

## **Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2022 - 2024**

Versie: maart 2022

**Datum vaststelling bestuurder:**

**18 januari 2022**

**Datum goedkeuring Raad van Commissarissen:**

**28 maart 2022**

## Documentbeheer

### Auteur(s)

Naam	Functie
R. van Bussel	Projectleider
T. van den Hout	Jurist/bestuursecretaris

### Verantwoordelijke

Naam	Functie
F. Kempkes	Manager Vastgoed

### Externe controle

Naam	Functie
A. Appelman	Advocaat bij DeHaan Advocaten en Notarissen

### Versie

Datum	Uiterlijke revisiedatum
Maart 2022	Maart 2024

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2. Doelstellingen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid</b>	<b>5</b>
<b>3. Juridische uitgangspunten</b>	<b>6</b>
3.1 Algemeen juridisch kader	
3.2 Governancecode	
3.3 Inkoopvoorwaarden en standaarddocumenten	
3.4 Algemene beginselen bij inkoop	
3.5 Procuratie	
3.6 Afwijkingsbevoegdheid	
<b>4. Ethische uitgangspunten</b>	<b>8</b>
4.1 Integriteit	
4.2 Duurzaam inkopen	
<b>5. Economische uitgangspunten</b>	<b>9</b>
5.1 Onafhankelijkheid ten aanzien van marktpartijen	
5.2 Lokale economie	
5.3 Aanbestedingsprocedures	
5.4 Raming en financiële budget	
5.5 Drempelbedragen en de te volgen aanbestedingsprocedure	
5.6 Werken met vaste partijen	
5.7 Het te hanteren gunningscriterium	
<b>6. Organisatorische uitgangspunten</b>	<b>13</b>
<b>7. Tot slot</b>	<b>14</b>
7.1 Inwerkingtreding	
7.2 Evaluatie	
7.3 Communicatie	

## 1. Inleiding

De Woonmensen is een maatschappelijke organisatie met een volkshuisvestelijke opgave. Jaarlijks besteden we veel geld aan onder andere nieuwbouw, renovatie, beheer, onderhoud en verduurzaming. We vinden het belangrijk om onze inkoop en ons opdrachtgeverschap op een professionele manier vorm te geven. We willen onze middelen doelmatig en rechtmatig inzetten en zorgen voor een optimale prijs-kwaliteitverhouding met een transparant proces als basis.

Dit inkoop- en aanbestedingsbeleid heeft meerdere functies. Allereerst dient het als een kader voor betrokken medewerkers. Daarnaast dient het ook om (potentiële) opdrachtnemers en overige belanghouders te informeren over de standpunten en procedures voor inkoop en aanbesteding bij de Woonmensen. Bij het opstellen van dit inkoop- en aanbestedingsbeleid is gebruikgemaakt van de '[Leidraad inkoop](#)' en de '[Leidraad aanbesteden](#)' van Aedes.

In dit beleidsstuk komen de volgende uitgangspunten aan bod:

- Juridische uitgangspunten: hoe gaan we om met relevante wetgeving? Zie hoofdstuk 3.
- Ethische uitgangspunten: hoe gaan we om met integriteit, de maatschappij en het milieu in het inkoopproces? Zie hoofdstuk 4.
- Economische uitgangspunten: hoe gaan we om met de markt en marktpartijen? Zie hoofdstuk 5.
- Organisatorische uitgangspunten: hoe is inkoop binnen onze organisatie ingericht? Zie hoofdstuk 6.

### **Reikwijdte inkoop- en aanbestedingsbeleid**

De reikwijdte van het inkoop- en aanbestedingsbeleid betreft de inkoop van al onze leveringen, diensten en werken. Beheersing van de financiële positie (treasurybeleid) valt buiten de reikwijdte van dit inkoop- en aanbestedingsbeleid.

### **Definities leveringen, diensten en werken**

Leveringen: aankoop, huur, lease en huurkoop van producten.

Diensten: alle inkopen die niet onder Werken of Leveringen vallen.

