



# Inkoopbeleid

Hoe Woonconcept professioneel inkoopt



## Inhoud

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1.	Wat is inkoop?	3
1.2.	Verbindingen	4
1.3.	Vaststelling, looptijd en evaluatie	4
<b>2.</b>	<b>Visie en doelstellingen van inkoop</b>	<b>4</b>
2.1.	Visie	4
2.2.	Inkoopdoelstellingen	4
2.3.	Goed opdrachtgeverschap	5
2.4.	Integriteit	5
<b>3</b>	<b>Inkooporganisatie</b>	<b>5</b>
3.1.	Contract- en leveranciersmanagement	5
3.2.	Subsidies	6
3.3.	Samenwerkingsverbanden	6
<b>4.</b>	<b>Inkoopstrategie en aanbestedingsprocedures</b>	<b>6</b>
4.1.	Basisstrategie	6
4.2.	Welke aanbestedingsprocedure?	7
<b>5.</b>	<b>Juridische voorwaarden</b>	<b>8</b>
5.1.	Wet- en regelgeving	8
5.2.	Privacy – AVG & Informatiebeveiliging	8



# 1. Inleiding

**Woonconcept besteedt jaarlijks miljoenen euro's aan inkoop. Het gaat daarbij om opdrachten aan externe leveranciers en de inkoop van goederen en diensten. In dit inkoopbeleid zijn onze visie en doelstellingen bij inkoop en het inkoopproces vastgelegd.**

## 1.1 Wat is inkoop?

Er worden veel termen gebruikt om inkoop te omschrijven. Wij gebruiken:

### 'Inkoop'

Inkoop staat voor 'alles waar een externe factuur tegenover staat' en het professioneel opdrachtgeverschap. Dat kan een koopcontract zijn of een opdracht die we verstrekken, maar ook het contract- en leveranciersmanagement. Daarmee is 'inkoop' de verzamelterm.

We onderscheiden de volgende gebieden van inkoop:

**'Werken'** Bouwkundige of civieltechnische opdrachten, zoals: gebouwen en gebouw gebonden installaties (Vastgoed).

**'Leveringen'** Het leveren van goederen, zoals: kantoorartikelen, meubilair of ICT-hardware.

**'Diensten'** Het inkopen van diensten, zoals: externe inhuur, schoonmaak, fiscale of andere externe adviezen of groenonderhoud.

### 'Opdrachtnemer'

De partij van wie we inkopen en die ons dus een factuur stuurt. Dat kan zijn een leverancier van artikelen, maar ook een dienstverlener, adviseur etc.

### 'Professioneel Opdrachtgeverschap'

Dit betekent voor ons dat wij de manier van samenwerken met opdrachtnemers bewust vormgeven door toepassing van dit inkoopbeleid.

### 'Aanbesteden'

Aanbesteden is de fase van specificeren, selecteren en contracteren van de opdracht, het product of dienst en de opdrachtnemer en leidt tot het sluiten van een contract. De precieze manier van aanbesteding is afhankelijk van wat er ingekocht moet worden. Dat is toegelicht in hoofdstuk 4.

### 'Bestellen'

Dit is een vorm van inkoop waarbij we onder een bestaand contract of raamovereenkomst producten of diensten afnemen of opdrachten verstrekken; bestellen dus. Er hoeft dan niet opnieuw een aanbesteding plaats te vinden.

### 'Contract- en leveranciersmanagement'

Het bewaken van de naleving van de in een contract vastgelegde afspraken en het beheersen, verbeteren, evalueren en beoordelen van de prestaties van opdrachtnemer en óók Woonconcept (in termen van relatie, kwaliteit, tijd en kosten). Hieronder verstaan we niet de strategische keuzes voor bepaalde opdrachtnemers.



## 1.2 Verbindingen

Het inkoopbeleid geldt voor de Stichting Woonconcept en de met haar verbonden ondernemingen, zoals haar dochtermaatschappijen met uitzondering van HomeTeam B.V.

## 1.3 Vaststelling, looptijd en evaluatie

Het inkoopbeleid wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder. Het inkoopbeleid wordt eens per 2 jaar geëvalueerd op haar beoogde werking onder leiding van de contractmanagers.

De contractmanagers herijken het beleid indien nodig aan de hand van de geldende ondernemingsstrategie, het investeringsstatuut, interne- en externe ontwikkelingen en wijzigingen in wet- en regelgeving of ander beleid.

