RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 61.228 van 29 augustus 1996
in de zaak A. 68.181/IV-15.683.

In zake : de n.v. LOTIMO,
die woonplaats kiest bij
Advocaat M. SENELLE,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Terhulpsesteenweg 110, bus 5

tegen :

de Vlaamse Gemeenschap, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. D'HOOGHE,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Henri Wafelaertsstraat 47-51.

tussenkomende partijen :

1. de b.v.b.a. Immobiliën Jacqmainlaan,
2. de n.v. Compagnie de Promotion,
3. de n.v. Codic,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten L.-H. VERBEKE en C. DE WOLF,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Tervurenlaan 268 A.

D E R A A D V A N S T A T E, IVe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. LOTIMO op 22 maart 1996 heeft ingediend om de schorsing te vorderen van de tenuitvoerlegging van "de beslissing van 14 februari 1996 van de Vlaamse regering betreffende de gunning van een algemene offerteaanvraag-promotie-overeenkomst m.b.t. de conceptie en studie van de werken en financiering van een bureelgebouw voor de huisvesting van het departement onderwijs en het kabinet van de Minister, de administratie kunst van het departement W.V.C. en de administratie land- en tuinbouw van het departement E.W.B.L. in de Noordwijk te Brussel aan de T.V. IMMO JACQMAINLAAN-CDP-CODIC (Projekt Phoenix)";

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. STEVENS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 5 juni 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 25 juni 1996;

Gehoord het verslag van Staatsraad M.-R. BRACKE;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat M. SENELLE, die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat D. D'HOOGHE, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat C. DE WOLF, die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. STEVENS;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de b.v.b.a. Immobiliën Jacqmainlaan, de n.v. Compagnie de Promotion en de n.v. Codic, die de tijdelijke vennootschap vormen aan wie de opdracht werd toegewezen, met een verzoekschrift van 25 juni 1996 vragen om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

2. Overwegende dat de feiten kunnen worden samengevat als volgt :

2.1. Op 3 mei 1995 besluit de Vlaamse regering tot het uitschrijven van een algemene offerteaanvraag voor de gunning van voormelde opdracht; een behoeften-programma en de aangepaste normering inzake de netto-kantooroppervlakte wordt goedgekeurd.

2.2. Het voorwerp van de opdracht wordt in het bestek als volgt bepaald :

> "De opdracht bestaat uit een promotieovereenkomst voor de conceptie en studie, de uitvoering van de werken, en de financiering van een bureelgebouw te Brussel bestemd voor de huisvesting van het departement Onderwijs en het kabinet van de minister, de Administratie Kunst van het departement W.V.C. en de Administratie Land- en Tuinbouw van het departement E.W.B.L., voorzien van een ondergrondse parkeerruimte en de nodige oppervlakte voor opslag en dood archief om te voldoen aan het behoeftenprogramma zoals in dit bestek bepaald.
>
> Het gebouw wordt opgericht op grond waarvan de inschrijver over de eigendomsrechten beschikt zonder dat evenwel een optierecht als eigendom kan beschouwd worden, en die toestaan om grond en gebouw in volle eigendom over te dragen aan de Vlaamse Gemeenschap, vrij en onbelast bij beëindiging van de termijn van de huurovereenkomst.
>
> Deze gronden zullen gelegen zijn binnen de zone ingesloten in de veelhoek begrensd door de Boudewijnlaan, de Antwerpse Steenweg, de Helihavenlaan, het Gaucheretplein, de Phr. Thomasstraat, de spoorlijn met het Noordstation, de Brabantstraat en terug de Boudewijnlaan.
>
> De promotieovereenkomst voorziet in het huren van het gebouw voor een periode van vierentwintig opeenvolgende jaren gevolgd door de eigendomsoverdracht, vrij en onbelast, van de grond en het gebouw op het einde van deze periode. Deze overdracht wordt vastgesteld in een authentieke akte te verlijden bij het beëindigen van de huurovereenkomst.
>
> Alleen offertes die betrekking hebben op een gebouw of een gebouwencomplex dat in zijn totaliteit bestemd wordt voor de Vlaamse Gemeenschap worden aanvaard. Offertes die betrekking hebben op gebouwen waarbij het gebouw of een gedeelte van het gebouw in medeëigendom wordt voorgesteld, worden niet aanvaard".