Werken: alle bouwkundige en civieltechnische werken. Evenals onderhoudswerkzaamheden die verder gaan dan het enkel in stand houden van het werk en verbouwingswerkzaamheden.

## 2. Doelstellingen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid

Met dit inkoop- en aanbestedingsbeleid hebben we de volgende doelstellingen:

### **A. Rechtmatig en doelmatig inkopen, zodat maatschappelijke gelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed.**

Betrokkenen bij het inkoopproces binnen onze organisatie leven bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen uit het inkoop- en aanbestedingsbeleid na. Daarnaast kopen we efficiënt en effectief in. De inspanningen en uitgaven moeten daadwerkelijk bijdragen aan het beoogde doel. De kosten staan in redelijke verhouding tot de opbrengsten. En het beheersen, en waar mogelijk verlagen, van de uitgaven staan centraal. We houden daarbij in het oog dat er voldoende toegang is voor marktpartijen tot onze opdrachten.

### **B. Een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele opdrachtgever zijn.**

Professionaliteit houdt in dat we op bewuste en zakelijke wijze omgaan met inkoop. We investeren blijvend in inhoudelijke kennis over de in te kopen leveringen, diensten en werken, de marktomstandigheden en de relevante wet- en regelgeving. Het streven naar professioneel opdrachtgeverschap komt tot uitdrukking in betrokkenheid bij de inkoopambitie, slagvaardige besluitvorming, heldere opdrachtformulering, adequaat risicomangement, vertrouwen in de contractant en in wederzijds respect. We spannen ons maximaal in om alle inlichtingen en gegevens te verstrekken aan de marktpartijen voor zover die nodig zijn voor het inkoopproces. Dit om een zo transparant mogelijk proces te doorlopen en daarmee te zorgen voor de gelijkwaardig speelveld.

### **C. Inkopen tegen de meest optimale (integrale) prijs-kwaliteitverhouding.**

Bij het inkopen van leveringen, diensten en werken kunnen we ook interne en andere (externe) kosten betrekken in de afweging. De kwaliteit van de in te kopen leveringen, diensten en werken speelt een belangrijke rol. Per aanbesteding maken we een afweging tussen prijs en kwaliteit.

### **D. Een continue positieve bijdrage leveren aan het gehele prestatieniveau van de Woonmensen.**

Inkoop is ondersteunend aan ons gehele prestatieniveau. De concrete doelstellingen van inkoop dragen bij aan onze ambities.

### **E. Een administratieve lastenverlichting voor zowel onszelf als voor marktpartijen bereiken.**

Zowel medewerkers als marktpartijen verrichten vele administratieve handelingen tijdens het inkoopproces. We willen zo veel mogelijk verlichten. Dit doen we door bijvoorbeeld proportionele eisen en criteria te stellen en door een efficiënt inkoopproces uit te voeren.

### 3. Juridische uitgangspunten

#### 3.1 Algemeen juridisch kader

We leven de relevante wet- en regelgeving na. Woningcorporaties worden door de Nederlandse wetgever niet beschouwd als aanbestedende diensten. We zijn geen “aanbestedende dienst” in de zin van de Aanbestedingswet. Dit is slechts anders als we maatschappelijk vastgoed beheren of onderhouden. Of als we aanbesteden in opdracht van een aanbestedingsplichtige organisatie, zoals een gemeente.

De Nederlandse regering en de Europese Commissie zijn het echter al jaren oneens over de aanbestedingsplicht voor woningcorporaties. De Europese Commissie vindt dat Nederland woningcorporaties moet aanwijzen als aanbestedende dienst in de zin van de aanbestedingsrichtlijnen. Daarom is de Europese Commissie een inbreukprocedure gestart.

Op het moment van het opstellen van dit inkoop- en aanbestedingsbeleid is de inbreukprocedure nog niet afgerond. We houden de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en passen zo nodig ons inkoop- en aanbestedingsbeleid aan. We nemen in nieuwe langlopende contracten een artikel op dat vroegtijdige opzegging mogelijk maakt als we toch als aanbestedende dienst worden aangemerkt. Voor nu passen we de volledige Aanbestedingswet niet expliciet toe, maar is ons inkoop- en aanbestedingsbeleid wel ingericht in lijn met de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht.

