

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE XIV^e KAMER

A R R E S T

**nr. 267.882 van 30 september 2026
in de zaak A. 249.102/XIV-40.281**

In zake: 1. de NV N.
2. de NV A.
samen vormend de TM N.A.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jo Goethals
kantoor houdend te 8800 Roeselare
Kwadestraat 151 B/41
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

Tussenkomende 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
advocaten Sophie Bleux en Elisabeth Robbroeckx
kantoor houdende te 1000 Brussel
Regentschapstraat 58 b8

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 4 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 8 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 Jo Goethals, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Robin Depoorter die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Siene Wilmssen, *loco* advocaten Sophie Bleux en Elisabeth Robbroeckx, 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 zijn de verzoekende partijen die hebben ingeschreven met de laagste prijs), (3.) Onderneming W., (4.) Onderneming A., (5.) Onderneming P. en, tot slot, Onderneming V.

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 [de verzoekende partijen]	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.	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) De verzoekende partijen, samen vormend de TM N.-A (3.756.336,33 EUR);
- (2) Onderneming P. (3.767.728,56 EUR);
- (3) Onderneming 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 partijen hebben aldus de offerte met de 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 regulariteiten 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

Toelichting bij de tabel

[...]

nr.	inschrijver	A	B	C	D	E	F
1	ONDERNEMINGEN N. VINDEVOGEL	OK	OK	OK	OK	OK	(2)(3)(4) OK
2	TM Norré-Behaegel - Audebo	OK	OK	OK	OK	OK	(2)(3) NOK
3	WILLEMEN INFRA	OK	OK	OK	VOK(1)	OK	(2)(3) VOK
4	ACLAGRO	OK	OK	OK	OK	OK	(2)(3) VOK
5	Persyn	OK	OK	OK	OK	OK	(2)(3) NOK
6	VERHELST AANNEMINGEN	OK	OK	OK	OK	OK	(2)(3) NOK

(*: zie ook toelichting)

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.

O.
TM N.- A.
w.
A.
P.
V.

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: [de verzoekende partijen, samen vormend de TM N.-A.], [Onderneming P.], en [de Onderneming V.].

[...]

Onderzoek naar de offerte van [de verzoekende partijen]

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: Maatregelen voor de beperking van de invloed van de grondwatertafelverlaging op het waardevol groen volgens 4-1.1.3.7

- Inschrijvingsprijs: -77% .

Deze prijs is schijnbaar abnormaal laag. Bijgevolg wordt prijsverantwoording gevraagd op 05/06/2026 waarop [de TM N.-A.] op 17/06/2026 antwoordt per mail.

In deze verantwoording wordt post per post uitgelegd:

- Post 73: Opmaak bevoeiingsplan door de aangestelde ETT'er [lees: European Tree Technician]. Het werk van de ETT'er wordt begroot op 12u . 12u werk is laag ingeschat voor de opmaak van dergelijk uitgebreid bevoeiingsplan, maar kan aanvaard worden.

De opgegeven eenheidsprijs wordt bijgevolg niet als abnormaal laag beschouwd.

- Posten 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88 en 90: Installeren en weghalen installatie per groenzone. De prijs voor de druppelleidingen, verdeelleidingen, klein materiaal, overheadkost, doorsteken met wachtbuizen en overeenkomsten met eigenaars van private percelen worden opgegeven.

Echter voorziet het bestek ook in:

- De monitoring van de vochtigheid van de bodem: Er zijn geen vochtigheidssensoren voorzien in deze prijsverantwoording, noch de installatie, noch de huur/aankoop van deze sensoren.
- De opvolging van het grondwaterpeil dient te gebeuren met een peilbuis ter hoogte van de te bevoeien zone. De peilbuizen van de peilgestuurde bemaling zitten te ver van de groenzone om de grondwaterstand t.h.v. de groenzone op te volgen. De prijsverantwoording voorziet niet in deze extra peilbuizen, nochtans wel opgelegd door het bestek.
- Het aantal meter verdeelleiding PE40 is niet toereikend voor groenzones G4 en G7/G7a. Deze zones liggen verder af van de te bemalen werffase dan de verdeelleiding in PE40 die voorzien wordt in de prijsverantwoording.

