



Observatoire des prix de référence
dans les marchés publics
Observatorium van de referentieprijzen
voor de overheidsopdrachten

Observatorium van de referentieprijzen voor de overheidsopdrachten

JAARVERSLAG 2024

Inhoudsopgave

1.	Voorstelling van de opdrachten van het Observatorium	3
2.	Opdrachten en activiteiten van het Observatorium	5
2.1.	Antwoorden op individuele vragen om adviezen en aanbevelingen van aanbesteders	5
2.2.	Ontwikkeling van expertise en specifieke kennis over de bedrijfssectoren	6
2.2.1.	Werkwijze	6
2.3.	Opdrachten van de WG « Dumping »	7
2.3.1.	Bedrijvenregister	7
2.4.	Diverse activiteiten	8
2.4.1.	Brussels Netwerk van gewestelijke openbare aankopers	8
2.4.2.	Bijhouden van een repertorium van rechtspraak.....	9
3.	Evaluatie van de opdrachten en werking van het Observatorium (2014-2023) en activiteiten in 2024 gericht op de kernopdrachten.....	9
4.	Communicatie	10
4.1.	Pagina's van het Observatorium op de website van Brupartners	10
4.2.	Nieuwe publicaties van het Observatorium	10

1. Voorstelling van de opdrachten van het Observatorium

Omdat oneerlijke concurrentie en zwartwerk bij overheidsopdrachten volgens de sociale partners absoluut moeten worden voorkomen, werd binnen Brupartners bij **ordonnantie van 3 april 2014**¹ het Observatorium van de referentieprijzen voor de overheidsopdrachten opgericht (hierna Observatorium genoemd).

De voornaamste doelstelling van het Observatorium is het bestrijden van sociale dumping² bij overheidsopdrachten. Uit deze doelstelling vloeit een algemene opdracht voort om de aanbesteders³ bij te staan bij het plaatsen van overheidsopdrachten van werken en diensten. Deze algemene opdracht is onderverdeeld in verschillende specifieke opdrachten. Sommige daarvan vloeien voort uit de ordonnantie van 3 april 2014, andere uit de aanbevelingen van de gewestelijke Werkgroep « Bestrijding van sociale dumping » (hierna WG Dumping). Deze opdrachten kunnen als volgt worden samengevat:

ALGEMENE OPDRACHT	Helpen bij de administratieve besluitvorming bij overheidsopdrachten voor diensten en werken (klassieke sectoren ⁴)	
BIJKOMENDE OPDRACHTEN	Opdrachten die voortvloeien uit de ordonnantie van 3 april 2014	Opdrachten die voortvloeien uit de WG « Dumping »
	<ul style="list-style-type: none"> • Analyseresultaten verstrekken over de ingediende prijzen wanneer de aanbesteder redenen heeft om het abnormaal lage karakter van de prijzen in vraag te stellen. • Adviezen voorbereiden over de invoeging van technische bepalingen in de opdrachtdocumenten⁵ om de toewijzing en uitvoering van overheidsopdrachten te versterken. • Toezicht houden op de prijzen. • Sensibiliseren omtrent en kennis verspreiden over de prijzen en optreden als tussenschakel tussen de aanbesteders en de representatieve organisaties van de privésectoren. 	<ul style="list-style-type: none"> • Goede praktijken verspreiden via de « Gids van goede praktijken voor overheidsopdrachten ». • Een lijst opmaken van bedrijven, met vermelding van de attesten van goede uitvoering voor alle soorten opdrachten. • Een tool ontwikkelen voor de analyse van de financiële en economische situatie van de bedrijven om de Brusselse aanbesteders een hoogwaardige bijkomende dienst te verlenen in het kader van overheidsopdrachten. • Een platform ontwikkelen voor gegevensuitwisseling bij overheidsopdrachten.

¹ [Ordonnantie van 3 april 2014](#) houdende oprichting van een Observatorium van de referentieprijzen voor de overheidsopdrachten binnen Brupartners.

² Het begrip sociale dumping betreft een brede waaier van bedrieglijke praktijken evenals omzeiling van de wetgeving die oneerlijke concurrentie mogelijk maken doordat de arbeids- en werkingskosten op een onwettige manier heel laag worden gehouden.

