hij het risico loopt dat zijn offerte onregelmatig wordt verklaard. De inschrijver mag zich daarbij dus niet beperken tot vaagheden en algemeenheden.

18. Te dezen blijkt uit het administratief dossier, en meer bepaald het verslag van nazicht van de offertes dat een onderdeel vormt van de bestreden beslissing, dat de regelmatigheid van de offertes werd onderzocht. Als deel van het regelmatigheidsonderzoek vermeldt dit verslag dat de regelmatigheid van de ingediende prijzen is onderzocht, evenals de methodiek die de verwerende partij heeft gebruikt om de eenheidsprijzen te onderzoeken. Specifiek wat de verzoekende partij betreft, komt de verwerende partij tot het besluit dat de prijsverantwoording die werd gevraagd niet kan worden aanvaard. Het verslag luidt ter zake als volgt:

“[...]

Toelichting bij de tabel

[...]

2) Onderzoek naar de *totaalprijzen* leert dat geen van de inschrijvers een offerte heeft ingediend met een totaalprijs lager dan 15% van de gemiddelde totale inschrijvingsprijs.

Geen van de inschrijvers vertoont een schijnbaar abnormaal lage totale inschrijvingsprijs.

(3) Onderzoek *eenheidsprijzen* in toepassing van art. 35-36, §1 KB Plaatsing

Een post wordt als significant beschouwd als de gemiddelde totaalprijs van alle offertes voor die post hoger ligt dan 1% van de gemiddelde totaalprijs van alle offertes.

Posten 40, 99, 107, 119, 128, 133, 148, 149, 156, 160, 184, 204, 261, 281, 301, 317, 354, 376, 380, 387 voldoen aan deze voorwaarde.

Daarnaast wordt ook gekeken naar de groepering van de posten 74 t.e.m. 91. Deze posten vertegenwoordigen dezelfde werken, maar in een andere fase van het project, hierbij zijn posten 73 en 92 onlosmakelijk verbonden. De gemiddelde totaalprijs van de groepering van de posten 73 t.e.m. 92 vertegenwoordigt 2.82% van de gemiddelde totaalprijs van de offertes en wordt dus als significant aanzien. Ook zijn de werken die deze posten vertegenwoordigen een essentieel onderdeel van het bestek: de groenzones in het invloedsgebied van de bemaling zijn van significant belang: ze bevatten oude en waardevolle groenelementen die gevoelig zijn aan schommelingen in de grondwatertafel. Ze dienen dan ook met grote zorg behandeld te worden.

Een post wordt schijnbaar abnormaal laag beschouwd als de eenheidsprijs 30% onder de gemiddelde eenheidsprijs ligt, en schijnbaar abnormaal hoog als de eenheidsprijs 50% boven de gemiddelde eenheidsprijs ligt.

Het onderzoek naar de eenheidsprijzen wordt in eerste instantie gevoerd bij de 3 laagste inschrijvers: [TM N.-A.], [Onderneming P.], en [de verzoekende partij].
[...]

Onderzoek naar de offerte van [de verzoekende partij]:

Posten 40, 99, 107, 119, 128, 133, 148, 149, 156, 160, 184, 204, 261, 281, 301, 317, 354, 376, 380, 387 en de groepering van posten 73 t.e.m. 92 worden onderzocht.

Post 99: Afvoer en verwerken van gronden, afvoer en verwerking volgens 4-12 op basis van definitieve overname van uitgegraven bodem geschikt voor bouwkundig bodemgebruik - milieuhygiënische code xy1 Bodem met milieuhygiënische eigenschappen zoals aangegeven in het bij dit bestek horende technisch verslag opgesteld door een erkend bodemdeskundige en conform verklaard door een erkende bodembeheersorganisatie.

- Inschrijvingsprijs: -57%

Deze prijs is schijnbaar abnormaal laag. Bijgevolg wordt prijsverantwoording gevraagd op 05/06/2026 waarop [de verzoekende partij] op 11/06/2026 antwoordt per mail.

[De verzoekende partij] verantwoordt zijn prijs door aan te geven dat 30% van de hoeveelheid van deze grond herbruikt zal worden. Voor de andere 70% wordt de prijs van het transport en de overname van de grond gerekend.