De opgegeven eenheidsprijzen worden bijgevolg als abnormaal laag beschouwd.

- Posten 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89 en 91: Huur, onderhoud en werking per week

De inschrijver verantwoordt zijn prijs door rekening te houden met de afschrijving van de pomp, verdeelleidingen, slangen, enz. Daarnaast wordt een wekelijks nazicht van 0,25 u voorzien, evenals het energieverbruik.

Het wekelijkse nazicht van 15 minuten is echter te krap gerekend. Het elektriciteitsverbruik van de pomp (1 euro per week) is ruimschoots onvoldoende, de werkelijke prijs zou op zich reeds de inschrijvingsprijs van de post overschrijden.

De opgegeven eenheidsprijzen worden bijgevolg als abnormaal laag beschouwd.

- Post 92: Leidingwater voor bevoeiing

Bevestiging van deze prijs werd nagevraagd bij Farys en VMM en is aanvaardbaar. De opgegeven eenheidsprijs wordt bijgevolg niet als abnormaal laag beschouwd.

Post 119: Afvoer en verwerking van grondoverschotten met milieuhygiënische code 211S, 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: +68%

Deze prijs is schijnbaar abnormaal hoog. Bijgevolg wordt prijsverantwoording gevraagd op 05/06/2026 waarop [de TM N.-A.] op 17/06/2026 antwoordt per mail.

De inschrijver verantwoordt de prijs door toe te lichten dat de afgegraven grond wordt gebruikt voor een aan te kopen terreinophoging bij Grondbeheer Vlaanderen. De verschillende component voor de aankoop van de vergunning, het transport, het laden en lossen, de verwerking ter plaatse en de administratie worden gerekend.

De opgegeven eenheidsprijs wordt bijgevolg niet als abnormaal hoog beschouwd.

Post 204: Grondwerk voor het maken van de riolerings sleuf met rechte wanden. Eventuele schuine afgraving is ten laste van de opdrachtnemer, $2\text{ m} < H \leq 3\text{ m}$

- Inschrijvingsprijs: +53%

Deze prijs is schijnbaar abnormaal hoog. Bijgevolg wordt prijsverantwoording gevraagd op 05/06/2026 waarop [de TM N.-A.] op 17/06/2026 antwoordt per mail.

De inschrijver verantwoordt de prijs door het rendement van zijn grondwerk en graafmachine te rekenen, met de regieprijzen voorzien in de inschrijving. De prijs is hoog, maar aanvaardbaar.

De opgegeven eenheidsprijs wordt bijgevolg niet als abnormaal hoog beschouwd.

Post 317: Grondwerk voor het maken van de riolerings sleuf met rechte wanden. Eventuele schuine afgraving is ten laste van de opdrachtnemer. -, $3\text{ m} < H \leq 4\text{ m}$

- Inschrijvingsprijs: +67%

Deze prijs is schijnbaar abnormaal hoog. Bijgevolg wordt prijsverantwoording gevraagd op 05/06/2026 waarop [de TM N.-A.] op 17/06/2026 antwoordt per mail.

De inschrijver verantwoordt zijn prijs samen met post 204, maar verlaagt het rendement door de grotere afgravingsdiepte. De prijs is hoog, maar aanvaardbaar.

De opgegeven eenheidsprijs wordt bijgevolg niet als abnormaal hoog beschouwd.

Onderzoek naar de offerte van [Onderneming P.]

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.
[...]

Onderzoek naar de offerte van [Onderneming V.]

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.
[...]

Uit het onderzoek naar de eenheidsprijzen bij [de TM N.-A.], [Onderneming P.] en [Onderneming V.] 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 gekozen inschrijver].