#### 3.2 Governancecode

We zijn lid van Aedes. Het lidmaatschap van Aedes is gekoppeld aan de [Governancecode Woningcorporaties](#). De code is niet vrijblijvend. In de code staat: “Bestuur en RvC hebben een visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen. Hierop volgend stelt het bestuur een inkoop- en aanbestedingsbeleid op. Dit beleid onderschrijft de beginselen van aanbesteden; namelijk gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit” (paragraaf 5.3 van de Governancecode Woningcorporaties 2020). In dit beleid zijn deze uitgangspunten verankerd.

#### 3.3 Inkoopvoorwaarden en standaarddocumenten

Inkoopvoorwaarden:

Bij het inkopen van leveringen, diensten of werken zijn altijd onze [Inkoopvoorwaarden leveringen, diensten en werken](#) van toepassing. Deze staan op onze website. In beginsel zijn onze inkoopvoorwaarden altijd van toepassing. Wij kunnen ervoor kiezen om onze inkoopvoorwaarden niet van toepassing te verklaren als het gaat om een geringe ad hoc/over de toonbank aankoop met een waarde onder de € 1.000,-. Of om een transactie waarbij het gelet op de in de markt geldende voorwaarden en omstandigheden niet mogelijk is om onze inkoopvoorwaarden van toepassing te verklaren (zie ook 3.6).

Het van toepassing verklaren van de inkoopvoorwaarden zorgt ervoor dat we een groot aantal risico's afdekken. Denk hierbij onder andere aan: aansprakelijkheid en schadevergoeding, geheimhouding, verzekering, garantie, intellectueel eigendom en dergelijke. Het is van belang dat de inkoopvoorwaarden altijd bij de offerteaanvraag van toepassing worden verklaard. We sturen ze altijd mee en sluiten de algemene voorwaarden van de uitgenodigde marktpartijen uit.

#### Standaarddocumenten

We werken zoveel mogelijk met standaarddocumenten omdat we hiermee risico's rondom het inkoopproces kunnen beperken. Het betreft onder andere standaard procedures, brieven, formulieren, modelovereenkomsten etc.

### **3.4 Algemene beginselen bij inkoop**

Bij het inkoopproces nemen we altijd de volgende beginselen in acht.

#### Objectiviteit:

We kiezen bij het verstrekken van een opdracht (ongeacht de waarde van de opdracht) op objectieve gronden:

- welk type aanbestedingsprocedure we gebruiken
- welke marktpartijen we toegelaten tot de procedure

Deze keuzes leggen we van tevoren vast.

#### Gelijke behandeling:

We behandelen marktpartijen bij aanbestedingen op gelijke wijze. Dit betekent dat we gelijke omstandigheden niet verschillend behandelen, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of indirecte discriminatie is verboden.

#### Transparantie:

We handelen transparant bij het uitvoeren van ons inkoopproces. Dit betekent dat de gevolgde procedure navolgbaar (en dus controleerbaar) is. Marktpartijen moeten weten waar ze aan toe zijn.

#### Proportionaliteit (evenredigheid):

Per opdracht bekijken we welke procedure geschikt en proportioneel is en hoeveel deelnemers/partijen we daarvoor uitnodigen. We stellen redelijke eisen in verhouding tot de aard en de omvang van de opdracht.

### **3.5 Procuratie**

Bij inkoop houden we ons altijd aan de intern geldende procuratieregeling. Hierin staat wie binnen de organisatie bevoegd is om opdrachten te verstrekken aan externe partijen en voor welke bedragen.