Post 99 gaat over gronden afkomstig van de aanleg van de bovenbouw. Het bestek vermeldt duidelijk dat de bovenbouw moet afgewerkt zijn t.e.m. de onderlaag alvorens een volgende fase mag aangevangen worden. Daardoor kan de grond afkomstig van de bovenbouw niet onmiddellijk gebruikt worden in de rioleringssleuf van de volgende fase, en moet deze tijdelijk opgeslagen worden. Deze tijdelijke opslag kan niet binnen de grenzen van de werf, maar moet gebeuren op een tijdelijke opslagplaats. De kosten voor deze tijdelijk opslag zijn een last zijn van de aanneming (zie bestek o.a. 2.7.1.2). De kost van transport naar een tijdelijke opslagplaats, de kost van de tijdelijke opslagplaats zelf en de kost voor het geschikt maken van deze grond, of een deel van deze gronden, worden niet gerekend in de prijsverantwoording van deze post.

De verantwoording kan daarom niet aanvaard worden. De opgegeven eenheidsprijs wordt bijgevolg als abnormaal laag beschouwd.

Uit het onderzoek naar de eenheidsprijzen bij [de TM N.-A.], [Onderneming P.], [de verzoekende partij] blijkt dat deze 3 laagste inschrijvers allen hebben inschreven met minstens één onaanvaardbare eenheidsprijs. De offertes van deze drie inschrijvers worden als nietig beschouwd.

Daarom wordt overgegaan tot het onderzoeken van de eenheidsprijzen in toepassing van art. 35-36, §1 KB Plaatsing voor de volgende gerangschikte inschrijver, zijnde [de belanghebbende derde].” (*cfr. supra* punt 3.6).

19. In de mate de verzoekende partij aanvoert dat niet is aangetoond dat post 99 van de samenvattende opmeting een niet-verwaarloosbare post van de opdracht vormt die de wering van de offerte van de verzoekende partij als substantieel onregelmatig kan verantwoorden, kan zij niet worden gevolgd.

Vooreerst dient vastgesteld dat de wet van 17 juni 2016, noch het koninklijk besluit van 18 april 2017 aan de aanbestedende overheid een welbepaald criterium of specifieke criteria opleggen om de posten te selecteren waarop het prijzenonderzoek moet worden verricht, noch een bepaalde berekeningswijze verplicht stellen. Evenmin blijkt uit die normatieve teksten dat de aanbesteder verplicht is specifieke criteria in acht te nemen om te bepalen of een post verwaarloosbaar is of niet. Het (al dan niet) verwaarloosbare karakter van posten wordt niet gedefinieerd in de toepasselijke wetgeving. In het verslag aan de Koning bij het ontwerp dat tot het koninklijk besluit van 18 april 2017 heeft geleid, wordt wel verduidelijkt dat het al dan niet verwaarloosbare karakter van een bepaalde post altijd beoordeeld moet worden in het kader van de betrokken overheidsopdracht.

20. Te dezen blijkt uit de hiervoor aangehaalde passage van het verslag van nazicht dat, wat het onderzoek van de eenheidsprijzen betreft, een post als “significant” – en dus niet-verwaarloosbaar – wordt beschouwd “als de gemiddelde totaalprijs van alle offertes *voor die post* hoger ligt dan 1% van de gemiddelde totaalprijs van alle offertes”, wat een (objectief) mathematisch criterium is en dat Post 99 aan deze voorwaarde voldoet. Een post wordt, zo blijkt nog, “schijnbaar abnormaal laag” beschouwd als de eenheidsprijs 30% onder de

gemiddelde eenheidsprijs ligt, en “schijnbaar abnormaal hoog” als de eenheidsprijs 50% boven de gemiddelde eenheidsprijs ligt.

Terecht, zo lijkt, merkt de verwerende partij in de nota op dat met die berekeningsbasis - “als de gemiddelde totaalprijs van alle offertes *voor die post* hoger ligt dan 1% van de gemiddelde totaalprijs van alle offertes” - te lage of te hoge prijzen worden uitgemiddeld, en dat deze dan ook gelijk is voor alle inschrijvers. De verwijzing van de verzoekende partij naar het aandeel van Post 99 *in de eigen offerte* van de verzoekende partij lijkt dan ook niet dienstig nu uit het verslag van nazicht blijkt dat deze post voor de verzoekende partij als (schijnbaar) abnormaal laag is aangemerkt waardoor het correcte aandeel van die post in de totaalprijs niet zeker is. In elk geval maakt de verzoekende partij niet aannemelijk dat de verwerende partij de grenzen van haar beoordelingsruimte heeft geschonden door voormelde post als niet- verwaarloosbaar aan te merken.

De verzoekende partij formuleert op zich geen kritiek op het gehanteerde percentage van 1% - percentage dat, anders dan zij ter terechtzitting lijkt aan te geven, reeds is vermeld in het verslag van nazicht –. en toont bijgevolg op het eerste gezicht niet aan dat de verwerende partij haar beoordelingsruimte bij het vaststellen van de drempelwaarde niet op zorgvuldige wijze zou hebben ingevuld. Mede gelet op de beleidsruimte waarover de verwerende partij omtrent de gekozen werkwijze beschikt en de aangehaalde verantwoording, lijkt het overigens niet aangetoond dat de betrokken keuze van de verwerende partij niet zorgvuldig zou zijn of de perken van de redelijkheid te buiten zou gaan.