³ Wettelijke term die de openbare aankopers aanduidt.

⁴ De aanbestedende overheden bedoeld in artikel 2, 1° van de wet van 17 juni 2016 betreffende de overheidsopdrachten die niet de activiteiten uitoefenen die zijn bedoeld in de artikelen 96 tot 102 van deze wet (gas, elektriciteit, water, vervoer, havens, luchthavens en postdiensten).

⁵ De opdrachtdocumenten zijn de documenten die van toepassing zijn op overheidsopdrachten, die worden verstrekt door de inschrijver of waarnaar hij verwijst (aankondiging van opdracht, bestek, enz.).

De opdrachten van het Observatorium situeren zich dus in het algemene kader van de bestrijding van sociale dumping. Abnormaal lage prijzen kunnen wijzen op dit fenomeen. Sociale dumping vormt een belangrijk probleem voor het Brussels Gewest. De sociale partners hebben de Regering meermaals bewust trachten te maken van de negatieve gevolgen van dit fenomeen voor de economie. Het leidt immers tot oneerlijke concurrentie en banenverlies.

Het Observatorium stelt zich tot doel om de gewestelijke openbare aankopers te begeleiden bij de plaatsing van hun overheidsopdrachten. Het focust daarbij op abnormaal lage prijzen om de risico's van sociale dumping en oneerlijke en bedrieglijke praktijken bij de overheidsopdrachten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot een minimum te beperken.

Voor de vervulling van deze opdrachten heeft het Observatorium in 2024 aan verschillende acties gewerkt, die in 4 activiteiten zijn onderverdeeld (de activiteiten die in de figuur zijn opgenomen, worden later gedetailleerd):



Figuur 1- Activiteiten van het Observatorium

2. Opdrachten en activiteiten van het Observatorium

2.1. Antwoorden op individuele vragen om adviezen en aanbevelingen van aanbesteders

Eén van de activiteiten van het Observatorium is het verstrekken, op vraag van de aanbesteders, van een **analyse van de prijzen of de kosten en van de verantwoordingen ervan door één of meerdere inschrijvers in het kader van een overheidsopdracht wanneer het vermoeden bestaat dat de prijzen abnormaal laag zijn.**

Deze analyse wordt bezorgd aan de aanbesteders zich tot het Observatorium wenden in het kader van de procedure voor prijs- en kostencontrole van de artikelen 33, 35 en 36 van het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende de plaatsing van overheidsopdrachten in de klassieke sectoren⁶. Het Observatorium brengt zijn advies uit aan de openbare aankoper wanneer deze laatste verschillende formaliteiten heeft vervuld om na te gaan of de prijzen of kosten waarmee hij wordt geconfronteerd normaal zijn. De aanbesteder gaat dus eerst over tot de controle van de prijzen van de offertes die haar worden bezorgd. Wanneer zij vermoedt dat één of meerdere prijzen abnormaal laag zijn, dient ze die te onderzoeken en de betrokken economische operatoren te vragen om hun prijzen te verantwoorden of om alle nodige informatie te verstrekken. Nadat de openbare aankoper deze informatie en, zo nodig, deze verantwoordingen heeft onderzocht en van mening is dat ze onvoldoende waren om het normale karakter van de prijs in kwestie aan te tonen, kan hij zich tot het Observatorium wenden om zijn advies over de opgegeven prijzen, kosten en verantwoordingen te vragen.

In het kader van deze activiteit kon het Observatorium, bij het uitbrengen van adviezen en aanbevelingen, de methodes toepassen die eind 2014 bij de definitieve oprichting werden ontwikkeld.

Na onderzoekswerk en gegevensverzameling heeft het Observatorium twee methodes voor het analyseren van prijzen⁷ uitgewerkt :

- ontleding van de prijs in zijn verschillende posten ;
- vergelijking met historische gegevens.

De adviezen die het Observatorium uitbrengt in het kader van prijscontrole, vergen heel vaak een aanpak waarbij zeer uiteenlopende aspecten in aanmerking worden genomen. Het Observatorium ontwikkelde daarvoor een mechanisme voor de ontleding van de prijzen die worden opgegeven door de inschrijver(s).