### **3.6 Afwijkingsbevoegdheid**

We kunnen van dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid afwijken als:

- er sprake is van een bijzondere aanbieding, waarvan de aanvaarding in ons belang is;
- er sprake is van niet te voorziene vervolgoopdrachten;
- we kunnen afnemen binnen een bestaand contract of wanneer we vanwege technische rechten (b.v. intellectueel eigendom) maar bij één (c.q. huidige/verwante) leverancier kunnen afnemen;
- we bij een meervoudig onderhandse procedure op basis van marktanalyse op objectieve gronden vinden dat minder dan drie leveranciers geschikt zijn;
- er sprake is van strikt vertrouwelijke leveringen, diensten of werken;
- we bij innovatie op objectieve gronden vinden dat maar één innovatiepartner geschikt is;
- de werkzaamheden qua aard exact gelijk zijn aan die van een eerdere aanbesteding. Het werk kan dan gegund worden aan de partij die we eerder geselecteerd hebben. Marktconformiteit moet in dat geval door een externe kostenskundige worden aangetoond;
- aanbesteden niet doelmatig is (omdat de aanbesteding meer kost dan de opdracht of omdat een aanbesteding aantoonbaar niet gaat leiden tot noemenswaardige verschillen);
- er sprake is van een calamiteit (dwingende spoed).

#### Zorgvuldige vastlegging

Afwijkingen op het inkoop- en aanbestedingsbeleid zijn alleen mogelijk en toegestaan na goedkeuring door de directeur-bestuurder. We leggen de afwijking schriftelijk vast voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst.

## **4. Ethische uitgangspunten**

### **4.1 Integriteit**

We hebben een [integriteitscode](#). In deze code staan voor ons belangrijke regels en richtlijnen. De code staat op onze website.

#### We stellen integriteit voorop

Integriteit is van groot belang bij de omgang met externe partijen, zeker als het gaat om het inkopen van leveringen, diensten en werken. Door onze maatschappelijke functie vinden we het belangrijk om gelijkheid en transparantie in het inkoopproces te waarborgen.

Onze medewerkers houden zich tijdens het inkoopproces aan onze interne integriteitscode.

Medewerkers handelen zakelijk en objectief, waardoor we belangenverstremming voorkomen. Van marktpartijen waarmee we zaken doen verwachten we dat zij zich houden aan onze integriteitscode. Bij overtreding daarvan nodigen we deze partijen niet langer uit voor vervolgoedragen.

In het inkoopproces nemen we passende maatregelen om fraude, bevoordeling, corruptie en belangenconflicten tijdens een aanbestedingsprocedure te voorkomen. Dit om transparantie van de procedure te waarborgen en gelijke behandeling van alle marktpartijen te verzekeren.

Onder belangenconflicten zoals hiervoor bedoeld, verstaan we in ieder geval situaties waarin de medewerker die betrokken is bij de uitvoering van een aanbestedingsprocedure:

- invloed kan hebben op het resultaat van deze procedure (direct of indirect), of
- financiële of economische belangen heeft, of
- andere persoonlijke belangen heeft die zijn onpartijdigheid of onafhankelijkheid in het gedrag brengt.

### **4.2 Duurzaam inkopen**

#### Bij inkopen nemen we aspecten met betrekking tot duurzaam inkopen in acht.

Duurzaam inkopen is het meenemen van sociale- en milieuaspecten en circulariteit in het inkoopproces. Dit komt onder andere tot uitdrukking door het volgende:

- Bij de product- en marktanalyse inventariseren we hoe de betreffende leveringen, diensten en werken rekening houden met onze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid.
- In de aanbestedingsstukken (bijvoorbeeld in de selectie- en gunningscriteria) en in de te sluiten overeenkomst nemen we duurzaamheidscriteria op.
- We handelen het inkoopproces zoveel mogelijk digitaal af.
- Gedurende de looptijd van de overeenkomst met een contractant monitoren we de duurzame oplossingen. Zo implementeren we deze duurzame oplossingen in onze eigen organisatie en werkwijze.



#### Inkoop vindt op maatschappelijk verantwoorde wijze plaats.

We hebben oog voor de sociaal zwakkeren in de samenleving. Bij de selectie van marktpartijen hechten we grote waarde aan ondernemingen die zich inzetten voor Social Return on Investment (hierna te noemen "SROI"). Bij de beoordeling van offertes wegen we de mate van SROI mee. Hieronder verstaan we: beschikbaar stellen van leer/werkplekken in het kader van de beroepsbegeleidende leerweg; lonen, begeleidingskosten en/of opleidingskosten inzetten voor uitkeringsgerechtigden.

