

—  
Samen start je sterker  
—



Inkoop- en  
aanbestedings  
beleid

sjht Jongeren  
huisvesting

Status

Vastgesteld door de bestuurder	d.d. 13 november 2017
Goedgekeurd door de RvC	d.d. 13 november 2017
Geactualiseerd	d.d. 14 februari 2019
Update	d.d. 27 februari 2020

## Inhoud

Inleiding .....	3
Doel van inkoop- en aanbestedingsbeleid.....	3
Reikwijdte van beleid .....	3
Juridisch Kader .....	3
Risicomanagement.....	3
Aanbestedingsbeleid .....	4
Soorten werk en procedure aanbesteding .....	4
Selecteren van partners en leveranciers.....	5
Inkoopbeleid.....	6

## Inleiding

Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT) is een toegelaten instelling met een volkshuisvestelijke opgave. Het lidmaatschap van Aedes is gekoppeld aan de Governancecode. Door ons te binden aan de Governancecode laat de SJHT zien waarvoor zij staat, waarop zij aanspreekbaar is, dat zij kwaliteit biedt en dat zij zich wil verantwoorden naar de omgeving waarin zij opereren. Hoe de SJHT deze verantwoordelijkheid neemt ten aanzien van inkoop en aanbesteding staat beschreven in dit beleid.

Bij SJHT vormen de volgende kernwaarden de basis voor het inkoop- en aanbestedingsbeleid:

- Integriteit
- Transparantie
- Gelijkheid
- Meer ogen principe bij factuurgoedkeuring
- Schriftelijk vastleggen
- Lokale ondernemers
- Duurzaam inkopen

## Doel van inkoop- en aanbestedingsbeleid

De doelstellingen van het inkoop en aanbestedingsbeleid:

- Een integere, betrouwbare en zakelijke opdrachtgever zijn
- Inkopen tegen de meest optimale prijs-kwaliteitsverhouding
- Een werkbaar en efficiënt inkoopproces
- Duidelijkheid verschaffen over aanbestedingsprocedures die de SJHT hanteert

In geval van spoedeisende en andere dringende gevallen kan SJHT te allen tijde van haar inkoop- en aanbestedingsbeleid afwijken. Hiervan wordt altijd melding gedaan bij de Raad van Commissarissen .

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend ter zake enige geïndividualiseerde aanbesteding. SJHT houdt zich te allen tijde het recht voor om van het in dit document gestelde af te wijken en/of dit document te wijzingen.

## Reikwijdte van beleid

De reikwijdte van het inkoop- en aanbestedingsbeleid betreft zowel het technische- als niet technische deel van de door de SJHT in te kopen werken, goederen en diensten. Het gaat dan om:

- 1) goederen, diensten en werken t.b.v. de interne bedrijfsvoering (bijv. ICT, kantoorbenodigdheden, drukwerk)
- 2) goederen, diensten en werken t.b.v. het onderhoudsproces (bijv. dagelijks, planmatig en mutatieonderhoud, onderhoudscontracten)
- 3) goederen, diensten en werken t.b.v. projecten (bijv. nieuwbouw, renovatie)

Binnen de reikwijdte van het inkoop- en aanbestedingsbeleid vallen zowel de projectmatige als de contractmatige inkopen.

## Juridisch Kader

### Woningwet

Woningcorporaties zijn geen aanbestedende diensten en zijn in beginsel vrij in het kiezen van de vorm waarin diensten, leveringen en werken op de markt worden gezet (Europees, openbaar of onderhands). Uitzondering hierop is maatschappelijk vastgoed, daarvoor geldt de aanbestedingsplicht wel.

### Governancecode

De brancheorganisatie Aedes heeft een gedragscode ontwikkeld waarin een aantal gedragsregels voor corporaties is vastgelegd. Deze gedragsregels zijn verwoord in de Governancecode. In de code staat onder andere dat wij eerlijk, oprecht en transparant ondernemen en dat wij geen belangenverstrengeling dulden.

### Integriteit en bevoegdheden

SJHT regelt haar beleid op het gebied van integriteit in de integriteitscode. In de integriteitscode zijn op hoofdlijnen kaderstellende regels vastgesteld. Het document is op onze website in te zien.

