

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**VOORZITTER VAN DE XIIe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 253.513 van 14 april 2022  
in de zaak A. 235.923/XII-9197**

In zake: de BV URBAIN ARCHITECTENCOLLECTIEF  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaten Aurora Hoet en Eva Roels  
kantoor houdend te 8500 Kortrijk  
Spinnerijstraat 99/22  
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de GEMEENTE SINT-PIETERS-LEEUEW  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Dirk De Greef  
kantoor houdend te 1700 Dilbeek  
Eikelenberg 20  
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenskomende partijen:

1. de CVBA ARCHITECTUUR DEPOT
  2. de BVBA MAP – DEPOT
- samen vormend een tijdelijke maatschap  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Joris Wouters  
kantoor houdend te 2600 Antwerpen-Berchem  
Borsbeeksebrug 36  
bij wie woonplaats wordt gekozen

---

*I. Voorwerp van de vordering*

1. De vordering, ingesteld op 23 maart 2022, strekt tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van “het gunningsbesluit van 28 februari 2022 van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw betreffende de overheidsopdracht ‘Sint-Pieters-Leeuw\_Sint-Pieter in Bandenkerk Oudenaken\_Projectstudie’,

waarbij de opdracht niet aan de [bv Urbain Architectencollectief] werd gegund maar aan de cvba Architectuur Depot”.

## *II. Verloop van de rechtspleging*

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Met een verzoekschrift van 4 april 2022 hebben de cvba Architectuur Depot en de bvba Map Depot, samen vormend een tijdelijke maatschap, gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 12 april 2022.

Staatsraad Pierre Barra heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Aurora Hoet en de heer Dieter Delbaere, technisch raadgever, die verschijnen voor de verzoekende partij, advocaat Dirk De Greef, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Geert Van Engelgem, die *loco* advocaat Joris Wouters verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Auditeur Thomas Maes 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 neemt zich voor om de kerk in Oudenaken te herbestemmen.

In dat kader betrof de verwerende partij de verzoekende partij in het verleden al bij het opstellen van een haalbaarheidsstudie. Deze studie

resulteerde in een eindrapport waarin diverse opties werden voorgesteld voor de herbestemming en diverse modellen voor de herinrichting van de kerk.

3.2. De verwerende partij schrijft vervolgens de hier in het geding zijnde opdracht voor diensten uit voor een projectstudie voor het realiseren van de herbestemming. Deze opdracht omvat de volledige studie met betrekking tot de architectuur, stabiliteit, technische uitrustingen en omgevings- en infrastructuurwerken.

De opdracht wordt geplaatst via een mededingingsprocedure met onderhandeling en wordt nationaal en Europees bekendgemaakt.

3.3. Er worden acht aanvragen tot deelneming ingediend. Drie kandidaten worden geselecteerd, onder wie de verzoekende partij en de tijdelijke maatschap gevormd door de tussenkomende partijen.

3.4. Het bestek bepaalt dat de offertes zullen worden getoetst aan de hand van vier gunningscriteria, namelijk 1. Visienota op 45 van de 100 punten, 2. Financiële raming van het bouwprogramma op 35 punten, 3. Prijs deelopdracht herbestemming kerk op 18 punten en 4. Prijs deelopdracht omgeving/buitenaanleg op 2 punten.

Het eerste gunningscriterium ‘Visienota’ wordt als volgt nader omschreven:

“beoordeling: Een nota betreffende het concept of de verkennende visie van de ontwerper over de wijze waarop hij de opdracht benadert, in functie van de doelstellingen en uitgangspunten die de opdrachtgever verwoord heeft in de projectdefinitie. De nota mag maximaal bestaan uit 25 pagina’s A3, illustraties en foto’s inclusief. Met de visienota zal de ontwerper duidelijk maken [welk] beeld hij voor ogen heeft voor de verschillende deelopdrachten. Een visualisatie hiervan kan hij doen aan de hand van plattegronden en schetsen die een beeld vormen van de in te richten bestaande gebouwen en pleinfunctie volgens het voorgestelde bouwprogramma, aangevuld met beeldmateriaal, bij voorkeur van eigen referentieprojecten.

- Conceptplan waaruit de organisatie van het project kan afgeleid worden: schema’s, vlekkenplannen, schetsen, tekeningen, beeldmateriaal en

fotomontages die tonen hoe het concept ruimtelijk uitgewerkt en gematerialiseerd wordt. Bij voorkeur worden beelden of foto's gebruikt van eigen referentieprojecten. (max. 5 pag.)