(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 verzoekende partijen, samen vormend de TM N.-A.], [onderneming P.] en [Onderneming V.] 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 partijen 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 partijen, de verwerende partij en de tussenkomende 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 partijen voeren 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) *juncto* de artikelen 33, 35 en 36, van het koninklijk besluit van 18 april 2017 ‘plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren (hierna: koninklijk besluit van 18 april 2017), 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), minstens het materieel motiveringsbeginsel *juncto* artikel 29, *juncto* de artikelen 4, 8°, en 8, 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), evenals van het ‘*patere legem*’ principe, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift onder het kopje “Vooraf” – wat op het eerste gezicht de samenvatting van het enig middel lijkt te zijn –, wat volgt :

“VOORAF

Aan de orde is een discussie omtrent beweerdelijk abnormale eenheidsprijzen. Het is namelijk zo dat de verwerende partij heeft vastgesteld dat er geen sprake is van een abnormale totaalprijs doch, bij het prijsonderzoek heeft de verwerende partij zich de regel eigengemaakt dat een post, voor wat betreft de toetsing aan de normaliteit van de prijs, als significant worden beschouwd als “*de gemiddelde totaalprijs van alle offertes voor die post hoger ligt dan 1% van de gemiddelde totaalprijs van alle offertes*”.

Hoogstwaarschijnlijk wordt bedoeld “*de gemiddelde prijs van alle offertes voor die post hoger ligt dan 1% van de gemiddelde totaalprijs van alle offertes*”.

Meteen wijkt de verwerende partij van haar eigen gestelde normen af door de hier relevante posten 74 tot en met 91 samen te nemen en als “significant” te beschouwen.

Daarnaast wordt ook de post 73 en 92 samengenomen om als op “significant” beschouwd worden.

Bij de beoordeling van eenheidsprijzen van [de TM N.-A.] wordt dan een nieuwe groepering gemaakt namelijk een groepering van 73 tot en met 92 om dan vast te stellen dat er een afwijking zou zijn van -77% ten opzichte van het gemiddelde.

Bij de concrete analyse van de offerte van [de TM N.-A.] worden de posten 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88 en 90 samengenomen (omdat deze dezelfde werken betreffen maar in een andere fase van het project). Daar beweert de verwerende partij dat er sprake zou zijn van een abnormaal lage prijs.

Ook de posten 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, en 91 worden om dezelfde reden samengenomen en evenzeer abnormaal laag beschouwd.

Terwijl de offertes van zowel [de TM N.-A.] als deze van [Onderneming P.] onderzocht werden gebeurde dit niet ten aanzien van de offerte van de partij aan wie gegund werd. Deze offerte werd geacht geen abnormale eenheidsprijzen te bevatten omwille van het feit dat er beweerd wordt dat de offertes van zowel [de TM N.-A.] als [Onderneming P.] wel een abnormale prijs zou bevatten.

Verzoekende partij kan met de bestreden beslissing niet akkoord gaan gelet op het feit dat zij van mening is dat deze beslissing de van toepassing zijnde bepalingen schendt.

Met wat volgt zal in eerste instantie een overzicht gegeven worden van de belangrijkste geschonden geachte bepalingen. Daarna zal de verzoekende partij aantonen waarom de aangehaalde bepalingen geschonden zijn.”.

De verzoekende partijen lichten hun enige middel nog verder toe. Uit die toelichting blijkt dat, volgens de verzoekende partijen, de groepering van de posten 73 tot 92 ten onrechte als schijnbaar abnormaal laag werd beoordeeld en hun prijsverantwoording ten onrechte niet werd aanvaard, *in de eerste plaats*, omdat de verwerende partij haar eigen 1%-norm heeft geschonden door de posten 73 tot 92 samen te nemen, de postengroep 73 tot 92 in hun offerte slechts 0,64% van *hun* inschrijvingsbedrag vertegenwoordigt en het aldus onder de gehanteerde drempel van 1% ligt. Door tientallen posten samen te voegen om ze alsnog als “significant” te beschouwen zouden het *patere legem*-beginsel, het gelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel zijn geschonden. *Ten tweede* achten de verzoekende partijen het gelijkheidsbeginsel nog geschonden door de