Oorspronkelijk was deze « prijsontleding » bedoeld om het gebrek aan gegevens waarmee de opgegeven prijzen kunnen worden vergeleken en de moeilijkheden om databanken aan te leggen, te ondervangen⁸. De prijs van de prestatie wordt ontleed in zijn verschillende posten. Of de verschillende dimensies van de prijs realistisch zijn, wordt beoordeeld door alle elementen te vergelijken met bestaande minima/referenties, zoals brutolonen, premies, vergoedingen en loontoeslagen (vastgelegd in de CAO's⁹), enz.

⁶ Koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende de plaatsing van overheidsopdrachten in de klassieke sectoren, B.S., 9 mei 2017, p. 55345.

⁷ Deze methodes worden in detail beschreven in [het jaarverslag 2015 van het Observatorium](#).

⁸ De opmaak van databanken veronderstelt eerst de opmaak van typebestekken en de uitwerking van gestandaardiseerde posten, en vervolgens de uitwerking van een gegevensverzamelingsstelsel. Omdat deze voorwaarden niet vervuld zijn op gewestelijk niveau, wordt deze aanpak momenteel niet toegepast.

⁹ Collectieve arbeidsovereenkomsten.

Vanwege het overwegende aandeel van de arbeidskrachten in sommige sectoren wordt aan dit aspect ruim aandacht geschonken, vooral aan het brutoloon, de premies en de wettelijk verplichte salaristoelagen en, in de mate van het mogelijke, aan de verschillende lasten. Het Observatorium heeft ook rond de voorzieningen om de kosten te verminderen, zoals activa.brussels, enz. gewerkt.

Ten slotte verstrekt het Observatorium op verzoek ook geïndividualiseerde aanbevelingen rond diverse thema's die hoofdzakelijk verband houden met de prijzen (prijscntroleprocedures, prijssherzieningsformules, informatie over de barema's, enz.).

In 2024 heeft het Observatorium **geantwoord op 8 vragen van aanbesteders, waaronder de COCOF, de GOB, Leefmilieu Brussel, Net Brussel, BRUSAFE enz.** Het betrof vragen:

- om advies/opmerkingen over offertes en prijsrechtvaardigingen;
- over de anti-dumpingclausules die in de opdrachten moeten worden opgenomen;

2.2. Ontwikkeling van expertise en specifieke kennis over de bedrijfssectoren

2.2.1. WERKWIJZE

Sinds zijn oprichting heeft het Observatorium een aanpak ontwikkeld waarbij zoveel mogelijk informatie bij actoren van de verschillende economische sectoren wordt verzameld. Het Observatorium verwerft daarmee een **specifieke kennis**, zodat het de aanbesteders relevant advies kan verstrekken bij het plaatsen van overheidsopdrachten.

Dankzij onderzoekswerk kon het Observatorium methodes voor prijsonderzoek ontwikkelen die nuttig kunnen zijn bij het uitbrengen van advies, en suggesties verzamelen om de opdrachtdocumenten te verbeteren.

Aangezien de opdracht van het Observatorium beperkt is tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, omvat de « steekproef » van bedrijven waarmee het een ontmoeting had uiteraard bedrijven die aanwezig zijn in Brussel, maar ook bedrijven die actief zijn in Brussel en in een ander gewest van het land gevestigd zijn.

Omdat het Observatorium zich vooral tot doel stelt sociale dumping te bestrijden, wordt voorrang gegeven aan sectoren met veel arbeidskrachten en/of fraudegevoelige sectoren.

Naarmate dit onderzoekswerk vordert, heeft het Observatorium de grondslagen gelegd van een werkmethode die het systematisch toepast bij het onderzoek van elke nieuwe sector. Naast het opzoeken van documentatie (toepasbare CAO's, enz.) bestaat deze methode in het ontmoeten van zoveel mogelijk actoren (federaties, bedrijven, vakbondsorganisaties) die vragen krijgen over de reglementaire verplichtingen van de sector, de potentiële verbeteringen van de opdrachtdocumenten, de componenten van de verkoopprijzen, enz.

