

GANS HET JAAR SOLDEN IN DE BOUW

Opdrachtgevende besturen spelen al te vaak in op soldenprijzen die door sommige inschrijvers bij aanbestedingen gegeven worden en zijn daarmee mede verantwoordelijk voor het stimuleren van te lage prijsvorming.

Nochtans zijn de wettelijke principes die de openbare besturen moeten hanteren, duidelijk voorzien.

Art. 110 §4 lid 1 van het K.B. van 8.1.1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken stipuleert:

“In het geval van een overheidsopdracht voor aanneming van werken, gegund bij openbare of beperkte aanbesteding en voor zover minstens vier offertes werden ingediend, wordt bovendien elke offerte waarvan het bedrag minstens vijftien pct. onder het gemiddelde bedrag van de door gegadigden ingediende offertes ligt, beschouwd als een offerte waarvan het eventueel abnormale karakter van de prijs moet nagezien worden door de aanbestedende overheid”.

Naast de verplichting vervat in art. 110 §4' van het K.B. van 8.1.1996 rust er sowieso een verplichting op de aanbestedende overheid om de ingediende offertes te controleren op abnormaal lage of abnormaal hoge eenheidsprijzen of totale prijzen, dit ingevolge art. 110 §2-§3 van het K.B. van 8.1.1996.

Art. 110 §4 lid 3 van het K.B. van 8.1.1996 verschaft de aanbestedende overheid twee mogelijkheden:

- *Ofwel* dient zij de inschrijver in kwestie om de nodige rechtvaardigingen (zoals voorzien in art. 110 § 3 van het K.B. van 8.1.1996) te vragen
- *Ofwel* dient zij in de gunningsbeslissing de verwerping van het bezwaar tegen het schijnbaar abnormale bedrag van de offerte formeel te motiveren.

Wanneer in het kader van art. 110 §4 van het K.B. van 8.1.1996 aan een inschrijver prijsverantwoording werd gevraagd en er vervolgens geen werkelijke, deugdelijke en afdoende verantwoording wordt gegeven, dient diens offerte ongeldig te worden verklaard en te worden geweerd. Het betreft een verplichting welke opgelegd wordt door art. 110 §4 van het K.B. van 8.1.1996 zelf.

Art. 110 §4 van het K.B. van 8.1.1996 laat bijgevolg geen ruimte voor een discretionaire beslissingsbevoegdheid nu er een verplichting tot wering is ingeval van een ontbrekende of niet-deugdelijke, niet afdoende prijsverantwoording.

In vele gevallen wordt er door de opdrachtgevende besturen, voor zover er al een prijsverantwoording wordt gevraagd, laks omgesprongen met de inhoud van de gegeven prijsverantwoording en de analyse ervan.

Inschrijvers die een veel te lage prijs moeten verantwoorden, zijn ook enorm inventief met hun prijsverantwoordingen zoals moge blijken uit onderstaande voorbeelden.

- alle administratie wordt door de zaakvoerders zelf uitgevoerd (Het is evenwel een raadsel waarom dit zou leiden tot een lagere prijs. Zaakvoerders werken niet gratis).
- alle werken worden door eigen personeel uitgevoerd en niet door onderaannemers. De uit te voeren werken omvatten nochtans grondwerken, metselwerken, buitenschrijnwerk, binnenbepleistering, PUR isolatie, dekvloeren, binnenschrijnwerk, sanitair, verwarming, ventilatie, elektriciteit, schilderwerk en omgevingswerken. In realiteit is geen enkele aannemer te vinden die alles wat in een totaalproject kadert, allemaal zelf uitvoert.
- in het verleden werden ook dergelijke werken uitgevoerd tegen gelijkaardige prijzen.
- ons bedrijf heeft quasi geen structuur – en vaste kosten – waardoor wij onze prijzen globaal gezien laag kunnen houden.
- de werken zijn zeer grondig bestudeerd samen met al onze onderaannemers en dit via plaatsbezoek. Wij zijn drie maal ter plaatse geweest om de werken in te schatten.
- de prijs is ook afhankelijk van een zeer degelijke coördinatie van de werken dewelke wij zeer goed bekeken en ingeschat hebben.
- al onze prijzen zijn gebaseerd op prijzen van onderaannemers. Gezien de economisch moeilijke periode op dit moment, kunnen onze onderaannemers offertes maken die ten goede komen van de inschrijving.
- wij garanderen een correcte en stipte uitvoering conform bestek.
- wij hebben voldoende ervaring met het renoveren van gebouwen en zijn hieromtrent al bekroond met diverse prijzen.
- wij stippen aan dat wij volledig zijn uitgerust voor de uitvoering van dergelijke werken en dat veel van onze arbeiders opleiding hebben gevolgd.
- bij aanbidding hadden wij geen prijs van de toeleverancier, deze kon de offerte wegens tijdsgebrek niet opmaken.
De prijs werd dan door ons maar opgemaakt op basis van onze jarenlange ervaring à rato van ± 500 €/m². Dit moet ons zeker toelaten dit te realiseren. Zelfs al blijkt nadien dat deze post met een verlies is, dan nog nemen we deze ten laste van onze aanbesteding.
- de gemiddelde prijs welke vrij hoog is, is ook niet echt een referentie gezien er slechts 3 inschrijvers waren. Laat de hoogste en de laagste weg, dan geeft dat een gemiddelde van slechts 1 andere bieding.
- wij melden u dat wij een kleine KMO zijn zonder personeel waardoor wij geen overheadkosten hebben. Dit resulteert dat onze prijzen reeds ongeveer 7% lager zijn dan de meeste concurrenten.
Daar de werfopvolging door mijzelf als bestuurder wordt uitgevoerd, worden hiervoor eveneens geen supplementaire kosten gerekend. Hierdoor kunnen wij onze prijzen weerom lager houden t.o.v. onze concurrenten.
- het betreft hier een materiële misslag. Dit artikel kan niet worden losgekoppeld van andere artikels.
- wij hebben u de prijs begroot op basis van een jarenlange samenwerking met onze onderaannemers vooraleer er daadwerkelijk een offerte werd opgemaakt en wensen hiervan het risico te nemen.
- onze eenheidsprijs stemt volgens onze ervaring volledig overeen met het schadebeeld aan het gebouw.