Het bestek bevat de volgende samenvatting van het behoeftenprogramma :

Netto-netto-kantooroppervlakte :	16.000 m^2
Specifieke behoeften bovengronds :	9.702 m^2
Administratie :	9.302 m^2
Buiten formatie (onderwijs) :	100 m^2
Kabinet :	300 m^2
Specifieke behoeften ondergronds :	2.300 m^2

Totaal netto-oppervlakte (onderwijs) :	28.002 m^2

2.3. De gunningscriteria worden als volgt bepaald in artikel 14 van de Algemene Administratieve Bepalingen - deel A van het bestek :

"Het Bestuur kiest de regelmatige offerte die haar het voordeligst lijkt, rekening houdend met de volgende criteria :

Criterium 1.a) De componenten van de investeringswaarde volgens de offerte van de inschrijver (Gewicht : 10 %)

Om de componenten van de investeringswaarde te evalueren vergelijken we deze met wat daar inhoudelijk tegenover staat. Voor het inhoudelijk onderzoek splitsen we de investeringswaarde in de vier bestanddelen van verschillende aard waaruit zij is samengesteld :

- grondwaarde
- bouwkost
- studiekosten (erelonen, controleorganismen, promotorfee, andere kosten)
- B.T.W.

De investeringswaarde wordt op volgende punten onderzocht :

- Grondwaarde

Venale waarde van de grond berekend op basis van de m^2 kantooroppervlakte (omvang en hoogte van het gebouw) die stedebouwkundig toegelaten worden, m.a.w. de door de inschrijvers opgegeven grondwaarde wordt berekend per m^2 bruto-bovengrondse oppervlakte.

- Bouwkost
Voor de evaluatie van de bouwkost wordt deze gesplitst in zijn verschillende bestanddelen en wordt tevens de bouwkost per m^2 netto-oppervlakte en de bouwkost per m^2 totale oppervlakte beoordeeld.
Binnen het criterium bouwkost worden volgende punten onderzocht :

- ruwbouw en afwerking
- HVAC + sanitair
- elektrische installaties
- studiekost
  (Erelonen, controleorganismen, promotorfee, andere lasten)
  Het geheel van de studiekost wordt procentueel uitgedrukt t.o.v. de totale investeringswaarde.
- B.T.W. : volgt procentueel uit de hierboven aangehaalde waarden en vormt dus geen element van beoordeling op zichzelf.

Criterium 1.b) Financieringsvoorwaarden
(Gewicht : 10 %)

De financieringsvoorwaarden worden beoordeeld op :

- De berekening van de intercalaire interesten
  De verschillende komponenten van de investeringswaarde, te weten de grondwaarde, de bouwkosten, erelonen en eventueel andere kosten (o.a. de B.T.W.) dienen tussentijds gefinancierd te worden tot aan de terbeschikkingstelling van het gebouw aan de huurder. De hier ontstane interesten, de zogenaamde intercalaire interesten worden tijdens de bouwperiode aangerekend en ook gekapitaliseerd.

  De wijze van berekening, op welk gedeelte van het investeringsbedrag, en de duurtijd zijn dus medebepalend voor de evaluatie van de tussentijdse interesten.

  Eveneens de manier van kapitalisatie en de toegestane rentevoet op voornoemde bedragen zijn medebepalend. De intercalaire interesten worden toegevoegd aan de investeringswaarde en zijn aldus een bestanddeel in de vorming van de beleggingswaarde.

- Berekening van de basishuurprijs en de aanpassing ervan aan de evolutie van de rentevoeten, zoals bepaald door de inschrijver bij zijn inschrijving.