offerte van de gekozen inschrijver niet te toetsen op abnormale eenheidsprijzen voor dezelfde posten en dat omdat “de verwerende partij beweert dat de eenheidsprijzen van de verzoekende partij[en] abnormaal laag zouden zijn”, hoewel deze inschrijver voor de groepering posten 73 tot 92 een prijs heeft geboden die 33% boven de raming ligt. *Ten derde* betogen de verzoekende partijen dat de beweerde abnormaliteit van de eenheidsprijzen niet mag worden verward met de conformiteit van de offerte met het bestek. De verwerende partij meent – ten onrechte – de abnormaliteit van de eenheidsprijzen te kunnen aantonen door te beweren dat de offerte niet zou sporen met de voorwaarden van het bestek. Het prijzenonderzoek kan evenwel pas gebeuren als is vastgesteld dat de offerte spoort met het bestek. In dat verband beogen de verzoekende partijen de concrete vaststellingen uit het verslag van nazicht punt per punt te weerleggen. Zo betogen zij in hun verzoekschrift dat (i) de vochtigheidssensoren “evident” in hun eenheidsprijzen zijn begrepen, (ii) de opvolging van het grondwaterpeil via hun eigen bemalingsfilters gebeurt zodat bijkomende peilbuizen niet nodig zijn, (iii) de verdeelleiding PE40 herbruikbaar materiaal is dat vanuit andere fasen beschikbaar is, (iv) het elektriciteitsverbruik *nihil* is omwille van een mobiele zonnepaneel-unit en (v) het wekelijkse nazicht van 15 minuten volstaat gezien de permanente werfaanwezigheid van hun werfleiding. Tot slot beroepen zij zich op het “recht op een herbevraging overeenkomstig artikel 36, § 2, laatste lid KB Plaatsing”.

Beoordeling

Ontvankelijkheid van het eerste en enig middel

9. Vooralsnog bestaat er geen noodzaak om uitspraak te doen over de door de verwerende partij opgeworpen ontvankelijkheidsexceptie wat het middel betreft. Een onderzoek van en een uitspraak over die exceptie zou alleen nodig zijn indien het middelonderdeel ernstig zou worden bevonden, hetgeen zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

Ernst van het enig middel

10. De verzoekende partijen menen, in essentie, dat de bestreden beslissing onwettig is omdat het gevoerde prijsonderzoek onwettig en onzorgvuldig is gebeurd. Zij beargumenteren dat het de verwerende partij niet was toegestaan om verschillende posten samen te nemen om te oordelen over hun al dan niet verwaarloosbaar karakter. Vervolgens menen zij dat hun prijsverantwoording ten onrechte niet werd aanvaard omdat, in essentie, de motieven die ten grondslag liggen aan het niet aanvaarden van hun prijsverantwoording niet correct zijn en in strijd zijn met het bestek en de geschonden geachte bepalingen en beginselen.

11. Luidens het geschonden geachte artikel 4, eerste lid, van de wet van 17 juni 2016 behandelen de aanbesteders de ondernemers op gelijke en niet-discriminerende wijze en handelen zij op een transparante en proportionele wijze. Deze bepaling vormt een bijzondere uitdrukking van het (grondwettelijk) gelijkheids- en niet-discriminatiebeginsel.

In eenzelfde gedachtegang van gelijke bejegening verplicht het beginsel *patere legem quam ipse fecisti* het bestuur om de algemene regels die het zelf heeft vastgesteld te eerbiedigen bij de concrete toepassing ervan ten aanzien van alle inschrijvers.

12. 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.

13. 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.

14. 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”.

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.

15. 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.

16. 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.

17. 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 partijen 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 *totaalprijsen* 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 partijen]. [...]

Onderzoek naar de offerte van [de verzoekende partijen]:

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: Maatregelen voor de beperking van de invloed van de grondwatertafelverlaging op het waardevol groen volgens 4-1.1.3.7

- Inschrijvingsprijs: -77% .

Deze prijs is schijnbaar abnormaal laag. Bijgevolg wordt prijsverantwoording gevraagd op 05/06/2026 waarop [de TM N.-A.] op 17/06/2026 antwoordt per mail.

In deze verantwoording wordt post per post uitgelegd:

- Post 73: Opmaak bevoeiingsplan door de aangestelde ETT'er [lees: European Tree Technician]. Het werk van de ETT'er wordt begroot op

12u . 12u werk is laag ingeschat voor de opmaak van dergelijk uitgebreid bevoeiingsplan, maar kan aanvaard worden.