De bevoegdheden van medewerkers, directie en Raad van Commissarissen heeft SJHT geregeld in de statuten, het Financieel reglement en in het delegatiestatut

## Risicomanagement

De complexiteit van de in te kopen producten of diensten gaat gepaard met meer of minder (financiële) risico's. Afhankelijk van de te kopen risico's bepaalt de SJHT de vorm van aanbesteding en inkoop.

1) goederen, diensten en werken t.b.v. de interne bedrijfsvoering (bijv. kantoorbenodigdheden, drukwerk): Een laag risico en een laag financieel belang: producten die bij verschillende leveranciers zijn af te nemen en waarbij de keuze uit meerdere leveranciers breed is.

2) goederen, diensten en werken t.b.v. het onderhoudsproces (bijv. dagelijks, planmatig en mutatieonderhoud, onderhoudscontracten): Gemiddeld risico bij een gemiddeld financieel belang: Keuze uit meerdere leveranciers, maar wel specifieke producten of diensten.

3) goederen, diensten en werken t.b.v. projecten (bijv. nieuwbouw, renovatie): Een hoog risico en hoog financieel belang. Geringe prijsveranderingen werken sterk door en tussen SJHT en leverancier ontstaat een zekere afhankelijkheid.

## Aanbestedingsbeleid

SJHT is geen aanbestedende dienst en is in beginsel vrij in het kiezen van de vorm waarin diensten, leveringen en werken op de markt worden gezet (Europees, openbaar of onderhands).

De SJHT hecht aan duurzame relaties met betrouwbare partners. SJHT heeft bij de keuze van aanbestedingswijzen advies ingewonnen bij de accountant.

SJHT kiest ervoor om de meeste projecten onderhands aan te besteden op basis van de volgende argumenten:

- eigen keuze marktpartijen
- regionale partijen, door weinig reistijd lagere algemene kosten
- korte doorlooptijd aanbesteding
- geen kosten selectiecriteria en loting

Aanbestedingsprocedures vinden bij de SJHT plaats op basis van offerte of werkopdracht. Schriftelijke vastlegging van de afspraken is een voorwaarde. De offerte of werkopdracht wordt getoetst aan een vooraf opgestelde begroting, projectkostenopzet of stichtingskostenopzet.

SJHT bekijkt per soort werk of de aanbesteding volgens de onderhandse procedure het beste toepasbaar is. In bepaalde gevallen kiest SJHT voor gunning uit de hand. In hoofdstuk 7 wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende soorten werk en de daarbij passende aanbestedingsprocedure.

## Soorten werk en procedure aanbesteding

De voorkeur voor een wijze van aanbesteden is afhankelijk van de aard van het werk. Hieronder wordt per werksort beschreven welke aanbestedingsprocedure de SJHT volgt.

### **Projecten nieuwbouw:**

Projecten die op eigen initiatief of met een partner ontwikkeld worden.

Nieuwbouwprojecten worden over het algemeen binnen SJHT aanbesteed conform aanbesteding volgens de onderhandse procedure.

### **Toelichting**

De SJHT laat bij nieuwbouwprojecten, met uitzondering van projecten die met een partner worden ontwikkeld, meerdere partijen offren: de 'aangebesteding volgens de onderhandse procedure'. De aannemers moeten vooraf getoetst zijn op hun financiële continuïteit alvorens zij uitgenodigd worden aan de aanbesteding deel te nemen.

Wanneer er meerdere partners betrokken zijn bij nieuwbouwprojecten zal er juridisch advies ingewonnen worden met betrekking tot de aanbestedingsvorm en te volgen procedure.

### **Groot onderhoud en renovatie:**

Integrale aanpak aan wooncomplexen of woningen waarbij deze zo veel mogelijk naar de huidige kwaliteitseisen worden gebracht met de intentie om gedurende een lange periode vrij te zijn van groot onderhoud. Groot onderhoudsprojecten worden binnen SJHT aanbesteed conform aanbesteding volgens de onderhandse procedure.

### **Cyclisch onderhoud:**

Periodiek seriematig onderhoud aan een wooncomplex of woning met als doel 'instandhouding'. Cyclische onderhoudsprojecten worden binnen SJHT aanbesteed conform:

- a) Aanbesteding volgens de onderhandse procedure;
- b) Gunning uit de hand.