Via deze ontmoetingen wordt zoveel mogelijk informatie verzameld die aan de Brusselse aanbesteders wordt bekendgemaakt via:

- technische nota's en syntheses (bijv. samenvatting van de belangrijkste gegevens van de CAO's over de functies, lonen, premies, enz.) ;
- specifieke aanbevelingen voor de sector (technische specificaties, voorbeelden van selectiecriteria, gunningscriteria, enz.) ;

- in voorkomend geval, een typebestek¹⁰.

Naarmate de werkzaamheden vorderen, worden deze documenten ter beschikking gesteld [op de pagina's van het Observatorium op de website van Brupartners](#).

Via deze gesprekken wil men ook per sector de meest relevante variabelen bij de prijsbepaling identificeren. Deze variabelen worden opgenomen in de lijst van suggesties van het Observatorium voor de verbetering van de lastenboeken met tot doel:

- de bedrijven de nodige informatie ter beschikking te stellen om zo nauwkeurig mogelijk te beantwoorden aan de offerte ;
- gemeenschappelijke posten voorstellen aan de Brusselse aanbestedende overheden om op termijn databanken met vergelijkbare prijzen aan te leggen.

Het Observatorium heeft met name een analyse verricht van de sectoren van de schoonmaak, bewaking, catering, drukkerij, informatica, personenvervoer, wasserij, tuinbouw, bouw, wegenwerken, enz.

In 2024 werden **twee nieuwe documenten** gepubliceerd op onze pagina's:

- Een informatienota over de reglementering betreffende het onderhoud en de modernisering van liften;
- Een nota met aanbevelingen over de sector van de collectieve restaurants.

2.3. Opdrachten van de WG « Dumping »

2.3.1. BEDRIJVENREGISTER

Context en doelstellingen

Eén van de andere maatregelen die naar aanleiding van de werkzaamheden van de WG « Dumping » werden genomen, is de ontwikkeling van een **bedrijvenregister** binnen het Observatorium.

Deze dienst, die sinds de zomer van 2019 online beschikbaar is, is bedoeld voor zowel aanbestedende overheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als economische actoren die willen deelnemen aan de Brusselse procedures voor overheidsopdrachten, om het in contact brengen van aanbestedende overheden van het Gewest en in Brussel actieve bedrijven die willen deelnemen aan specifieke overheidsopdrachten te vergemakkelijken (het register is niet bedoeld om alle opdrachten bekend te maken en focust vooral op prospectie in het kader van overheidsopdrachten zonder bekendmaking).

Behalve een databank van bedrijven, zal het register ook informatie bevatten over de uitvoering van geplaatste overheidsopdrachten, en met name de attesten/certificaten van goede uitvoering. De idee is dat de aanbesteders die bedrijven kunnen identificeren die kwaliteitsprestaties hebben verricht.



¹⁰De kenmerken en de vele technische specificaties van bepaalde soorten opdrachten kunnen niet systematisch in een typebestek worden samengevat. In dat geval maakt het Observatorium een technische nota op met een aantal aanbevelingen die specifiek zijn voor de sector.

Het register streeft dus een dubbel doel na:

- het aantal opdrachten voor bedrijven uitbreiden door een grondigere kennis van de opdrachtgevers en de economische operatoren van bepaalde opdrachten te bevorderen ;
- aanbestedende overheden die op zoek zijn naar dienstverleners informeren over de kwaliteit van de door de economische actoren verleende diensten via de raadpleging van door andere Brusselse aanbestedende overheden afgegeven attesten van goede uitvoering.

Beheer van het register

In 2024 heeft het Observatorium ingestaan voor het beheer en de bijwerking van het [bedrijvenregister](#) (verificatie en validatie van de inschrijvingen).

Dit instrument neemt de vorm aan van een internetplatform op de pagina's van het Observatorium op de website van Brupartners. Alle Brusselse aanbesteders en alle economische operatoren die in het register willen worden opgenomen, kunnen er via een online formulier vrij op inschrijven.