Het volstaat ook niet om, zoals zij ter terechtzitting doet, te poneren dat een overschrijding van Post 99 met 0,10 (1,1%) procentpunt boven de gehanteerde drempel van 1% disproportioneel zou zijn: de gehanteerde drempelwaarde of grens is vastgelegd op 1% - wat niet ongebruikelijk noch disproportioneel is - en die drempelwaarde is voor alle inschrijvers dezelfde: 1,1 % is nu eenmaal een overschrijding met 0,10 procentpunt. Het valt dan ook niet in te zien dat pas zou moeten worden overgegaan tot bijzondere prijsbevraging en prijsverantwoording vanaf 1,25%, 1,5%, 1,75% of, zelfs, 2% maar wel degelijk vanaf 1% zo lijkt. Bovendien, blijkt uit het bestek – en het belang dat daarin aan

het grondverzet is besteed – dat post 99 ook een kwalitatief niet-verwaarloosbaar belang lijkt te hebben binnen de opdracht.

Tot slot blijkt uit het administratief dossier te volgen, meer bepaald uit de prijsanalysetabel die door de verwerende partij als vertrouwelijk stuk werd neergelegd en waarop de Raad van State vermag acht te slaan, dat deze 1%-drempel (evenals de waarden van -30% (“schijnbaar abnormaal lage prijs”) dan wel + 50% (“schijnbaar abnormale hoge prijs”) om tot bevraging/verantwoording over te gaan) daadwerkelijk én op gelijke wijze te zijn toegepast.

21. Uit het administratief dossier blijkt te dezen nog dat de verwerende partij op 5 juni 2026, aangezien de niet-verwaarloosbare Post 99 in de offerte van de verzoekende partij als schijnbaar abnormaal laag werd beschouwd, om een verantwoording aan de verzoekende partij heeft gevraagd voor de Post 99 (‘Afvoer en verwerking van gronden, afvoer en verwerking volgens 4-12 op basis van definitieve overname van uitgegraven bodem geschikt voor bouwkundig bodemgebruik – milieuhygiënische code xy1 – FH m³ 1.088’).

Met een e-mail van 10 juni 2026 heeft de verzoekende partij de gevraagde verantwoording bezorgd.

22. Zoals hiervoor uit het feitenrelaas is gebleken (*cfr.* punt 3.3) bepaalt het bestek in artikel 26 dat de opdracht een gemengde opdracht betreft met forfaitaire posten en posten tegen prijslijst, dat het gaat om (all-in) prijzen, waarbij de aannemer wordt geacht in zijn eenheidsprijzen en globale prijzen alle kosten, maatregelen en lasten die inherent zijn aan de uitvoering van de opdracht te hebben inbegrepen, met uitzondering van de belasting over de toegevoegde waarde (artikel 32). De samenvattende opmeting beschrijft de verschillende posten waaruit de opdracht bestaat en geeft voor Post 99 (‘Afvoer en verwerking’) aan dat deze post betrekking heeft op de afvoer en verwerking van gronden. Deze post is een forfaitaire post met een vermoedelijke hoeveelheid van 1.088 m³.

Uit de bestreden beslissing blijkt op het eerste gezicht dat de verwerende partij de prijsverantwoording niet heeft aanvaard omdat de grond,

afkomstig uit de bovenbouw die volgens de voorgestelde offerte (voor 30%) wordt hergebruikt binnen de aanneming, tijdelijk moet worden opgeslagen in een tijdelijke opslagplaats. De kosten van deze opslag (kost van transport naar een tijdelijke opslagplaats, de kost van de tijdelijke opslagplaats zelf en de kost voor het geschikt maken van deze grond, of een deel van deze gronden) worden evenwel niet gerekend in de prijsverantwoording van de verzoekende partij van deze post.