De opgegeven eenheidsprijs wordt bijgevolg niet als abnormaal laag beschouwd.

- Posten 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88 en 90: Installeren en weghalen installatie per groenzone. De prijs voor de druppelleidingen, verdeelleidingen, klein materiaal, overheadkost, doorsteken met wachtbuizen en overeenkomsten met eigenaars van private percelen worden opgegeven.

Echter voorziet het bestek ook in:

- De monitoring van de vochtigheid van de bodem: Er zijn geen vochtigheidssensoren voorzien in deze prijsverantwoording, noch de installatie, noch de huur/aankoop van deze sensoren.
- De opvolging van het grondwaterpeil dient te gebeuren met een peilbuis ter hoogte van de te bevoeien zone. De peilbuizen van de peilgestuurde bemaling zitten te ver van de groenzone om de grondwaterstand t.h.v. de groenzone op te volgen. De prijsverantwoording voorziet niet in deze extra peilbuizen, nochtans wel opgelegd door het bestek.
- Het aantal meter verdeelleiding PE40 is niet toereikend voor groenzones G4 en G7/G7a. Deze zones liggen verder af van de te bemalen werffase dan de verdeelleiding in PE40 die voorzien wordt in de prijsverantwoording.

De opgegeven eenheidsprijzen worden bijgevolg als abnormaal laag beschouwd.

- Posten 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89 en 91: Huur, onderhoud en werking per week

De inschrijver verantwoordt zijn prijs door rekening te houden met de afschrijving van de pomp, verdeelleidingen, slangen, enz. Daarnaast wordt een wekelijks nazicht van 0,25 u voorzien, evenals het energieverbruik.

Het wekelijkse nazicht van 15 minuten is echter te krap gerekend. Het elektriciteitsverbruik van de pomp (1 euro per week) is ruimschoots onvoldoende, de werkelijke prijs zou op zich reeds de inschrijvingsprijs van de post overschrijden.

De opgegeven eenheidsprijzen worden bijgevolg als abnormaal laag beschouwd.

- Post 92: Leidingwater voor bevoeiing

Bevestiging van deze prijs werd nagevraagd bij Farys en VMM en is aanvaardbaar. De opgegeven eenheidsprijs wordt bijgevolg niet als abnormaal laag beschouwd.

Post 119: Afvoer en verwerking van grondoverschotten met milieuhygiënische code 211S, 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: +68%

Deze prijs is schijnbaar abnormaal hoog. Bijgevolg wordt prijsverantwoording gevraagd op 05/06/2026 waarop [de TM N.-A.] op 17/06/2026 antwoordt per mail.

De inschrijver verantwoordt de prijs door toe te lichten dat de afgegraven grond wordt gebruikt voor een aan te kopen terreinophoging bij Grondbeheer Vlaanderen. De verschillende component voor de aankoop van de vergunning, het

transport, het laden en lossen, de verwerking ter plaatse en de administratie worden gerekend.

De opgegeven eenheidsprijs wordt bijgevolg niet als abnormaal hoog beschouwd.

Post 204: Grondwerk voor het maken van de rioleringsleuf met rechte wanden, Eventuele schuine afgraving is ten laste van de opdrachtnemer, $2\text{ m} < H \leq 3\text{ m}$

- Inschrijvingsprijs: +53%

Deze prijs is schijnbaar abnormaal hoog. Bijgevolg wordt prijsverantwoording gevraagd op 05/06/2026 waarop [de TM N.-A.] op 17/06/2026 antwoordt per mail.

De inschrijver verantwoordt de prijs door het rendement van zijn grondwerk en graafmachine te rekenen, met de regieprijzen voorzien in de inschrijving. De prijs is hoog, maar aanvaardbaar.

De opgegeven eenheidsprijs wordt bijgevolg niet als abnormaal hoog beschouwd.

Post 317: Grondwerk voor het maken van de rioleringsleuf met rechte wanden. Eventuele schuine afgraving is ten laste van de opdrachtnemer. -, $3\text{ m} < H \leq 4\text{ m}$

- Inschrijvingsprijs: +67%

Deze prijs is schijnbaar abnormaal hoog. Bijgevolg wordt prijsverantwoording gevraagd op 05/06/2026 waarop [de TM N.-A.] op 17/06/2026 antwoordt per mail.