Daarnaast weren we leveringen, diensten en werken die onder niet aanvaardbare arbeidsomstandigheden (zoals kinderarbeid, dwangarbeid, discriminatie van werknemers, niet-betaling van leefbaar loon/leefbaar inkomen) tot stand komen of zijn gekomen.

#### Uitwerking

De uitwerking van de, in deze paragraaf geformuleerde, doelstellingen is in sterke mate afhankelijk van de in te kopen levering, dienst of werk.

## **5. Economische uitgangspunten**

### **5.1 Onafhankelijkheid ten aanzien van marktpartijen**

We vinden het niet wenselijk dat een bepaalde partij te afhankelijk van ons wordt. Een marktpartij mag daarom in enig jaar niet voor meer dan 30% van zijn omzet van ons afhankelijk zijn. Wij vinden het ook niet wenselijk dat wij zelf te afhankelijk worden van een bepaalde partij. Wij nemen daarom per deelonderwerp (planmatig onderhoud, verduurzaming/renovatie en nieuwbouw) de samenstelling van de markt in ogenschouw om te bezien of eventuele vervanging van die partij op korte termijn reëel is of dat het vanuit risicoperspectief verstandig is om de opdracht over meer partijen te spreiden. Dit om te voorkomen dat onze mate van afhankelijkheid van een opdrachtnemer in de toekomst tot problemen zou kunnen leiden.

### **5.2 Lokale economie**

We hebben oog voor de lokale economie, zonder dat dit tot discriminatie van andere marktpartijen leidt.

### **5.3 Aanbestedingsprocedures**

We onderscheiden de volgende aanbestedingsprocedures:

Enkelvoudig onderhandse procedure: bij enkelvoudig onderhands aanbesteden gunnen we de levering, dienst of het werk direct aan één partij. Onderhandelingen kunnen nodig zijn om de oplossingsrichting scherper te krijgen.

Meervoudig onderhandse procedure: bij meervoudig onderhands aanbesteden nodigen we drie of meer partijen uit om mee te dingen naar de levering, dienst of werk. Vooraf maken we een keuze tussen partijen. We doen dit op basis van objectieve selectiecriteria, zoals eerder geleverde prestaties of specialisme van bedrijf.

We nodigen deze partijen uit om een aanbieding te doen. Aan de hand van objectieve gunningscriteria kiezen we de meest passende inschrijving. Eventueel bouwen we een moment van overleg of onderhandelingen in om de oplossingsrichting scherper te krijgen.

Openbare procedure: deze inkoopprocedure maken we minimaal bekend via de website van de Woonmensen. Iedere geïnteresseerde partij kan inschrijven. Op basis van objectieve gunningscriteria kiezen we de meest passende inschrijving. Eventueel bouwen we een moment van overleg of onderhandelingen worden in om de oplossingsrichting scherper te krijgen.

#### 5.4 Raming en financiële budget

Inkoop vindt plaats op basis van een deugdelijke en objectieve voorafgaande schriftelijke raming van de levering, dienst of werk. De raming kan voortvloeien uit onze interne begroting, maar kan ook het resultaat zijn van een verkennend gesprek met een of meerdere marktpartijen.

De raming is ook van belang om de financiële haalbaarheid van de opdracht te bepalen. Hierbij is het uitgangspunt geen risico's te lopen door verplichtingen aan te gaan die niet nagekomen kunnen worden.

Bij de kostenraming gelden de volgende uitgangspunten:

- Bedragen zijn exclusief btw.
- De raming is op basis van de totale contractduur inclusief in het contract opgenomen verlengingsopties en meerwerk.
- Verlengen achteraf is een nieuwe levering, dienst of werk.
- Bij opdracht van een terugkerende periodieke levering, dienst of werk: 48 keer het maandbedrag.