  Beoordeling op basis van de ratio (%) :
  basishuurprijs / beleggingswaarde.

- Duidelijkheid en volledigheid van financieel dossier.

Criterium 1.c) Huurprijs (Gewicht : 20 %)

In afnemende volgorde van belang worden geëvalueerd :

- De absolute waarde van de huurprijs
- De oppervlakte die hiervoor ter beschikking wordt gesteld voor zover deze beantwoordt aan het behoeftenprogramma.
  Hierbij wordt de huurprijs verrekend op m^2 netto en per m^2 totale oppervlakte.

2. Criterium Functionaliteit (Totaal gewicht : 20 %)

Het criterium functionaliteit wordt beoordeeld op basis van de volgende elementen, gelijkwaardig van belang :

- Invulling van het behoeftenprogramma.
- Inwendige verdeling - comfort-circulatie.
- Modulatie en afmeting kleinste bureel.
- Vrije hoogte.
- Invullen specifieke behoeften.
- Ligging - inplanting - natuurlijke verlichting - geluidscomfort.
- Mogelijkheid tot latere uitbreiding.

3. Kwaliteitscriteria (Totaal gewicht : 40 %)

Criterium 3.a. Architectonische waarde van het gebouw (Gevel - concept inwendig) (Gewicht : 15 %)

Criterium 3.b. Inpassing in de omgeving en in de huisvestingspolitiek van de Vlaamse Gemeenschap (Stedebouwkundig - uitrusting - representativiteit) (Gewicht : 5 %)

Criterium 3.c. Bouwtechnische kwaliteit (materialen - ruwbouw - afwerking) (Gewicht : 10 %)

Criterium 3.d. Bouwphysisch comfort + onderhoudskosten en energieverbruik (Gewicht : 10 %)

Vergelijking van onderstaande elementen met de voorgestelde waarden :

- koudeproductie
- warmteproductie
- automatische regeling
- luchtgroepen
- ventilo’s
- autonome klimakasten
- elektriciteit

- ontroking
- waterverzachters
- boilers
- onderhoud bouwdelen(gevels-daken-vloeren-wanden-schrijnwerk)
- onderhoud technische installaties
- energieverbruik

Alleen suggesties m.b.t. de bouwtechnische bepalingen worden aanvaard. De voorgestelde suggesties moeten steeds vergelijkbaar zijn met de basisofferte. Suggesties m.b.t. de financieringsvoorwaarden, de huurovereenkomst, onderverhuring aan derden of weder-inhuring door de promotor zelf, de eigendomsoverdracht worden niet toegelaten".

2.4. De opening van de offertes heeft plaats op 7 juli 1995. Drie promotoren dienen een inschrijving in :

- de T.V. Brunoord n.v. & Fimonoord n.v. & Orebourne ltd. met het projekt Brunoord;
- de verzoekende partij met het projekt City Atrium;
- de tussenkomende partijen met het projekt Phoenix.

2.5. Op 5 oktober 1995 wordt een omstandig evaluatieverslag door een stuurgroep opgesteld. De offerte van de T.V. Brunoord n.v. & Fimonoord n.v. & Orebourne ltd. wordt onregelmatig geacht.

Na concrete beoordeling van de gunnings-criteria en subcriteria wordt voorgesteld de opdracht te gunnen aan de tussenkomende partijen.

De eindevaluatietabel ziet er als volgt uit :

	Brunoord	City Atrium	Phoenix
Financiële criteria (40 %)			
Investeringswaarde 10 %	6,8	8	7,3
Financieringsvoorwaarde 10 %	7,3	6	7,8
Huurprijs 20 %	11,5	15	18
Subtotaal	25,6	29	33,1
Functionaliteitscriteria (20 %)	14,9	15,7	16,6
Kwaliteitscriteria (40 %)			
Architectonische waarde van het gebouw (15 %)	9,6	12	10,5
Inpassing in omgeving en in de huisvestingspolitiek van de Vlaamse Gemeenschap (10 %)	3,5	3,5	4
Bouwtechnische kwaliteit (10 %)	7	7	7
Bouwphysisch comfort + onderhoudskosten en eneregieverbruik (10 %)	7,1	7,2	7,2
Subtotaal	27,2	29,7	28,7
TOTAAL	67,7	74,4	78,4

2.6. Drie inspecteurs van financiën formuleren opmerkingen op dat verslag.

In een nota van 18 december 1995 antwoordt de stuurgroep op een nota met voormelde opmerkingen.