De inschrijver verantwoordt zijn prijs samen met post 204, maar verlaagt het rendement door de grotere afgravingsdiepte. De prijs is hoog, maar aanvaardbaar.

De opgegeven eenheidsprijs wordt bijgevolg niet als abnormaal hoog beschouwd.” (*cfr. supra* punt 3.6).

Op basis van het onderzoek naar de eenheidsprijzen beslist de verwerende partij de offerte van de verzoekende partijen, als onregelmatig te verwerpen.

Toepassing

18. In hun enige middel uiten de verzoekende partijen kritiek op de door de verwerende partij gehanteerde methodiek bij het gevoerde prijsonderzoek, namelijk in zoverre de verwerende partij in de bestreden beslissing beschrijft dat een aantal posten samengenomen wordt om als een geheel te onderzoeken. Het gaat om de posten 73 tot 92 dewelke betrekking hebben op maatregelen voor de beperking van de invloed van de grondwatertafelverlaging op het waardevol groen.

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, rekening houdende met de concrete aard en uitvoeringslogica van de opdracht.

Zoals de verwerende partij in de nota uiteenzet, lijkt op het eerste gezicht te kunnen worden aangenomen dat deze posten een inhoudelijk en functioneel verband hebben. Het komt overigens in de eerste plaats de aanbestedende overheid toe om te bepalen wat een niet verwaarloosbare post is. In het verslag van nazicht wordt door de verwerende partij uiteengezet waarom zij een aantal posten – te dezen de posten 73 tot 92 – samenneemt.

De verzoekende partijen tonen, op het eerste gezicht, niet aan dat de verwerende partij door de groepering van deze posten die zij functioneel en inhoudelijk rechtvaardigt, de grenzen van haar beleidsruimte schendt of onredelijk zou zijn. Deze betrokken posten betreffen gelijkaardige maatregelen of werken met het oog op de beperking van de invloed van de grondwatertafelverlaging op het waardevol groen, zij het in een verschillende groenzones en in verschillende fasen van de uitvoering van de opdracht.

19. Voorts, zo lijkt, kunnen de verzoekende partijen op het eerste gezicht evenmin worden bijgevalen waar zij aangeven dat de gegroepeerde posten nog steeds verwaarloosbaar zijn omdat zij minder dan 1% van de totaalprijs van de *eigen* offerte vertegenwoordigen.

Vooreerst zij opgemerkt dat de groepering van de posten 73 tot 92 als geheel 2,82% van de gemiddelde totaalprijs van alle offertes vertegenwoordigt.

De in het verslag van nazicht beschreven drempel van 1% moet – anders dan de verzoekende partijen dat zien – *prima facie* niet worden benaderd per individuele offerte maar wel op de gemiddelde totaalprijs van *alle* offertes. Terecht, zo lijkt, worden met de aldus gehanteerde berekeningsbasis om te bepalen *c.q.* te identificeren of een post (dan wel een groep van posten) al dan niet verwaarloosbaar is, te lage of te hoge prijzen uitgemiddeld, en is deze dan ook gelijk voor alle inschrijvers. De verwijzing van de verzoekende partijen naar het aandeel van deze (gegroepeerde) posten in de *eigen* offerte lijkt dan ook niet dienstig; te meer in de bestreden beslissing is vastgesteld dat deze posten voor de verzoekende partijen als abnormaal laag zijn aangemerkt waardoor het correcte aandeel van die posten in de (eigen) totaalprijs niet zeker is. In elk geval maken de verzoekende partijen niet aannemelijk dat de verwerende partij de grenzen van haar beoordelingsruimte heeft geschonden door voormelde (gegroepeerde) posten als niet- verwaarloosbaar aan te merken.

De verzoekende partijen tonen aldus niet aan dat de verwerende partij de ingeroepen bepalingen en beginselen heeft geschonden door de posten 73 tot en met 92 te groeperen en het (ab)normaal karakter van de eenheidsprijzen voor deze posten samen te beoordelen.