#### 5.5 Drempelbedragen en de te volgen aanbestedingsprocedure

Aan de hand van de raming bepalen we de inkoopprocedure. We hanteren daarbij de volgende drempelbedragen:

Inkoopprocedure	Diensten/leveringen	Werken (sloop/nieuwbouw, groot onderhoud, planmatig onderhoud en verduurzaming)
Enkelvoudig onderhands*	Tot € 50.000	Tot € 150.000
Meervoudig onderhands	Vanaf € 50.000	Vanaf € 150.000
Openbare procedure**	Vanaf € 50.000	Vanaf € 150.000

\* Behoudens maatschappelijk vastgoed (MOG). Voor MOG gelden andere regels. MOG is uitsluitend het vastgoed dat omschreven is in bijlage drie en vier van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015. MOG moet altijd minimaal meervoudig onderhands worden aanbesteed.

\*\* Afhankelijk van de aard en omvang van de opdracht kunnen we kiezen voor een meervoudige onderhandse procedure of een openbare procedure.

#### 5.6 Werken met vaste partijen

Bij het selecteren van marktpartijen is het van belang om ervoor te zorgen dat we de partij kiezen waarvan we verwachten dat die het meest efficiënt, effectief invulling geeft aan de wensen en eisen van de levering, dienst of werk. Dit doen we op basis van eigen ervaringen (evaluaties) of referenties uit de markt. We zijn ervan overtuigd dat het werken met 'vaste' partijen hier een grote bijdrage aan kan leveren.

##### Uitnodigen nieuwe marktpartijen

Bij inkooptrajecten kijken we in eerste instantie naar partijen waar we eerder mee samen hebben gewerkt. Desondanks kan het wenselijk zijn om een nieuwe marktpartij te benaderen. Redenen hiervoor kunnen zijn:

- Doorbreken van monopolypositie en bevorderen van gezonde concurrentie.
- Spreiden van inkooprisico en daarmee risico's minimaliseren in bedrijfscontinuïteit.

- Creëren van innovatie bij vraag naar nieuwe producten en diensten en daarmee een andere leveranciersmarkt.
- Creëren van een frisse blik bij langdurige samenwerkingsprocessen of om administratieve voordelen te bewerkstelligen.
- Bij vraag naar nieuwe producten en diensten en daarmee een andere leveranciersmarkt.
- Beëindigen van de relatie met een bestaande partij (bijvoorbeeld bij ontevredenheid over een bestaande contractpartij).
- Verlagen van de afhankelijkheid van de contractpartij tot ons.

#### Voorwaarden werken voor de Woonmensen

Om voor ons te werken, moeten partijen aan de volgende criteria voldoen.

WKA	Marktpartijen moeten volledig voldoen aan de eisen die in het kader van de Wet Ketenaansprakelijkheid worden gesteld.
Inkoopvoorwaarden leveringen, diensten en werken van de Woonmensen	Marktpartijen moeten onvoorwaardelijk instemmen met onze inkoopvoorwaarden.
Kwaliteitswaarborging/ Veiligheidsaspecten	Marktpartijen moeten aantonen dat zij kwaliteit en betrouwbaarheid hoog in het vaandel hebben staan. Dit kunnen ze onder andere doen door algemene certificering (bv. VCA), specifieke certificering (bv. BouwGarant, STEK) of aangesloten te zijn bij branchegerelateerde organisaties (bv. Bouwend Nederland, Uneto-VNI).
Aantoonbare ervaring in werken in bewoonde staat/ Omgang met bewoners	Alleen van toepassing wanneer het bestaande bouw betreft. We hechten waarde aan klantgericht werken en goede omgang met bewoners.
Financiële draagkracht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijven hebben voldoende financiële draagkracht en bevinden zich niet in een risicovolle financiële positie (surseance, faillissement).</li> <li>• Voor gunning van opdrachten &gt; € 300.000 wordt de financiële draagkracht van de betreffende partij getoetst door een kredietbeoordelaar (bijvoorbeeld Creditsafe). De financiële draagkracht van de partij wordt volgens de methodiek gewaardeerd met een minimale score van C. Bij een score van D is een bankgarantie vereist van 10% van de opdrachtsom. Bij een score E wordt de partij uitgesloten.</li> <li>• Partijen leveren voorafgaand aan de opdracht een 'Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen' aan.</li> <li>• De omzet van de partij mag in enig jaar niet meer dan 30% van ons afhankelijk zijn.</li> </ul>
Aantoonbare deskundigheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewezen technische bekwaamheid passend bij de opdracht.</li> <li>• Alle bedrijven moeten zich houden aan de eisen van goed werkgeverschap, wet- en regelgeving (zoals bouwbesluit), de gestelde milieu-eisen en veiligheidseisen.</li> </ul>