Er blijkt dan ook een "extern jurist" ingeschakeld te zijn om bepaalde vragen te beantwoorden.

In een nota van 16 januari 1996 verzoekt de Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Gezondheidsbeleid de bouwvergunning te onderzoeken voor de drie ingediende projekten.

Met een nota van 1 februari 1996 wordt daarop geantwoord dat de geldigheid en de geldigheidsduur van de stedebouwkundige vergunning overeenkomstig de ingediende offerte voor het projekt Phoenix vaststaat en dat de plannen voor het projekt City Atrium nog niet werden ontvangen doch dat de geldigheid van de bouwvergunning van ondergeschikt belang is zolang niet overwogen wordt de opdracht te gunnen aan de n.v. LOTIMO.

De inspecteur van financiën gaat in een nota van 5 februari 1996 akkoord met het voormeld voorstel van gunning.

Voormelde minister verleent met nota van 12 februari 1996 haar akkoord met het voorstel.

2.7. De Vlaamse regering treft op 14 februari 1996 de volgende beslissing :

> "...
> Aangezien uit het evaluatierapport van 9 oktober 1995 blijkt dat de evaluatiestuurgroep besloten heeft tot twee regelmatige inschrijvingen zijnde City Atrium en Phoenix. De inschrijving Brunoord werd onregelmatig beschouwd o.m. omdat er geen stedebouwkundige vergunning werd voorgelegd, de waarborg van goede voltooiing een voorbehoud bevat en het aantal parkeerplaatsen en de ruimte voor dood archief niet beantwoorden aan het behoeftenprogramma;
> Aangezien de drie projecten uitvoerig geëvalueerd werden door de evaluatiestuurgroep wiens evaluatierapporten in bijlagen bij bovengenoemde nota zijn toegevoegd;
> Aangezien deze evaluatie geschiedde aan de hand van de gunningscriteria en de gewichten opgenomen in het bestek zijnde : financiële criteria met een totaal gewicht van 40%, functionaliteit 20% en kwaliteitscriteria 40%;

Aangezien uit de evaluatie onmiskenbaar blijkt dat PHOENIX de meest voordelige inschrijving is. Uit de finale evaluatietabel blijkt dat PHOENIX in totaal 78,4 procent scoort t.a.v. 74,4 procent voor de andere regelmatige inschrijving CITY ATRIUM;

Aangezien dit verschil verklaard wordt o.m. door :