- Schetsontwerpplannen (plannen alle verdiepingen, relevante gevels en doorsneden). Gelieve de schaal telkens te vermelden op de plannen. (max. 10 pag.)

- De plattegronden, doorsneden en eventueel gevels bevatten alle nodige aanduidingen om de bedoelingen van de ontwerper te kunnen begrijpen en de tekeningen gemakkelijk te kunnen lezen. Het ontwerp moet oa. aantonen: de inplanting en oriëntatie, de toegangen, de niveaus, de bestemming van de lokalen, de circulatie, de voornaamste afmetingen, de aard van de materialen en het reliëf van de bodem.

- Inrichtingsprincipes en materialisatie van de gebouwen inclusief buitenaanleg waaruit afgeleid kan worden welke beeldkwaliteit de architect voor ogen heeft met dit gebouw en zijn site.

- Stukken die een ruimtelijk beeld geven van het geheel. Vorm naar keuze: geveltekeningen, 3D-beelden...

- De ontwerpvisie: toelichting over het concept in functie van de uitgangspunten en de doelstellingen die de opdrachtgever verwoordt heeft in de projectdefinitie. Hierin wordt in het bijzonder omschreven welke aanpak en methodologie het ontwerpteam hanteert om het project zodanig te ontwerpen dat dit een gunstig gevolg heeft op de totale kostprijs en zo het bouwbudget kan gerespecteerd worden. (max. 2 pag.)

- Visie op het plan van aanpak: concept fasering, voorstel voor de kostenbeheersing gedurende het project, visie op werfopvolging en oplevering. (max. 1 pag.)

- De visie op stabiliteit, gebouwtechnieken, toegankelijkheid, duurzaamheid, akoestiek en thermisch comfort die toelicht welke duurzaamheidsprincipes gehanteerd worden. (max. 5 pag.)."

3.5. De drie geselecteerde kandidaten dienen elk een offerte in.

3.6. Op 15 februari 2022 wordt een gunningsverslag opgesteld. De drie offertes worden zonder opmerkingen regelmatig verklaard. Wat de toetsing aan de gunningscriteria betreft, verwijst het gunningsverslag voor het eerste gunningscriterium 'Visienota' naar een aparte beoordelingstabel.

Voor dit gunningscriterium krijgen de offertes de volgende punten: de tussenkommende partijen 31,50/45, de bvba Pluspunt Architectuur 23,19/45 en de verzoekende partij 22,85/45.

De eindrangschikking van de offertes op 100 punten is als volgt: de tussenkomende partijen 85,61, de bvba Pluspunt Architectuur 78,19 en de verzoekende partij 75,87.

Er wordt voorgesteld om de opdracht te gunnen aan de tussenkomende partijen.

3.7. Op 28 februari 2022 beslist de verwerende partij, verwijzend naar het gunningsverslag, om de opdracht te gunnen aan de tussenkomende partijen.

#### *IV. Tussenkoms*

4. De cvba Architectuur Depot en de bvba Map - Depot, samen vormend een tijdelijke maatschap, blijken voordeel te halen uit de bestreden beslissing en hebben er belang bij dat de vordering wordt afgewezen. Bijgevolg worden hun verzoeken tot tussenkoms ingewilligd.

#### *V. Nadere omschrijving van het voorwerp van het beroep*

5.1. De verzoekende partij omschrijft bij het voorwerp van de vordering, enerzijds, de beslissing tot gunning aan de tussenkomende partijen, anderzijds, dezelfde beslissing waarbij de opdracht niet aan haar wordt gegund.

5.2. Uit het verzoekschrift noch uit de terechtzitting is gebleken dat de verzoekende partij de bedoeling had de impliciete weigeringbeslissing om de opdracht aan haar te gunnen geschorst te zien.

#### *VI. Verzoek tot opheffing van de vertrouwelijkheid*

6.1. De verzoekende partij verzoekt de vertrouwelijkheid te lichten van de visienota's van de inschrijvers. De verwerende partij heeft die als vertrouwelijk neergelegd in het administratief dossier.

6.2. De Raad van State acht het niet nodig om in het kader van het voorliggend kort geding op dat verzoek in te gaan. Deze stukken lijken, zoals hierna zal blijken, niet relevant voor de oplossing van het geschil.

### *VII. Herinnering aan de schorsingsvoorwaarden*

7. Krachtens artikel 17, §§ 1 en 4, 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 of een klaarblijkelijke onwettigheid wordt aangevoerd.