## 2. Visie en doelstellingen van inkoop

### 2.1 Visie

Het inkoopbeleid draagt bij aan het realiseren van onze ondernemingsstrategie en onze ambitie "Alle bewoners trots op hun thuis". Bewoners meer aan het stuur, een passende woningvoorraad en een bewuste organisatie zijn daarbij belangrijke pijlers. Bij elk inkoopvraagstuk vragen wij ons af hoe we kunnen bijdragen aan die organisatiedoelstellingen.

Met ons inkoopbeleid borgen wij het streven naar het doelmatig en rechtmatig inzetten van onze middelen. Het waarborgen van integriteit & transparantie en het inkopen tegen optimale prijs/kwaliteitsverhouding van de juiste diensten en producten. Dat vertaalt zich in:

- Samenwerken met bestendige partners, vanuit gelijkwaardigheid en gezamenlijke doelstellingen.
- Een bewuste inzet van onze maatschappelijke middelen.
- Een eenduidige en transparante werkwijze bij inkoop gericht op een efficiënte bedrijfsvoering.
- Het bereiken van onze ambities van duurzaamheid.
- Het beheersen van bedrijfseconomische en juridische risico's tot een acceptabel niveau.

### 2.2 Inkoopdoelstellingen

Onze inkoopdoelstellingen helpen ons onze ondernemingsstrategie te bereiken. Praktische hulpmiddelen en een duidelijk toepasbaar beleid helpen onze medewerkers deze doelstellingen te vervullen.

- Wij selecteren transparant op kwaliteit en kosten de meest geschikte opdrachtnemers die kunnen bijdragen aan onze ambitie.
- Wij borgen marktconformiteit van onze uitgaven door, daar waar nodig, meervoudig onderhands aan te besteden of waar mogelijk door offertes tegen de markt te toetsen.
- Wij borgen integere, transparante en objectieve besluitvorming en vastlegging daarvan door te werken volgens werkbare en efficiënte inkoopprocessen en -dossiers.
- Wij kopen in tegen een vooraf bepaalde meest optimale prijs-kwaliteitverhouding, met oog voor bewonerstevredenheid als het om zaken of diensten voor bewoners gaat.
- De expertise van leveranciers en partners wordt optimaal benut voor innovatie, zoveel mogelijk met beproefde methoden op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid
- We overwegen deelname aan samenwerkingsverbanden voor inkoop als deze kunnen voldoen, en ondersteunend zijn, aan onze organisatiedoelstellingen.



### 2.3. Goed opdrachtgeverschap

Goed opdrachtgeverschap is essentieel voor het bereiken van onze organisatie- en inkoopdoelstellingen. Wij streven met goed opdrachtgeverschap het volgende na:

- Partnerschap (wat verwachten we van elkaar).
- Helderheid over de (inkoop)doelstellingen.
- We willen een betrouwbare en integere opdrachtgever zijn, met respect voor de rol en positie van de (potentiële) opdrachtnemer.
- We houden ons aan het contract en bewaken zowel onze verplichtingen als die van de opdrachtnemer. Als een opdrachtnemer zijn verplichtingen niet nakomt proberen we dat in goed onderling overleg op te lossen, maar we verliezen de formele aanspraken zoals garanties niet uit het oog.
- Wij gaan bewust om met onze maatschappelijke middelen. Langdurige samenwerking met opdrachtnemers draagt bij aan kostenoptimalisatie. Daarbij ligt de focus niet alleen op de aanschafprijs van een goed of dienst, maar op de totale levensduurkosten (total cost of ownership).

### 2.4. Integriteit

Het terrein van inkoop is bij uitstek een gebied waar integer handelen onder druk kan komen te staan. Ons integriteitskader is daarom van groot belang voor het zuiver blijven handelen bij inkoop. Enkele concrete uitwerkingen van dit integriteitskader bij inkoop en opdrachtgeverschap zijn:

- Wij gaan integer om met elke vorm van informatieverstrekking aan leveranciers. Daarom verstrekken wij bijvoorbeeld aan (potentiële) leveranciers gelijke informatie over de opdrachtformulering.
- Gunning en verstrekking van opdrachten zijn gebaseerd op feiten en heldere criteria. We willen elke vorm van belangenverstremgeling en/of wederkerigheid, oneigenlijke beïnvloeding, discriminatie, vriendjespolitiek of de schijn daarvan vermijden.
- Wij passen functiescheiding toe bij het inkopen, accorderen en betaalbaar stellen van de factuur. Dit om elke vorm van belangenverstremgeling en niet-integer gedrag te voorkomen. De procuratieregeling is altijd van toepassing.
- Wij zijn er ons bewust van met welke partijen we samenwerken. We toetsen en selecteren op de integriteit, normen en waarden van opdrachtnemers.