1. een betere quotering van PHOENIX op de financiële criteria (33, 1 voor PHOENIX tegenover 29 voor CITY ATRIUM) (gewicht 40%)
   Deze betere quotering volgt o.m. uit de volgende gegevens :
   * CITY ATRIUM scoort enkel beter op het criterium 1a : de componenten van de investeringswaarde volgens de offerte van de inschrijver (criterium 1a - gewicht 10%),
   * de financieringsvoorwaarden van PHOENIX zijn uitdrukkelijk en op elk punt beter dan deze van CITY ATRIUM (criterium 1b - gewicht 10%),
   * zowel de basishuurprijs (372.386.284 BF/jaar - 399.752.197 BF/jaar), de huurprijs/m²Netto, de huurprijs/m²Totaal als de huurprijs/m² TE zijn lager bij PHOENIX dan bij CITY ATRIUM (criterium 1c - gewicht 20%);
2. een betere quotering van PHOENIX op het gunningscriterium functionaliteit (16,6 voor PHOENIX tegenover 15,7 voor CITY ATRIUM) (gewicht 20%).
   Dit criterium werd gemeten aan de hand van :
   a) de invulling van het behoeftenprogramma,
   b) inwendige verdeling, comfort, circulatie
   c) modulatie en afmeting kleinste bureel
   d) vrije hoogte
   e) invullen specifieke behoeften
   f) ligging, inplanting, natuurlijke verlichting, geluidscomfort
   g) mogelijkheid tot latere uitbreiding
   Voor de onderverdelingen a, b, d, scoren beide projecten evengoed. Voor onderverdeling c en e scoort CITY ATRIUM beter en voor de f & g scoort PHOENIX beter;
3. de betere score van CITY ATRIUM op de kwaliteitscriteria (29,7 voor CITY ATRIUM tegenover 28,7 voor PHOENIX) (40%) minder groot is dan de som van de betere scores op de twee andere criteria van PHOENIX.
   Deze hogere score van CITY ATRIUM is volledig te wijten aan de hogere appreciatie van de evaluatiestuurgroep m.b.t. de architectonische waarde van het gebouw. Zij kenden aan CITY ATRIUM de score van 12 toe tegenover slechts 10,5 voor PHOENIX. Op de andere kwaliteitscriteria scoort PHOENIX minstens even hoog als CITY ATRIUM;

Aangezien de betere score van CITY ATRIUM op de kwaliteitscriteria (28,7 voor PHOENIX tegenover 29,7

voor CITY ATRIUM) kleiner is dan de betere score voor PHOENIX op de financiële en functionaliteitscriteria;

Aangezien de evaluatiestuurgroep in haar nota dd. 18 december 1995 (kenmerk : D/NO/BR/AV/95/8758) geoordeeld heeft dat het onderzoek en de beantwoording van de bijkomende vragen die door de bevoegde minister aan de evaluatiestuurgroep werden gesteld in een kabinetsnota (DDK/59915) dd. 13 november 1995 de finale evaluatie op geen enkele wijze beïnvloeden;

Aangezien er uit de brief dd. 18 december 1995 (kenmerk : D/NO/BR/AV/95/8781) van de administratie Overheidsopdrachten, Gebouwen en Gesubsidieerde Infrastructuur, gericht aan de bevoegde Vlaamse minister, eveneens blijkt dat er geen rekenfout werd gemaakt;

Aangezien uit voornoemde brief van 18 december 1991 twijfel blijkt van de evaluatiestuurgroep nopens de regelmatigheid van de inschrijving CITY ATRIUM vermits deze inschrijving mogelijk over geen rechtsgeldige stedebouwkundige vergunning zou beschikken, hoewel in het evaluatierapport dd. 9 oktober 1995 de evaluatiestuurgroep tot de regelmatigheid had besloten;

Overwegende dat in antwoord hierop de bevoegde minister heeft geoordeeld dat, rekeninghoudend met de verplichting van het bestuur zorgvuldig te handelen, de stedebouwkundige vergunningen van de drie inschrijvingen nader onderzocht dienden te worden;

Overwegende dat de evaluatiestuurgroep hierop in haar brief dd. 1 februari 1996 (kenmerk : D/NO/BR/AV/96/702) o.m. als volgt heeft geantwoord :

- dat de geldigheid en de geldigheidsduur van de stedebouwkundige vergunning van het project PHOENIX vaststaat aangezien de stedebouwkundige vergunning in functie van het behoeftenprogramma werd gewijzigd en de plannen uitdrukkelijk door het College van Burgemeester en Schepenen werden goedgekeurd en deze plannen een stempel van de Gemeente St. Joost-ten-Noode dragen,
- dat het opvragen van de goedgekeurde plannen voor het project BRUNOORD uitgesloten is aangezien de promotor over geen geldige stedebouwkundige vergunning beschikte bij de inschrijving en dat in de veronderstelling dat de promotor dergelijke plannen zou kunnen voorleggen, een onregelmatigheid achteraf zou omgezet kunnen worden in een regelmatigheid,
- dat voor het project CITY ATRIUM de promotor op 22 januari 1996 schrijft dat binnen de volgende dagen de gevraagde informatie zal toegestuurd worden (zie brief met kenmerk FDV/YH-950122-008 gevoegd als bijlage bij bovengenoemde nota) en dat de afdeling Gebouwen nog geen plannen ontvangen had zodat de evaluatiestuurgroep nog niet op de gestelde vraag kan antwoorden, maar dat de geldigheid van de stedebouwkundige vergunning van