23. De verzoekende partij is het niet eens met de gegeven motivering in het verslag van nazicht. In essentie argumenteert zij, eensdeels – verwijzend naar artikel 2-7.1.2. van het bestek –, dat de kosten van de tijdelijke opslag een ‘last van de aanneming’ zijn en dus niet *kunnen* worden aangerekend. Anderdeels, stelt zij dat de kost van transport naar een tijdelijke opslagplaats, de kost van de tijdelijke opslagplaats zelf en de kost voor het geschikt maken van deze grond, of een deel van deze gronden “niet *zijn* gerekend in de verantwoording van deze post, d.i. post 99” aangezien deze kost volgens haar dient begrepen te zijn in de prijs van de ‘aanvulling en omhulling’, waarvoor zij verwijst naar artikel 2-7.1.1. van het bestek. Artikel 2-7.1.1 van het bestek bepaalt dat de op de werf uitgegraven bodem, in de mate van het mogelijke, moet worden hergebruikt binnen de aanneming, hetzij als bodem, hetzij als bouwkundig bodemgebruik. In diezelfde bepaling is nog vermeld dat alle mogelijke meerkosten zoals o.a. moeilijker verdichten van de grond, meerkosten bemaling, verminderde productiviteit, ingevolge het gebruik van herbruikgronden dienen in de prijs van de aanvulling en omhulling dienen te zijn begrepen.

Dit argument overtuigt, op het eerste gezicht, niet.

24. Met de verwerende en tussenkomende partij lijkt te kunnen worden vastgesteld dat het ingeroepen artikel 2-7.1.1. de situatie viseert waarbij de aannemer herbruikgronden wenst te gebruiken bij de uitvoering van aanvulling en omhulling. In dat geval schrijft het bestek voor dat alle meerkosten zoals het moeilijker verdichten van de grond, meerkosten bemaling, verminderde productiviteit, gebeurlijke stilstand, vergunningen voor tijdelijke menginstallaties, e.d., ingevolge het gebruik van herbruikgronden in de prijs van de ‘aanvulling en omhulling’ moeten zijn begrepen. Op het eerste gezicht lijkt dit artikel 2-7.1.1., in tegenstelling tot wat de Post 99 beoogt, geen betrekking te hebben op de kosten

verbonden aan de *‘afvoer en opslag van de grond uit de bovenbouw’*. De in artikel 2-7.1.1. bedoelde kosten lijken betrekking te hebben op het concreet gebruik van herbruikgronden terwijl Post 99 zich nog vóór deze fase van het hergebruik situeert, met andere woorden om kosten die noodzakelijk zijn om de uitgegraven bodem beschikbaar te maken voor hergebruik, wat moet gebeuren in een tijdelijke opslagplaats buiten de werfzone. Dit standpunt lijkt op het eerste gezicht mede steun te vinden in artikel 4-13.1.1. van het bestek dat betrekking heeft op de (uitvoering van) afvoer en verwerking van uitgegraven bodem en waaruit blijkt dat dit buiten de werfzone, in een tijdelijke opslagplaats moet gebeuren. Voorts blijkt nog uit artikel 2-13.2.1., wat de fasering van de werken betreft, dat een volgende fase pas mag worden aangevat “als van de vorige fase de onderlaag is aangebracht en de voetpaden en/of fietspaden zijn afgewerkt”, wat een bevestiging lijkt in te houden dat grond van de bovenbouw pas vrijkomt in een fase waarin de rioleringssleuf van de volgende fase nog niet beschikbaar is, hetgeen aldus noodzakelijk een periode van tijdelijke opslag lijkt te vergen.

25. Voor zover de verzoekende partij verwijst naar het aanvaarden van de prijsverantwoording van andere inschrijvers maakt zij niet aannemelijk dat het opnemen van meer motieven in de bestreden beslissing daarover het oordeel over de eigen prijsverantwoording zou kunnen wijzigen.

26. Voor zover de verzoekende partij, tenslotte, nog opwerpt dat zij opnieuw had moeten worden bevraagd, kan zij niet worden gevolgd. Artikel 36, §2, van het koninklijk besluit van 18 april 2017 lijkt, op het eerste gezicht, een mogelijkheid voor de verwerende partij te bevatten om zo nodig te herbevragen. Wanneer, zoals ten deze, de prijsverantwoording voldoende gegevens bevat voor de aanbestedende overheid om te oordelen over het al dan niet abnormaal karakter van de prijs, lijkt niet te kunnen worden verwacht dat die aanbestedende overheid overgaat tot een herbevraging. In elk geval maakt de verzoekende partij niet aannemelijk dat de verwerende partij de grenzen van haar beoordelingsruimte heeft geschonden door te oordelen over het abnormaal karakter van de geboden prijs op basis van de voorliggende prijsverantwoording.

27. Het enige middel is niet ernstig.

VIII. Besluit

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

BESLISSING

1. Het verzoek van de nv O. tot tussenkomst 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 op dertig september tweeduizend zesentwintig, door de Raad van State, XIVE kamer, samengesteld uit:

Kaat Leus, bijgestaan door	staatsraad, waarnemend voorzitter,
Joris Casneuf,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Joris Casneuf

Kaat Leus