- wij kunnen een mooie prijs aanbieden ten gevolge van een goede en langdurige samenwerking met vaste onderaannemers.
 - wij beschikken over een uitgebreid machinepark.
 - wij begrijpen niet de abnormaliteit van onze prijs. Wij geven steeds prijs op dezelfde wijze.
 - onze prijs stemt overeen met de klassiek gangbare prijzen van onderaannemers.
 - wij kunnen enkel meedelen dat wij niet begrijpen dat dit artikel abnormaal zou zijn daar andere artikels ongeveer over hetzelfde gaan en niet abnormaal zouden zijn.
 - allicht hebben andere aannemers zich vergist en hebben ze een abnormaal hoge prijs berekend.
 - indien andere inschrijvers een deel van de prijs hebben voorzien in een ander artikel, kan dit oorzaak zijn van het zogezegd abnormaal karakter van de prijs.
 - wij hebben van onze onderaannemer een totaalprijs ontvangen. Daar wij vrij laat een aantal andere offertes van aannemers hebben binnengekregen bij aanbesteding en wij eenheidsprijzen dienden in te vullen conform het inschrijvingsbiljet, hebben wij de artikels van bewuste offertes met totaalprijs zelf artificieel uitgesplitst.
 - wij hebben met het addendum geen rekening gehouden omdat het door een computerfout ons niet bereikte.
- Niettemin kan de opgegeven prijs behouden blijven omdat voor andere artikels een ruime winstmarge werd voorzien.

Maar ook de ontwerpers weten de klepel niet hangen. Sommige architecten nemen verontrustende stellingen in aangaande deze materie. Ze zijn de mening toegedaan dat eenheidsprijzen er niet toe doen en dat enkel het eindplaatje van de offerte telt.

Een architect vatte het als volgt samen: “Je kan onmogelijk als architect perfect inschatten wat er allemaal door een aannemer zijn hoofd gaat wanneer hij zijn offerte opmaakt en waar deze aannemer al dan niet rekening mee houdt bij het opmaken van zijn prijs.”

Voor de bouwheer is enkel van belang het bedrag waarvoor wordt ingeschreven. Hoe een bepaalde inschrijver aan een bepaalde post komt, moet een bestuur zich niet afvragen; dit is de interne keuken van de inschrijver zelf.

Er bestaat niet zoiets als een marktconforme prijs. Voor elk bedrijf zal de marktconforme prijs anders zijn. M.a.w. ,. elke opgegeven prijs is normaal; abnormale prijzen bestaan niet.” Door deze stellingname te volgen, gaat men voorbij aan de werkelijke bedoeling van het prijsonderzoek, namelijk de eerlijke concurrentie te vrijwaren.

De meeste opdrachtgevende besturen gaan er van uit dat zolang er maar een antwoord wordt gegeven door de inschrijver , ongeacht de inhoud ervan ,het voor de aanbestedende overheid niet mogelijk zou zijn en geen verplichting meer zou zijn om de offerte ongeldig te verklaren .Dergelijke redenering is foutief.Maar er spelen uiteraard andere motieven .

Door de economische crisis en de daarbij horende krappe budgetten zijn overheden geneigd zondermeer de laagste inschrijver te weerhouden, ook al ligt de opgegeven prijszetting meer dan 15% onder de tweede laagst gerangschikte inschrijver.

Meestal beseffen opdrachtgevers wel degelijk dat de gegeven prijsverantwoording niet voldoet en eigenlijk niet verantwoord is, maar kiest men voor de goedkoopste oplossing. Zelfs indien op de toewijzing aan de laagste onregelmatige prijs een schadevergoeding van 10% zou moeten betaald worden, is men nog beter af en doet men sowieso nog een voordeel.

Men wil dus kost wat kost de lage prijs niet opgeven voor het eigen profijt. Of de bestelde aannemer dan de werken uitvoert met buitenlandse aannemers die de regels aan hun laars lappen en/of clandestien werken, maakt voor de besteller niet meer uit.

Uiteraard zou aan deze situatie paal en perk moeten worden gesteld. Of gelooft men nu echt dat het in de bouw altijd solden zijn.