het project CITY ATRIUM van ondergeschikt belang is zolang niet overwogen wordt de offerte te gunnen aan deze promotor die niet als meest voordelige werd geklasseerd;

Aangezien de Vlaamse regering zich de overwegingen en motieven van de evaluatierapporten waarnaar verwezen wordt en welke deel uitmaken van bovengenoemde nota, volledig eigen maakt, zodat deze motieven als de motieven van de toewijzingsbeslissing te beschouwen zijn;

Aangezien de afdeling Gebouwen na de projecten te hebben geëvalueerd voorgesteld heeft de opdracht te gunnen aan de T.V. IMMOBILIEN Jacqmainlaan & C.D.P. & CODIC voor het project PHOENIX;

Aangezien de Inspectie van Financiën de gunning aan de T.V. IMMOBILIEN Jacqmainlaan & C.D.P. & CODIC voor het project PHOENIX gunstig heeft geadviseerd;

Aangezien de Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Gezondheidsbeleid haar akkoord heeft verleend;

beslist de Vlaamse regering :

1. de promotieovereenkomst voor de conceptie en studie, de uitvoering van de werken en de financiering van een kantoorgebouw te Brussel bestemd voor de huisvesting van het departement Onderwijs en het kabinet van de Vlaamse minister bevoegd voor het onderwijs, de administratie Kunst van het departement WVC en de administratie Land- en Tuinbouw van het departement EWBL (algemene offerteaanvraag - bestek nr. VG/AO/043 van 1995) te gunnen aan de Tijdelijke Vereniging IMMOBILIEN Jacqmain BVBA & CDP NV & CODIC NV voor het project PHOENIX rekeninghoudend met de suggesties zoals vermeld onder de punten 8.3.1., 8.3.2. en 8.3.3. van het evaluatieverslag, gevoegd bij bovengenoemde nota;
2. de Algemene Spaar- en Lijfrentekas (ASLK) te erkennen als financiële instelling in het kader van artikel 16 van het K.B. van 18 mei 1981 overeenkomstig punt I.A/4 van het bestek, aangezien de ASLK een kredietinstelling is die onder de controle en het toezicht valt van de Commissie voor Bank- en Financiewezen;
3. de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting van de diensten van de Vlaamse regering te belasten met de uitvoering van deze beslissingen en te machtigen om de desbetreffende huurovereenkomst te ondertekenen";

2.8. De huurovereenkomst wordt ondertekend op 8 maart 1996.

Met een brief van 12 maart 1996 deelt de verwerende partij aan de tussenkomende partijen mede dat

door die ondertekening de promotieovereenkomst gegund is, dit overeenkomstig artikel 36 van het koninklijk besluit van 22 april 1977.

Op 26 februari 1996 is de verzoekende partij in kennis gesteld van de beslissing van de gunning aan de tussenkomende partijen en op 13 maart 1996 van de gemotiveerde beslissing.

3. Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

3.1.1. Overwegende dat de verzoekende partij als eerste middel de schending aanvoert van het gelijkheidsbeginsel en van de artikelen 1 en 14 van de wet van 14 juli 1976 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, van de artikelen 14 en 44 van het koninklijk besluit van 22 april 1977, en van "de algemene principes van het recht van de substantiële voorschriften van nietigheid voorgeschreven daaronder"; dat de enige concrete grief die in dat middel kan worden onderkend de volgende is :

> "door het feit dat er geen relatief belang van de verschillende componenten is in de totale beoordeling voor dit criterium voor de neerlegging van de offertes, kan men een verschillend percentage toemeten aan de verschillende bestanddelen, zodat men op een arbitraire manier beslist aan welke inschrijver men een hoger aantal punten kan toebedelen";

3.1.2. Overwegende dat de verwerende partij terecht betoogt dat er geen wettelijke of reglementaire verplichting bestaat om in het bestek de gewichten aan te

geven die aan de verschillende criteria en eventueel aan de subcriteria zullen worden toegekend en dat dit a fortiori geldt voor de in het bestek aangegeven componenten op grond waarvan de inschrijvingen met het oog op de toepassing van de criteria en de subcriteria zullen worden beoordeeld; dat desbetreffend artikel 44 van het koninklijk besluit van 22 april 1977 alleen stelt :

> "Bij toepassing van artikel 14 van de wet van 14 juli 1976 kiest de bevoegde overheid de regelmatige offerte die haar het voordeligst lijkt op grond van criteria die verschillend kunnen zijn naargelang van de opdracht, zoals deze opgesomd in artikel 14 van de wet.
>
> Daartoe vermeldt de bevoegde overheid in het bestek al de gunningscriteria die zij zal in acht nemen, zo mogelijk in volgorde van afnemend belang; in voorkomend geval wordt die volgorde in het bestek vermeld";

dat in de onderhavige zaak de verwerende partij meer heeft gedaan dan waartoe zij was verplicht : zij heeft met name in het bestek op een uitvoerige wijze de criteria en de subcriteria aangegeven, inclusief hun belang in een vast percentage uitgedrukt, alsmede de componenten die zouden worden gehanteerd bij de beoordeling van de criteria en de subcriteria en dat zij zelfs voor sommige componenten hun belang heeft opgegeven; dat, voorts, de verzoekende partij niet concreet aangeeft, laat staan aantoont, dat de waarde die het bestuur bij zijn beoordeling in concreto aan de diverse componenten heeft toegekend op een arbitraire wijze is gebeurd en kennelijk onredelijk is; dat het middel niet ernstig is;

3.2.1. Overwegende dat de verzoekende partij als tweede middel de schending aanvoert van het gelijkheidsbeginsel en van het bestek nr. 95/V/AO/043 doordat de offerte van de tussenkomende partijen weliswaar beantwoordt aan het totaal behoeftenprogramma doch niet aan de som van de individuele behoeften zijnde een

essentiële voorwaarde van het bestek; dat zij desbetreffend verwijst naar adviezen door haar gevraagd aan diverse deskundigen, waar in één van die adviezen door Ir. DELRUE onder meer wordt geconcludeerd dat het project PHOENIX niet conform de NBN/B 04-0001 is;

3.2.2. Overwegende dat de verwerende en de tussenkomende partijen betwisten dat het PHOENIX project niet zou voldoen aan de som van de individuele behoeften; dat de verwerende partij hiertoe onder meer verwijst naar een berekening die deel uitmaakt van het door de "extern jurist" daaromtrent verleend advies, alsmede naar het antwoord van de stuurgroep op de opmerkingen van de Inspectie van Financiën; dat, voorts, zij betogen dat het bestek noch uitdrukkelijk, noch impliciet vereist dat de inschrijving op straffe van nietigheid moet doen blijken dat de opdeling van de "netto-netto-oppervlakte" in individuele kantoren zou toelaten de oppervlaktenormen voor de individuele kantoren te realiseren, dat de bepalingen van artikel II A.7 a inzake de programmadetaillering louter indicatief zijn, dat de indeling van de beschikbare oppervlakte in kantoren pas in een latere fase zal gebeuren, namelijk nadat de verdeling van de globale oppervlakte tussen de verschillende administraties zal zijn doorgevoerd, dat overigens de verdeling van de oppervlakte in individuele kantoorruimten aan de inschrijvers niet werd gevraagd en dat trouwens geen enkele inschrijver een voorstel heeft gedaan voor de verdeling van de oppervlakte in individuele kantoren;