### *VIII. Onderzoek van het tweede middel*

#### *Standpunt van de partijen*

8. De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4 en 81 van de wet van 17 juni 2016 ‘inzake overheidsopdrachten’, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het transparantiebeginsel, het zorgvuldigheidsplicht, het gelijkheidsbeginsel en het beginsel *patere legem quam ipse fecisti* en de materiële motiveringsplicht.

Hierbij voert de verzoekende partij in essentie aan dat de verwerende partij bij de beoordeling van de offertes aan de hand van het eerste gunningscriterium ‘Visienota’ niet-aangekondigde subgunningscriteria heeft gebruikt. Deze subcriteria, noch hun weging, werden vooraf bekendgemaakt. Het betreft nochtans een EU-opdracht zodat die bekendmaking verplicht was.

Bovendien blijkt, volgens de verzoekende partij, de verwerende partij het eerste gunningscriterium niet volgens het bestek te hebben toegepast bij de beoordeling van de offertes. Zij heeft verschillende elementen uit het bestek niet beoordeeld en andere elementen beoordeeld als conform of niet-conform zonder quoterings en zonder dat blijkt vanaf wanneer een offerte conform is. Door deze elementen niet mee te nemen in de quoterings worden zij *de facto* geneutraliseerd.

Het betreft volgens de verzoekende partij bovendien elementen waarvoor haar offerte goed scoort.

Uit de discrepantie tussen de elementen die in het bestek worden opgelijst onder het eerste gunningscriterium en die welke effectief worden gequoteerd in de beoordeling, blijkt volgens de verzoekende partij ook dat de verwerende partij haar beoordelingsmethode wellicht niet vooraf heeft vastgesteld. In ieder geval leidt de beoordelingsmethode tot willekeur nu enkele subcriteria worden beoordeeld op 10 punten en andere louter worden aangewezen als conform of niet-conform zonder te worden verrekend in de quoterings.

9. In haar nota doet de verwerende het volgende gelden:

“De 4 gunningscriteria met hun gewicht en weging zijn bepaald in het bestek:

[...]

In de beschrijving van de gunningscriteria [...] staat wat er juist zal beoordeeld worden.

Wat de verwerende partij ongelukkigerwijze ‘subgunningscriteria’ heeft genoemd, zijn in feite loutere beoordelingselementen.

De Raad van State oordeelde eerder dat niets een aanbestedende overheid belet om een eerder aangekondigd criterium voort te preciseren, zelfs indien dit niet werd aangekondigd in de opdrachtdocumenten. [...]

*In casu* gaat het wel degelijk om een precisering van de gunningscriteria die geen invloed hebben op de voorbereiding van de offertes.

Het middel is niet ernstig.”

10. De tussenkommende partijen doen gelden dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het tweede middel nu zij niet aantoonst dat het middel ertoe kan leiden dat de puntenkloof van 9,74 punten tussen haar offerte en deze van de tussenkommende partijen in de eindrangschikking wordt overbrugd.

Daarnaast betwisten de tussenkomende partijen de ernst van het middel, waarbij zij wijzen op de vrijheid van de aanbestedende overheid om de beoordeling van de offertes te organiseren en structureren. De verwerende partij heeft alle elementen uit het gunningscriterium beoordeeld en geen wijziging aangebracht aan de in het bestek vastgestelde criteria. De inschrijvers wisten op voorhand op grond van welke elementen hun offertes beoordeeld zouden worden. De verzoekende partij geeft overigens niet concreet aan hoe anders zij haar offerte zou hebben opgesteld. Ten slotte merken de tussenkomende partijen op dat de beoordelingselementen die door de verwerende partij conform werden beoordeeld, wel degelijk werden gequoteerd “aan gemiddelde punten”.

### *Beoordeling*

11. De exceptie die door de tussenkomende partijen wordt opgeworpen ten aanzien van de ontvankelijkheid van het middel lijkt op het eerste gezicht doel te missen. Het middel betreft immers niet de concrete evaluatie van de onderscheiden offertes aan de hand van het gunningscriterium en de daarbij toegekende puntenscores. Het betreft daarentegen de wijze waarop het gunningscriterium werd gehanteerd in het algemeen zoals het gebruik van subcriteria, de gebruikte beoordelingsmethodiek of het niet betrekken van subcriteria bij de beoordeling. Dit lijkt een wezenlijk andere kritiek. Een kritiek met die draagwijdte raakt op het eerste gezicht fundamenteel aan de toetsing in haar geheel en leidt ertoe, indien gegrond bevonden, dat de toetsing geheel herdaan dient te worden.

De exceptie wordt verworpen.