20. Voor zover de verzoekende partijen nog aanvoeren dat de offerte van de gekozen inschrijver niet werd onderzocht op de abnormaliteit van de eenheidsprijzen, mist deze kritiek feitelijke grondslag.

Dat, wat de offerte van de verzoekende partijen betreft, bij het onderzoek en de beoordeling van het al dan niet normaal karakter van de prijs van de postengroep 72 tot 93 de raming werd gehanteerd als ijkingsmaatstaf, lijkt dan ook – gelet op hetgeen hiervoor in punt 19 reeds is uiteengezet –, een objectief en relevant vergelijkingspunt. Deze ijkingsmaatstaf lijkt op het eerste gezicht des te meer dienstig nu reeds was gebleken dat de offertes van de verzoekende partijen en Onderneming P. met betrekking tot de postengroep 73 tot 92 waren behept met abnormaal lage prijzen waardoor de gemiddelde inschrijvingsprijs voor deze groep van posten werd vertekend, zo lijkt.

Het onder punt 3.6 hiervoor aangehaalde verslag van nazicht van de offertes bevat aldus wel degelijk een motivering voor het aanvaarden van de eenheidsprijzen van de gekozen inschrijver voor de posten 73 tot 92. In het verzoekschrift maken de verzoekende partijen voorts niet concreet aannemelijk dat het belang van het behoud van het waardevol groen een motief is dat onvoldoende het normaal karakter van die prijzen kan ondersteunen.

21. In de mate de verzoekende partijen nog aanvoeren dat de abnormaliteit van de eenheidsprijs niet verward mag worden met de conformiteit van de offerte met het bestek en menen dat het prijsonderzoek slechts kan plaatsvinden nadat is vastgesteld dat een offerte in overeenstemming is met het bestek, dient opgemerkt dat het standpunt zowel feitelijke als juridische grondslag mist.

Het prijsonderzoek is immers een onderdeel van het regelmatigheidsonderzoek (*cfr.* zie de hiervoor in punt 15 in herinnering gebrachte doelstellingen van de regeling inzake de controle op abnormale prijzen). De verzoekende partijen tonen niet aan welke bepaling of welk beginsel de verplichting zou opleggen om eerst de conformiteit van de offerte met het bestek vast te stellen vooraleer over te gaan tot het prijsonderzoek. Integendeel, doordat het prijsonderzoek een onderdeel is van het regelmatigheidsonderzoek valt het niet uit te sluiten dat *door* het voeren van dit onderzoek aan het licht kan komen dat bepaalde prestaties die het bestek vereist, niet in de prijs en de offerte zijn opgenomen hetgeen, op zich, aanleiding kan geven tot regelmatigheidsproblemen.

Bovendien, wanneer het bestek, zoals te dezen, oplegt dat een prijs een zgn. “*all-in* prijs” is (*cfr.* artikel 4-1.1.3.7. van het bestek), betekent dit niet noodzakelijk dat de inschrijver ook alle elementen die essentieel zijn voor de goede uitvoering van de opdracht wel degelijk in de opbouw van zijn offerte heeft opgenomen.

22. In de mate de verzoekende partijen in het verzoekschrift tot slot nog ingaan op de motieven die de bestreden beslissing veruitwendigt om bepaalde eenheidsprijzen in hun offerte als abnormaal laag aan te merken en de offerte als

onregelmatig te verwerpen, moet worden vastgesteld dat het verzoekschrift gegevens bevat die niet in de prijsverantwoording werden opgenomen en derhalve als een *post factum* verantwoording gelden.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat die elementen niet reeds in de gegeven prijsverantwoording hadden kunnen (en moeten) worden opgenomen. Het komt nochtans de inschrijver die om prijsverantwoording wordt verzocht, toe om in zijn verantwoording de normaliteit van de *prima facie* abnormaal laag bevonden prijzen te onderbouwen. Hij moet 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.