3.2.3.1. Overwegende dat artikel A.4.a. van het bestek bepaalt dat de offerte op straffe van nietigheid bestaat uit "de berekening van de netto-netto, de netto, de bruto en de totale oppervlakten en een grafische voorstelling hoe wordt beantwoord aan het behoeftenprogramma door het inkleuren der plannen"; dat de

offerte van de tussenkomende partijen blijkt te voldoen aan die eisen;

3.2.3.2. Overwegende dat, wat de netto-netto-oppervlakte betreft, het bestek in artikel II.A.7.a het volgende bepaalt :

> "In principe dienen de ambtenaren van de rangen A4 t/m A1 over een individueel kantoor te beschikken, waarvan de netto-netto-oppervlakte gegeven werd onder art. A 16 van deel I van dit bestek.
> Voor de andere rangen kan er worden van uitgegaan dat ± 10 % dient te beschikken over een individueel kantoor, de overige ambtenaren kunnen met 2 à 4 een kantoor betrekken. In geen geval wordt een concept van landschapskantoren aanvaard";

dat de termen "in principe", "er kan worden van uitgegaan", "±", "kunnen met 2 à 4 een kantoor betrekken" er genoegzaam op duiden dat het bestek niet eist, op straffe van nietigheid, dat de offerte moet doen blijken dat de opdeling van de netto-netto-oppervlakte in individuele kantoren zou toelaten de oppervlaktenormen voor de individuele kantoren te realiseren; dat dit ook blijkt uit het gegeven dat de elementen ter beoordeling van het criterium functionaliteit onder meer zijn de invulling van het behoeftenprogramma, de inwendige verdeling en de modulatie en afmeting van het kleinste bureel; dat, immers, een substantiële regelmatigheidsvereiste geen gunningscriterium kan zijn; dat het dienvolgens niet nodig is in te gaan op de vraag of de offerte van de tussenkomende partijen al dan niet voldoet aan de som van de individuele behoeften;

3.2.3.3. Overwegende, wat de beweerde niet conformiteit van het project PHOENIX met de norm NBN/B04-001 betreft, en daargelaten de vraag of die norm op de onderhavige opdracht toepasselijk is, dat in die norm alleen basisbegrippen voor de maatafstemming worden omschreven, gebruiksbeginselen worden geformuleerd en

voorkeursmodulen worden aangegeven; dat bij gebrek aan dwingende bepalingen het niet duidelijk is hoe het project PHOENIX een schending van die norm zou kunnen inhouden;

3.2.3.4. Overwegende dat evenmin het tweede middel ernstig is;

3.3.1. Overwegende dat in het derde middel de schending wordt aangevoerd van het gelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel doordat de niet-naleving van de vereiste "netto-netto-oppervlakte" medebrengt dat de basishuurprijs duurder wordt;

3.3.2. Overwegende dat het derde middel steunt op het tweede middel; dat aangezien het tweede middel niet ernstig is bevonden, dat evenzo is voor het derde middel;

3.4. Overwegende dat de vaststelling dat geen der aangevoerde middelen ernstig is, volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen, zonder dat acht moet worden geslagen op de opgeworpen excepties van onontvankelijkheid,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst vanwege de b.v.b.a. IMMOBILIEN JACQMAINLAAN, de n.v. COMPAGNIE de PROMOTION en de n.v. CODIC in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negenentwintig augustus 1900 zesennegentig, door de IVe kamer, die was samengesteld uit :

de H.	J. BORRET,	kamervoorzitter,
Mevr.	M.-R. BRACKE,	staatsraad,
de H.	A. VANDENDRIESSCHE,	staatsraad,
Mevr.	V. WAUTERS,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

V. WAUTERS. **J. BORRET.**