## 3. Inkooporganisatie

### 3.1 Contract- en leveranciersmanagement

Contracten worden in meer of mindere mate gemanaged, waarbij de contracteigenaar verantwoordelijk is voor een contract. Het managen van een contract bestaat uit het zorgdragen dat contracten en voorwaarden worden nagekomen. Enerzijds gaat het erom dat de opdrachtnemer voldoet aan de contractvoorwaarden en anderzijds wordt van Woonconcept verwacht dat zij het contract ook daadwerkelijk gebruikt en zich er ook aan houdt.

Leveranciersmanagement is het aansturen van opdrachtnemers. Naarmate we meer taken uitbesteden en producten inkopen zijn we meer en meer afhankelijk van deze partners en de door hun geleverde prestaties. De contracteigenaar moet daarom weten wat hij of zij van de opdrachtnemer mag verwachten en hem daarop aanspreken als deze prestaties niet worden gehaald. En anderzijds wat de opdrachtnemer van ons mag verwachten.

### 3.2 Subsidies

Subsidies dragen bij aan het behalen van onze ondernemingsdoelstellingen. Centrale coördinatie van subsidieaanvragen bij inkoop leidt tot een beter benutting van subsidies. Deze centrale rol is belegd bij de contractmanagers.

### 3.3 Samenwerkingsverbanden

Eén van de doelstellingen van het inkoopbeleid is dat we deelnemen aan samenwerkingsverbanden voor inkoop als deze kunnen voldoen, en ondersteunend zijn, aan onze organisatiedoelstellingen. Zo nemen wij deel aan INCOR, een samenwerkingsverband met andere corporaties, waarin we gebruik kunnen maken van sparring en marktconsultatie.

## 4. Inkoopstrategie en aanbestedingsprocedures

### 4.1 Basisstrategie

De inkoopstrategie geeft handvatten voor de selectie van opdrachtnemers, het beoordelen van offertes, het vaststellen van de onderhandelingsstrategie en het contract- en het leveranciersmanagement. De gekozen strategie dient altijd te worden beargumenteerd in het inkoopdossier.

Uitgangspunten basisstrategie

- Wij willen een goed of dienst dat voldoet aan onze kwaliteitseisen tegen zo laag mogelijke totale levensduurkosten (total cost of ownership) met het oog voor bewonerstevredenheid.
- Wij willen het aantal partners beperken, omdat dit beter beheersbaar is, wij daardoor efficiënter kunnen werken en een duurzame relatie aan kunnen gaan.
- Selectiecriteria en geschiktheidseisen worden per inkooptraject bepaald en zijn afhankelijk van de relevantie voor de opdracht.
- Wij meten de prestaties van opdrachtnemers periodiek.
- Bij de selectie van opdrachtnemers houden wij zoveel mogelijk rekening met de lokale economie en lokale partijen. Indien mogelijk helpen wij werkgelegenheid te bieden in de regio waar wij werkzaam zijn, specifiek ook door social return.
- We toetsen altijd de marktconformiteit.



## 4.2 Welke aanbestedingsprocedure?

De te volgen aanbestedingsprocedure is afhankelijk van met name het te besteden bedrag. De verschillende procedures staan in de onderstaande tabel met de waarde en de manier van aanbesteden.