#### Toelichting:

- Cyclische onderhoudsprojecten vanaf € 10.000 excl. BTW worden door de SJHT aanbesteed conform de onderhandse procedure.
- Cyclische onderhoudsprojecten tot € 10.000 excl. BTW worden aanbesteed conform de onderhandse procedure, tenzij het zeer kleine projecten betreft of wanneer het onderhoud van eerder uitgevoerde werkzaamheden betreft (bijvoorbeeld bijwerken van schilderwerk, vernieuwen van keukens en badkamers in hetzelfde boekjaar). In dat geval vindt gunning uit de hand plaats.

#### **Dagelijks onderhoud (klachten- en mutatieonderhoud):**

De reparatieverzoeken en het mutatieonderhoud. Dagelijkse onderhoudsprojecten worden binnen SJHT aanbesteed conform gunning uit de hand.

#### Toelichting:

Het dagelijks onderhoud kenmerkt zich door een korte doorlooptijd. De klant wil dat het gebrek snel verholpen wordt of dat de aangeboden woning snel te betrekken is. Dit vraagt om goede afspraken met opdrachtnemers.

- Bij reparatieverzoeken en mutatieonderhoudswerkzaamheden waarbij vooraf ingeschat wordt dat deze € 500 excl. BTW zullen overschrijden, wordt er één of meerdere offertes gevraagd.
- Reparatieverzoeken en mutatieonderhoudswerkzaamheden tot € 500 excl. BTW worden binnen de SJHT aanbesteed conform de gunning uit de hand. Hiervoor worden de werkverzoeken uit het automatiseringssysteem van de SJHT gebruikt.

#### **Contractonderhoud:**

Het goed functioneren van een onderdeel (bijv. lift) en schoonmaak- en groenonderhoud. Contractonderhoud wordt binnen SJHT aanbesteed conform:

- a) Aanbesteding volgens de onderhandse procedure;
- b) Gunning uit de hand.

#### Toelichting

Gelet op het continue karakter van contractonderhoud worden deze werkzaamheden niet telkens afzonderlijk aanbesteed. Alleen wanneer het vermoeden bestaat dat door prijswijzigingen een lagere contractprijs te behalen valt of wanneer de werkzaamheden niet goed uitgevoerd worden, wordt er aan het eind van de contractperiode (of bij eerste mogelijkheid van opzegging van het contract) opnieuw aanbesteed.

- De voorkeur gaat uit naar de onderhandse aanbestedingsvorm.
- Gunning uit de hand op basis van een offerte is mogelijk als het om kleine projecten gaat of in situaties waar de inzet van een specialist (bijvoorbeeld hydrofoor) noodzakelijk is.

## Selecteren van partners en leveranciers

SJHT werkt voor de uitvoering van verschillende soorten onderhoud regelmatig samen met een aantal partijen. Deze partijen zijn intern vastgelegd in een lijst van preferente partners. Dit systeem werkt naar behoren, maar vraagt periodiek om toetsing: krijgen we wel de juiste prijs, is onze klant echt tevreden, worden onze administratieve procedures gevolgd? Met de uitvoerende partijen worden de resultaten besproken (één keer per jaar) en noodzakelijke verbeteringen vastgesteld.

Er zijn situaties voor te stellen dat afscheid genomen wordt van één van onze vaste uitvoerende partijen. Bijvoorbeeld wanneer de partijen ondanks regelmatige waarschuwingen de afgesproken verbeteringen niet doorvoert. Aansluitend moet er een nieuwe partner gevonden worden, met andere woorden de werksoort moet opnieuw worden aanbesteed. In deze situatie worden werksoorten binnen het dagelijks onderhoud aanbesteed volgens de onderhandse procedure.

De SJHT streeft naar een zoveel mogelijk onafhankelijke positie bij de keuze van partijen. Bij het vinden van de juiste partijen moet niet alleen op de kosten worden gelet, maar ook op de geboden kwaliteit en professionaliteit. Selectiecriteria voor partijen kunnen bestaan uit uitsluitingsgronden en criteria met betrekking tot beroepsbekwaamheid, financiële, economische en technische geschiktheid. SJHT streeft ernaar om zo goed mogelijk inzicht te krijgen in de situatie van de aannemer, om risico's op het gebied van faillissement, onbekwaam werk of activiteiten in strijd met de wet uit te sluiten.