Ten eerste, waar de verzoekende partijen aangeven dat het eerste motief om tot abnormaal lage prijzen te besluiten (namelijk de ‘afwezigheid van vochtigheidssensoren’) kan worden verklaard omdat het plaatsen ervan voor de verzoekende partijen “zo vanzelfsprekend is” dat dit niet als een afzonderlijke kostenlijn bij de prijsopbouw werd vermeld, dient vastgesteld dat de verwerende partij tegenwerpt dat deze sensoren niet goedkoop zijn en bovendien op een afzonderlijk monitoringsysteem moeten worden aangesloten. Noch daargelaten de vraag naar de complexiteit of de vanzelfsprekendheid van de installatie, koppeling en aanwezigheid van de sensoren, wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen erkennen dat deze sensoren niet uitdrukkelijk werden opgenomen in hun offerte, noch in de verleende prijsverantwoording. De verzoekende partijen tonen dan ook niet concreet aan dat dit motief in de bestreden beslissing feitelijk of juridisch onjuist is en op welke wijze het opnemen van dit motief de aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

In een tweede motief vermeldt de bestreden beslissing dat de peilbuizen voor de opvolging van het grondwaterpeil te ver van de groenzone liggen waardoor extra peilbuizen nodig zijn. Deze extra peilbuizen zijn niet voorzien in de prijsverantwoording waardoor de afwezigheid van die buizen bijdraagt tot het lage karakter van de prijs. De verzoekende partijen merken op dat de opvolging van het grondwaterpeil niet gebeurt via de peilbuizen maar via de bemalingsfilters van de verzoekende partijen. Daarnaast stellen zij dat de verleende

prijsverantwoording wel melding maakt van peilbuizen. Hiermee, zo lijkt, stellen de verzoekende partijen in wezen een alternatieve manier van opvolging van het grondwaterpeil voor. Wanneer de verwerende partij evenwel, zoals te dezen, om de in het verslag van nazicht aangehaalde reden, de alternatieve uitvoeringsmethode niet bijtreedt, dient vastgesteld dat de extra peilbuizen niet in de prijs lijken te zijn begrepen. De verzoekende partijen tonen niet concreet aan dat dit motief in de bestreden beslissing feitelijk of juridisch onjuist is, noch op welke wijze het opnemen van dit motief de aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

In een derde motief geeft het verslag van nazicht aan dat het aantal meter verdeelleiding PE40 niet toereikend is en de opgegeven prijs voor die verdeelleiding daardoor te laag is. De verzoekende partijen merken in het verzoekschrift op dat deze verdeelleiding courant, herbruikbaar materiaal is en op de werf ruimschoots aanwezig is waardoor de bijkomende meters uit de op de werf aanwezige voorraad worden genomen. Deze argumentatie van de verzoekende partijen laat zich, op het eerste gezicht, weerom lezen als een *post factum* bijkomende prijsverantwoording. De verzoekende partijen geven aan dat zij zullen voldoen aan wat het bestek vraagt maar tonen niet aan dat dit motief in de bestreden beslissing, op zich, onwettig is.

In een vierde motief vermeldt de bestreden beslissing dat de prijs voor het elektriciteitsverbruik ruimschoots onvoldoende is. Tenslotte stelt de bestreden beslissing ook vast dat de tijd die wordt gerekend voor het wekelijkse nazicht te krap is. De verzoekende partijen verantwoorden de lage kost voor elektriciteit door te verwijzen naar een mobiele unit met zonnepanelen en batterijopslag waardoor de werkelijke kost zelfs 0 (nul) euro is. Ook de argumenten die de verzoekende partijen tegen deze motieven opwerpen, komen, op het eerste gezicht voor als een *post factum* bijkomende prijsverantwoording. Bovendien, zelfs wanneer de kritiek op dit motief als ernstig zou worden bevonden, lijkt deze kritiek een overtoollig motief te betreffen nu de vorige motieven, op zich, lijken te volstaan om de abnormaal lage prijs vast te stellen.

23. Voor zover de verzoekende partijen, tot slot, nog opwerpen dat zij opnieuw hadden moeten worden bevraagd, kunnen zij niet worden bijgevalen.

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 maken de verzoekende partijen 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.

24. Het enige middel is niet ernstig.

VIII. Besluit

25. 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 verwerpt de vordering.

3. De verzoekende partijen worden, elk voor de helft, verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, begroot op een rolrecht van 400 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,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
bijgestaan door	
Joris Casneuf,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Joris Casneuf

Kaat Leus