VASTGOED JOURNAAL

Abnormaal lage inschrijving: Wanneer is het te laag?

23-10-2013 14:35

Er wordt vandaag de dag aardig met prijzen gestunt bij aanbestedingen. In sommige gevallen ervaren inschrijvers een dermate hoge concurrentiedruk dat zij zelfs bereid zijn onder de kostprijs te duiken. Maar pas op: een aanbesteder kan een abnormaal lage inschrijving ter zijde leggen, omdat de kwaliteit van de uitvoering in gevaar kan komen. In dergelijke gevallen is de kans immers groot dat de inschrijver zijn al dan niet ingecalculeerde verlies probeert goed te maken door te besparen op de uitvoering, waardoor de aanbesteder wordt geconfronteerd met een inschrijver die zijn inschrijving niet waar kan maken. Maar wanneer is een lage inschrijfsom nu *abnormaal* laag?

Een aanbesteder mag een in zijn ogen lage inschrijving niet zomaar uitsluiten van de aanbestedingsprocedure. Hij moet de inschrijver eerst de gelegenheid geven zijn prijs toe te lichten, bijvoorbeeld voor wat betreft de doelmatigheid van het uitvoeringsproces, de gekozen technische oplossingen, de voordelen of gunstige omstandigheden die tot een lagere prijs leiden enzovoort (artikel 2.116 van de Aanbestedingswet). Aan de hand daarvan moet de aanbesteder beoordelen of er een gegronde reden bestaat om te vrezen dat de inschrijving een fout bevat en/of dat sprake is van een dumpprijs. De beoordeling zal elke keer afhangen van de concrete omstandigheden van het geval.

Onlangs oordeelde de rechtbank Midden-Nederland in een zaak over een aanbesteding voor schoonmaakdiensten of sprake was van een abnormaal lage prijs. De aanbesteder had vooraf bepaald dat alle inschrijvingen binnen een bandbreedte van 85-115% van zijn begroting moesten liggen. Was dat niet het geval, dan werd de prijs aangemerkt als irreëel waarop uitsluiting zou volgen. De begroting was echter niet bekendgemaakt aan de inschrijvers, waardoor de minimum- en maximumprijzen van de bandbreedte vooraf onduidelijk waren. De rechter achtte deze gang van zaken in strijd met het transparantiebeginsel en het verbod van willekeur.

Marktconform

De rechter overwoog ook dat de enkele omstandigheid dat de inschrijfprijs lager is dan 85% van de begroting onvoldoende is om de inschrijving als abnormaal laag aan te merken. De beoordeling van de vraag wat marktconform is, moet namelijk plaatsvinden aan de hand van objectieve gegevens over wat op de betreffende markt binnen bepaalde marges als normale prijs geldt. De aanbesteder is daarnaast verplicht om hierover een goed inhoudelijk, contradictoir debat met de betreffende inschrijver te voeren en een eventuele uitsluiting deugdelijk te onderbouwen. De begroting van de aanbesteder is dus zeker niet heilig!

Marloes van Berlo

Marlies van Berlo is advocaat aanbestedings- en mededingingsrecht bij Poelmann van den Broek advocaten. Voor vragen of opmerkingen is zij bereikbaar op 024 381 14 78 of per e-mail m.vanberlo@pvdb.nl