12. In het bestek wordt het eerste gunningscriterium ‘Visienota’ in detail omschreven. Er wordt bepaald dat er van de inschrijvers een nota wordt verlangd “betreffende het concept of de verkennende visie van de ontwerper over de wijze waarop hij de opdracht benadert”, er wordt bepaald hoeveel bladzijden de nota in zijn geheel mag beslaan en er wordt opgesomd en toegelicht uit welke elementen de nota dient te bestaan met vermelding van een maximaal aantal bladzijden dat bepaalde elementen mogen beslaan.



Wat niet in het bestek wordt vermeld, is dat de betrokken elementen die de nota dient te bevatten, als subcriteria zullen worden beschouwd, dit wil zeggen als afzonderlijke toetsingselementen met een eigen afzonderlijke puntenquotering op 10 punten, zoals uiteindelijk in de beoordelingstabel bij het gunningsverslag blijkt te zijn gebeurd. Nog minder wordt er in het bestek bepaald dat sommige elementen niet eens betrokken zullen worden bij de quotering voor dit gunningscriterium als dusdanig, maar louter zullen worden gehanteerd met een evaluatie “conform” of “niet-conform”, zoals in de beoordelingstabel bij het gunningsverslag blijkt te zijn gebeurd.

De wijze waarop het eerste gunningscriterium in de beoordelingstabel bij het gunningsverslag werd gehanteerd door de verwerende partij bij de toetsing van de offertes, lijkt aldus op het eerste gezicht substantieel af te wijken van de omschrijving van het gunningscriterium in het bestek.

Het lijkt niet te gaan om het louter structureren van de beoordeling, zoals de tussenkomen partijen doen gelden, maar wel degelijk om het omvormen van beoordelingselementen tot afzonderlijke subcriteria met een niet vooraf kenbaar gemaakte afzonderlijke weging en tot het neutraliseren van bepaalde vooraf aangekondigde beoordelingselementen bij de puntentoekenning, door deze te herleiden tot elementen die aanleiding geven tot een loutere evaluatie van de offerte als conform of niet-conform, zonder enige puntentoekenning.

In zoverre de te dezen gehanteerde beoordelingsmethodiek al voorafgaand aan de opening van de offertes zou zijn vastgesteld – de verwerende partij brengt in dat verband geen enkel dienstig stuk bij – dient in elk geval te worden vastgesteld dat de beoordelingsmethodiek te dezen willekeurig lijkt, nu sommige beoordelingselementen plots als subcriterium op 10 punten worden gequoteerd en andere beoordelingselementen aan een loutere conformiteitsevaluatie zonder een impact op de puntenquotering worden onderworpen. Het is op het eerste gezicht niet duidelijk welke systematiek hierachter zit.

Het laat zich aanzien dat, indien de concrete werkwijze die hier door de verwerende partij werd gevolgd, vooraf bekend was geweest aan de

inschrijvers, dit een niet onaanzienlijke impact zou hebben gehad op de voorbereiding van de offertes en meer bepaald van de visienota.

13. De toetsing van de offertes aan de hand van het eerste gunningscriterium in de beoordelingstabel bij het gunningsverslag lijkt op het eerste gezicht in haar geheel aangetast door een decisieve onwettigheid. Het betrokken gunningscriterium is van determinerend belang nu het op 45 van de 100 punten staat. Die vaststelling leidt tot de prima-facieonwettigheid van de gunningsbeslissing, nu niet langer vaststaat dat de opdracht werd gegund aan de economisch voordeligste offerte rekening houdend met de gunningscriteria zoals uiteengezet in het bestek.

Het middel is ernstig.

#### *IX. Kosten*

14. Het is passend, gelet op de hierna ingewilligde vordering tot schorsing en het daaropvolgende nog noodzakelijke procedureverloop, de kosten, de gevorderde rechtsplegingsvergoedingen inbegrepen, in beraad te houden.

### **BESLISSING**

**1. De verzoeken van de cvba Architectuur Depot en de bvba Map - Depot, samen vormend een tijdelijke maatschap, tot tussenkomst worden ingewilligd.**

**2. De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de beslissing van 28 februari 2022 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw waarbij de overheidsopdracht ‘Sint-Pieters-Leeuw\_Sint-Pieter in Bandenkerk Oudenaken\_Projectstudie’ wordt gegund aan de cvba Architectuur Depot.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van veertien april tweeduizend tweeëntwintig, door de Raad van State, XIIe kamer, samengesteld uit:

Pierre Barra,  
bijgestaan door

Greta Scheveneels,

**De griffier**

**Greta Scheveneels**

staatsraad, waarnemend voorzitter,

griffier.

**De voorzitter**

**Pierre Barra**