### Evaluatie samenwerkingspartners

We beoordelen jaarlijks ons vaste samenwerkingspartners. Evaluatie van projecten boven de € 50.000 vindt aan het einde van ieder project plaats. De evaluatie van projecten onder de € 50.000,- vindt steekproefsgewijs en in overleg met de verantwoordelijk manager plaats. Reden hiervoor kan bijvoorbeeld zijn dat we met een nieuwe leverancier werken.

Voor de beoordeling van samenwerkingspartners gebruiken we een evaluatiemodel. De uitkomsten van de evaluatie bespreken we met de betreffende partij.

Tijdens de evaluatie kijken we onder andere naar:

- de geleverde kwaliteit
- de prestaties
- de samenwerking
- het contact met onze huurders
- de administratieve afwikkeling
- de geleverde service en de nazorg
- de prestaties uit het verleden
- de klachtenregistratie
- controle tarieven en voorwaarden

### **5.7 Het te hanteren gunningscriterium**

Bij het inkopen van leveringen, diensten en werken (ongeacht de waarde van de opdracht) hanteren we in principe het gunningscriterium "beste prijs-kwaliteitverhouding". Daarbij wordt de integrale kostprijs in verhouding afgezet tegen de kwaliteit van de aangeboden leveringen, diensten of werken. De prijsaspecten en kwaliteitsaspecten vragen we uit aan de hand van gunningscriteria. De beoordeling van de gunningscriteria bepaalt uiteindelijk aan welke leverancier(s) we de opdracht verlenen. De gunningscriteria zijn opgavespecifiek en worden per opgave vastgesteld door de inkoopverantwoordelijke. Dit kunnen een of meerdere personen zijn. De inkoopverantwoordelijke stemt de gunningscriteria met het verantwoordelijke MT-lid af.

We stellen de criteria zo op dat ze eenvoudig te begrijpen zijn voor marktpartijen. Maar ook zodanig dat we duidelijk zichtbaar kunnen maken welke inschrijvingen de meeste meerwaarde opleveren. Deze criteria kunnen in principe oneindig zijn, maar moeten objectief, transparant en haalbaar geformuleerd zijn. Een aantal mogelijke criteria voor kwaliteit zijn: databeheer, duurzaamheid, bewonerstevredenheid, risicobeheersing, social return, planning, communicatie met bewoners, kwaliteitsborging, minimaliseren overlast, samen sturen op KPI's etc.

Slechts als sprake is van een uitzonderingssituatie die afwijking rechtvaardigt hanteren we het gunningscriterium "laagste prijs". Het gunningscriterium "laagste prijs" gebruiken we alleen als de gestelde eisen en randvoorwaarden zodanig zijn omschreven, dat zij voldoende waarborg zijn voor een goede uitvoering van de opdracht.

## 6. Organisatorische uitgangspunten

Bij inkoop en/of aanbesteding hanteren we de volgende organisatorische uitgangspunten:

- We werken met marktconforme prijzen in onze inkoopprocessen. Bij inkopen groter dan € 150.000 tonen we bij iedere inkoop de marktconformiteit aan. Dit doen we door prijzen in concurrentie aan te vragen en door een onafhankelijke kostentoets uit te laten voeren. Bij inkopen tussen de € 50.000 en € 150.000 kan de marktconformiteit ook worden aangetoond door het aanleveren van interne of externe bewijslast. Dit kunnen onder andere referentieprojecten of ervaringsgetallen zijn.  
Onder de € 50.000 is het niet noodzakelijk om de marktconformiteit aan te tonen. Het verantwoordelijk MT-lid neemt de beslissing over de noodzaak. Opdrachten mogen niet worden gesplitst met als doel om onder het bedrag van € 50.000 te blijven.
- Bij aanbesteding leggen we de opdrachtomschrijving en technische voorschriften vast in een uitvraag of een selectiedocument. We gebruiken hiervoor vaste sjablonen afhankelijk van de impact van het project.
- Als professioneel opdrachtgever bieden we partijen de gelegenheid om over alle aspecten van de opdracht vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen. Daarvoor organiseren we ten minste één vragenronde (nota van inlichtingen). Alle partijen ontvangen gelijktijdig alle vragen (geanonimiseerd) en de bijbehorende antwoorden, dus ook de antwoorden op vragen die andere partijen hebben gesteld.
- We leggen het proces, de gemaakte afwegingen en het genomen besluit schriftelijk vast zodat dit altijd te controleren is door derden. Besluitvorming en verantwoordelijkheden zijn van tevoren helder vastgelegd evenals het proces om tot de juiste selectie van een partij te komen.
- Meer-ogen-principe: we beoordelen offertes/aanbestedingen met meerdere deskundige medewerkers. Beoordeling van de inschrijvingen doen we via een vastgesteld format.
- Partijen die het werk niet gegund krijgen, krijgen van ons een schriftelijke afwijzing. We motiveren waarom ze de opdracht niet gekregen hebben. We staan open voor een evaluatiegesprek na afloop van een aanbesteding. We bieden een proportionele termijn om bezwaar te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, locatie Zutphen.

### Contractmanagement en contractbeheer

Onder contractmanagement wordt verstaan: het proces waarbij wordt bewaakt of alle partijen bij een overeenkomst volledig voldoen aan hun verplichtingen. Zo wordt voldaan aan de operationele doelstellingen van het contract en de doelstellingen van de Woonmensen.

Het beheersen van contracten en contacten met externe leveranciers moet leiden tot:

- het vermijden van risico's
- het waarborgen van de kwaliteit, stabiliteit en continuïteit van de dienstverlening van de leveranciers naar de (interne) klanten
- het bewaken van de kosten hiervan

De belangrijkste doelen van contractmanagement zijn:

- voorkomen van commerciële en juridische risico's
- besparingen (efficiënter werken, minder nazorg/herstelwerk, tijdig zicht op eventueel meerwerk, contractbesparingen)

De contracteigenaar is de eindverantwoordelijke voor het contract. De contracteigenaar bewaakt de gemaakte contractafspraken.

#### *Verlengen van contracten*

Bij aantoonbaar goede prestaties kan de contracteigenaar schriftelijk het verzoek tot verlengen van een aflopend contract bij verantwoordelijk MT-lid indienen. Mogelijkheid tot verlenging moet dan wel al onderdeel van het lopende contract te zijn.

## **7. Tot slot**

### **7.1 Inwerkingtreding**

Dit inkoop- en aanbestedingsbeleid is vastgesteld door de directeur-bestuurder op 18 januari 2022 en treedt in werking na goedkeuring van de Raad van Commissarissen. Lopende contracten worden gerespecteerd. Verlenging zonder dat het contract hiertoe mogelijkheden biedt is een nieuwe levering, dienst of werk. Bij het afsluiten van nieuwe contracten geldt dit inkoop- en aanbestedingsbeleid.

### **7.2 Evaluatie**

Om het beleid actueel te houden, evalueren we het in ieder geval elke twee jaar. Waar nodig passen we het beleid aan. De manager Vastgoed stelt de evaluatie op.

### **7.3 Communicatie**

We vinden het belangrijk dat ons inkoop- en aanbestedingsbeleid 'zichtbaar' is. We willen immers transparant zijn. Onderdeel daarvan is het openbaar maken van ons beleid. We doen dat door ons inkoop- en aanbestedingsbeleid op onze website te plaatsen. Op deze manier weten (potentiële) opdrachtnemers en andere belanghouders zoals huurders en gemeenten hoe de inkoop bij ons is georganiseerd.