#### **Beroepsbekwaamheid**

Als bewijs van de beroepsbekwaamheid wordt gecontroleerd of de gegadigde is ingeschreven in het beroeps- of handelsregister van de Kamer van Koophandel. Indien de uitoefening van het beroep is voorbehouden aan een beroepsorganisatie of een vergunning is vereist, kan het lidmaatschap respectievelijk het aanhouden van de vergunning worden geëist.

### Financiële en economische geschiktheid

Er moet sprake zijn van voldoende geschiktheid om naar het inzicht van SJHT de opdracht zonder risico's voor SJHT uit te kunnen voeren. De algemene financiële toestand (solvabiliteit, liquiditeit en rentabiliteit) en omzetgegevens op het vlak van de opdracht kunnen daarbij van belang zijn. SJHT kan een inschrijver verzoeken om in dit kader bewijsstukken te overleggen en/of een eigen verklaring af te geven.

### Technische geschiktheid

Net als bij de financiële en economische geschiktheid dienen de criteria met betrekking tot de technische geschiktheid objectief en eenduidig te worden vastgesteld en in verhouding te staan met de aard en omvang van de opdracht. De gegadigde kan worden gevraagd naar ervaringsgegevens met betrekking tot vergelijkbare opdrachten/ Veelal worden daarbij een aantal referenties gevraagd van projecten die door de opdrachtgever zijn goedgekeurd. SJHT kan een inschrijver verzoeken om in dit kader bewijsstukken te overleggen en/of een eigen verklaring af te geven.

### Uitwijzingsgronden

SJHT kan een ondernemer van deelname uitsluiten als zich één van de genoemde situaties voordoet:

- a) die in staat van faillissement verkeert
- b) wiens faillissement of liquidatie is aangevraagd of een procedure voor aanvraag van surseance van betaling is aangevraagd;
- c) jegens wie een gerechtelijke uitspraak is gedaan m.b.t. de gedragsberoepsregels;
- d) die een ernstige fout heeft begaan, die door de aanbesteder aannemelijk kan worden gemaakt;
- e) die niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van sociale zekerheidsbijdragen;
- f) die niet voldaan heeft aan zijn verplichting tot belastingbetaling;
- g) die zich schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen e.d..

### Inhuur zelfstandigen

Bij inhuur van zelfstandigen heeft de SJHT te maken met de Wet Deregulering Arbeidsrelaties (wet DBA). Om te voorkomen dat de relatie die de SJHT aangaat met een zelfstandige als een arbeidsrelatie wordt gezien, moet met de opdrachtnemer een overeenkomst worden afgesloten waarin de werkzaamheden staan vermeld en de periode waarvoor de zelfstandige wordt ingehuurd. Het is van belang dat de werkzaamheden zelfstandig en zonder gezagsverhouding worden uitgevoerd. (~~Handhaving van de wet is uitgesteld tot juli 2018.~~)

### Inkoopbeleid

SJHT koopt in bij een aantal vaste partijen op basis van gunning uit de hand. De vaste partijen zijn op een interne lijst vastgelegd. Periodiek, afhankelijk van de levensduur van het in te kopen product, toetst SJHT de prijs van haar preferente partners door enkele offertes op te vragen bij andere partijen. Op dat moment volgt SJHT een onderhandse procedure op basis van minimaal drie offertes.

Wanneer blijkt dat andere ondernemers lagere prijzen hanteren en dezelfde kwaliteit bieden, zal overgestapt worden naar de economisch meest voordelige of goedkoopste partij.

**Tabel: Periodieke toetsing naar product**

Product	Periodieke toetsing
Automatisering	Alleen wanneer er aanleiding bestaat tot toetsing (vanwege impact bij wijziging automatiseringssysteem)
Communicatie	Aan het eind van de contractperiode.
Briefpapier	2 jaar
Drukwerk PR	2 jaar
Kantoorartikelen	2 jaar
Telefonie/internet	Aan het eind van de contractperiode.
Website	5 jaar