De toegang tot de informatie van het register is deels publiek en deels voorbehouden voor de aanbesteders. De informatie die via het register ter beschikking wordt gesteld, bestaat uit:

- Voor het publieke gedeelte:
 - o een lijst van de bedrijven, ingedeeld per soort prestaties die zij voor de Brusselse aanbesteders verrichten of wensen te verrichten ;
 - o een lijst van de Brusselse aanbesteders, aangevuld met de soorten opdrachten die zij plaatsen en waarvoor zij regelmatig op zoek gaan naar inschrijvers.
- Voor het privégedeelte dat uitsluitend beschikbaar is voor de aanbestedende overheden: de lijst van bedrijven aangevuld met diverse nuttige vermeldingen of attesten van goede uitvoering.

Het gebruik van het register is uiteraard facultatief. Het betreft een bijkomende dienst die de aanbesteders niet ontslaat van hun verplichting om de principes van de overheidsopdrachten te respecteren.

Concreet bestaat het bedrijvenregister uit:

- een inschrijvingsformulier voor de economische operatoren;
- een inschrijvingsformulier voor de Brusselse aanbesteders;
- een pagina voor het raadplegen van het bedrijvenregister (zoeken per activiteitssector, op een trefwoord dat verwijst naar de informatie die de economische operatoren bij hun inschrijving hebben ingevuld en/of per gemeente) ; een deel van de informatie is vrij beschikbaar, een ander deel is uitsluitend voorbehouden voor de geregistreerde en verbonden aanbesteders;
- een pagina met de lijst van de Brusselse aanbestedende overheden en de soorten opdrachten die zij plaatsen, zoals opgegeven bij hun inschrijving. Deze informatie is vrij toegankelijk en dus beschikbaar voor alle economische actoren.

Op 31/12/2024 telde het register **270 inschrijvingen**.

2.4. Diverse activiteiten

2.4.1. BRUSSELS NETWERK VAN GEWESTELIJKE OPENBARE AANKOPERS

Het **Brussels Netwerk van gewestelijke openbare aankopers** is een werkgroep rond het thema overheidsopdrachten, die gewestelijke actoren verenigt. Het belangrijkste doel bestaat erin om

goede praktijken, kennis en ervaringen uit te wisselen in het kader van de wettelijke voorschriften en de behandeling van de dossiers van overheidsopdrachten.

De doelstellingen zijn:

- organisatie van dialogen rond actuele onderwerpen inzake overheidsopdrachten ;
- uitwisseling van goede praktijken ;
- delen van ervaringen, besprekingen van praktijkgevallen met andere collega's van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;
- delen van documentmodellen ;
- centralisatie van bepaalde opdrachten ;
- tussenkomst van deskundigen over welbepaalde onderwerpen.

Het Observatorium heeft meegewerkt aan de oprichting van het Netwerk en is lid van het coördinatiecomité.

Op basis van de bevinding dat er een reële behoefte bestaat aan communicatie tussen de openbare aankopers over onderwerpen die verband houden met overheidsopdrachten, werkt het Observatorium in zijn hoedanigheid van lid van het Coördinatiecomité mee aan het beheer van het **Brussels Netwerk van gewestelijke openbare aankopers**.

In 2024 heeft het Observatorium als lid van het coördinatiecomité de organisatie verzorgd en deelgenomen aan twee vergaderingen:

- De eerste werd gepresenteerd door CODUCO en had betrekking op het thema van de duurzaamheidsclausules voor overheidsopdrachten;
- De tweede was een ontmoeting met Big Buyers Working Together van Eurocities, een netwerk van publieke aankopers op Europees niveau.

2.4.2. BIJHOUDEN VAN EEN REPERTORIUM VAN RECHTSpraak

Met het oog op de ontwikkeling van een expertise met betrekking tot de opdrachten die het Observatorium zijn toegewezen, blijft het zijn repertorium van de rechtspraak uitbreiden. Het doel van dit repertorium is het Observatorium te voorzien van **juridische argumenten** om op verzoeken van aanbestedende overheden te kunnen reageren.

Tegelijkertijd heeft het Observatorium ook een zoek- en synthese-instrument gecreëerd voor de juridische beslissingen die door de verschillende bevoegde autoriteiten zijn genomen. Het doel van dit instrument is om een efficiënte en snelle zoekactie op basis van sleutelwoorden mogelijk te maken.