Aanbestedings procedure	Waarde van de opdracht incl. btw	Opmerking
<b>Enkelvoudig onderhands</b>	<b>&lt; €15.000</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ontwerp en realisatie bij één ondernemer</li><li>- Functioneel specificeren</li><li>- Opdrachtverstrekking na beoordeling</li><li>- offertes inclusief ontwerp</li><li>- Toets op marktconformiteit moet wel uitgevoerd worden</li></ul>
<b>Meervoudig onderhands</b>	<b>&gt; €15.000</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Opvragen van minimaal 1 offerte + prijs</li><li>- Er mag op basis van 1 offerte een opdracht verstrekt worden</li><li>- Toets op marktconformiteit moet wel uitgevoerd worden</li></ul>
<b>Enkelvoudig onderhands bij specialistische-, systeemafhankelijke- of monopolistische leveranciers</b>	<b>n.v.t.</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Opvragen van minimaal 3 offertes + prijs opvragen</li><li>- Opdrachtverstrekking na beoordeling offertes</li></ul>
<b>Enkelvoudig onderhands bij nieuwbouw, renovatie of onderhoud, alleen bij samenwerkings-overeenkomst</b>	<b>n.v.t.</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Opvragen van 1 offerte + prijs</li><li>- Opdrachtverstrekking na beoordeling door</li><li>- contractmanager</li></ul>



## 5. Juridische voorwaarden

### 5.1. Wet- en regelgeving

Woonconcept streeft ernaar alle relevante wet- en regelgeving en overige kaders zoals de Governancecode na te leven. Wij selecteren onze opdrachtnemers daarop en verlangen altijd dat zij wet- en regelgeving naleven.

#### Aanbestedingsrecht

Woningcorporaties worden door de Nederlandse wetgever niet beschouwd als aanbestedende diensten. Dit standpunt staat onder druk van de Europese Commissie. Mogelijk worden wij in de toekomst wel aangemerkt als aanbestedende dienst. Voor nu maken wij de keuze de Aanbestedingswet zelf niet toe te passen, maar we onderschrijven wel de basisbeginselen van dat aanbestedingsrecht. Het gaat om gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit. Deze beginselen helpen ons bij het beheersen van risico's van inkoop en daarom gelden ze als uitgangspunt voor ons inkoopbeleid.

Op die regel geldt voor ons één uitzondering:

- als we maatschappelijk vastgoed ontwikkelen.

Alleen dan passen wij de Aanbestedingswet zelf toe. Als kennis van de aanbestedingswetgeving niet in huis is, worden juridische en/of procedurele vragen voorgelegd aan een externe aanbestedingsdeskundige.

Bij alle aanbestedingen passen wij onderstaande beginselen toe.

#### Gelijke behandeling

Er mogen geen discriminerende factoren aanwezig zijn bij een aanbesteding waardoor de een meer kansen krijgt dan de ander. Gegadigden moeten objectief en op dezelfde wijze behandeld worden en dezelfde informatie krijgen.

#### Objectiviteit

De criteria en de eisen die gesteld worden om te bepalen of een leverancier geschikt is moeten relevant zijn voor de te verstrekken opdracht.

#### Transparantie

Vooraf moet met een voor iedereen leesbare beschrijving duidelijk zijn wat er verwacht wordt. Beslissingen over de selectie van leveranciers moeten duidelijk worden gemotiveerd en teruggekoppeld aan de leveranciers die aan de aanbesteding hebben deelgenomen.

#### Proportionaliteit

Technische specificaties, uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen, selectie- en gunningscriteria moeten relevant zijn en in verhouding staan tot de aard en omvang van de opdracht.

### 5.2. Privacy - AVG & Informatiebeveiliging

De AVG legt ons twee verplichte uitgangspunten op: 'Privacy bij design' en 'Privacy by Default'.

Privacy by design betekent dat wij er al bij het ontwerpen van producten en diensten voor zorgen dat persoonsgegevens goed worden beschermd.

Privacy by default betekent dat wij technische en organisatorische maatregelen moet nemen om ervoor te zorgen dat wij, als standaard, alléén persoonsgegevens verwerken die noodzakelijk zijn voor het specifieke doel dat we willen bereiken.

Voor het inkoopbeleid betekent dit dat we al bij de start van het inkooptraject beoordelen of de inkoop leidt tot een nieuwe of gewijzigde verwerking van persoonsgegevens of een risico op het gebied van informatiebeveiliging. Zo ja, dan dient de contracteigenaar bij de start van het inkooptraject een Pré-Pia en een BIA in en betreft daarmee de privacy coördinator en/ of security officer bij het inkoopproces.

We selecteren externe partners op hun privacy volwassenheid. En beoordelen de af te nemen producten op deze uitgangspunten. Gedurende de fase van contractmanagement is er ook aandacht voor de bescherming van persoonsgegevens door de externe partners.