3. Evaluatie van de opdrachten en werking van het Observatorium (2014-2023) en activiteiten in 2024 gericht op de kernopdrachten.

Ingevolge erkenning door de sociale partners van de noodzaak om oneerlijke concurrentie en zwartwerk bij overheidsopdrachten te voorkomen, werd het Observatorium van de Referentieprijzen voor de Overheidsopdrachten (hierna het Observatorium) bij ordonnantie van 3 april 2014 binnen de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - nu Brupartners - opgericht.

Het Observatorium bestaat nu bijna 10 jaar en de opdrachten ervan passen globaal in het kader van de strijd tegen sociale dumping en hebben tot doel de Brusselse aanbestedende overheden bij te staan bij de gunning van hun overheidsopdrachten voor werken en diensten, met bijzondere aandacht voor de problematiek van abnormaal lage prijzen.

Gelet op de ervaring die sinds de oprichting ervan werd opgedaan en het specifieke en onuitgegeven

karakter van de opdrachten ervan, werd in 2023 **een interne evaluatie van het Observatorium** uitgevoerd.

Deze evaluatie was op een kwantitatieve en kwalitatieve balans gebaseerd en had tot doel :

- Het opstellen van een **onderbouwde kritische analyse** om de opdrachten en de werking van het Observatorium aan de hand van een reeks criteria te evalueren (doeltreffendheid, efficiëntie, relevantie, (externe en interne) coherentie, impact en levensvatbaarheid) ;
- Waar nodig **ideeën** formuleren aangaande het kader van de opdrachten van het Observatorium.

De interne evaluatie van de opdrachten en de werking van het Observatorium (2014-2023) werd de regering ter hand gesteld.

Naar aanleiding van deze evaluatie van de interne opdrachten en de verschillende vaststellingen werd in 2024 besloten om de activiteiten van het Observatorium uitsluitend te richten op zijn kernopdrachten, met name de opdracht van het uitbrengen van adviezen en aanbevelingen in het kader van de strijd tegen sociale dumping bij overheidsopdrachten.

4. Communicatie

4.1. Pagina's van het Observatorium op de website van Brupartners

[De pagina's van het Observatorium op de website van Brupartners](#) dienen als vitrine voor de activiteiten van het Observatorium en als contactpunt voor het Observatorium. Men vindt er onder meer een voorstelling van de dienst en de ordonnantie van 3 april 2014 houdende oprichting van het Observatorium terug.

De aanbesteders vinden op deze pagina's ook verschillende **nuttige documenten** terug, die het Observatorium publiceert:

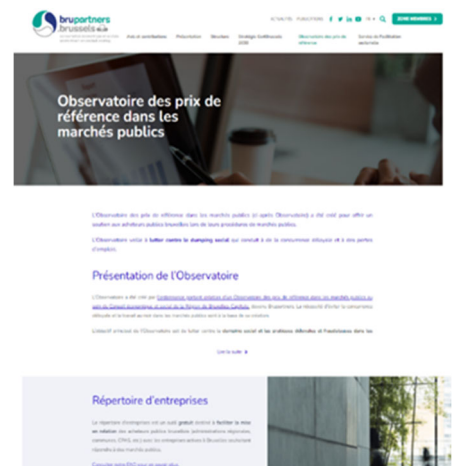
- typebestekken;
- specifieke technische en samenvattende nota's voor de onderzochte sectoren;
- « [Gids van goede praktijken voor overheidsopdrachten](#) »;
- jaarverslagen.

Tot slot herbergen deze pagina's het [bedrijvenregister](#) (zie punt 2.3.1).

4.2. Nieuwe publicaties van het Observatorium

In 2024 heeft het Observatorium nieuwe publicaties uitgegeven die beschikbaar zijn op [de pagina's van het Observatorium op de website van Brupartners](#).

Ook [het jaarverslag 2023](#) van het Observatorium van de referentieprijzen voor de overheidsopdrachten is beschikbaar.



Figuur 3 – Pagina's van het Observatorium van de website van Brupartners

