

Inkoop- en aanbestedingsbeleid



Rhiant
RUIMTE VOOR WONEN

Datum : augustus 2019
Naam : Saskia van der Lee
Versie : 1.4

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Definitie en toepassing inkopen en aanbesteding.....	3
3.	Randvoorwaarden	4
3.1	Ethische randvoorwaarden	4
3.2	Algemene Inkoopvoorwaarden.....	5
3.3	Procedures en procuraties.....	5
3.4	Governancecode	5
3.5	Algemene verordening Persoonsgegevens (AVG);	5
3.6	(Europese) aanbestedingsplicht	6
4.	Inkoopstrategie.....	6
4.1	Kraljic-matrix.....	6
4.2	Strategische kwadrant	8
4.3	Hefboomkwadrant.....	8
4.4	Knelpuntkwadrant	8
4.5	Routinekwadrant	8
5.	Inkoopgroepen.....	8
5.1	Interne bedrijfsvoering	9
5.2	Repartie en mutatie onderhoud volledig uitbesteed	9
5.3	Planmatig onderhoud volledig uitbesteed.....	9
5.4	Contractonderhoud vastgoed gerelateerd* volledig uitbesteed	10
5.5	Projecten	10
6.	Inkoop- en aanbestedingsvormen	11
6.1	Kostenraming	11
6.2	Offerte- en selectiecriteria	12
6.3	Procedure aanbesteden	13
6.4	Gunning	14
7.	Leveranciersbeleid.....	15
7.1	Voorwaarden leveranciers	15
7.2	Financiële garanties.....	16
7.3	Wet Keten Aansprakelijkheid	16
7.4	Inhuur tijdelijk personeel	16
8.	Evaluatie	17
9.	Tot slot	17
	Bijlagen:	18

1. Inleiding

Jaarlijks koopt Rhiant voor enkele miljoenen euro's aan goederen, diensten en werken in bij derden. Het merendeel betreft onderhoud, beheer, verduurzaming, renovatie en nieuwbouw van de woningvoorraad. Ook bij de inkoop van diensten en producten voor ICT & Facility gaat het om grote bedragen. Rhiant loopt bij inkoop diverse risico's, zoals slechte prijs-kwaliteitverhoudingen, hogere kosten door versnipperde inkoop en mogelijk oneerlijke concurrentieverhoudingen tussen bedrijven.

Rhiant wil met dit document de kaders beschrijven waarmee deze risico's kunnen worden beperkt en waarbinnen begrippen als uniformiteit, transparantie, integriteit, duurzaamheid, efficiency en effectiviteit een plaats vinden.

Het oude inkoopbeleid dateert uit 2012 en sinds die tijd is er hard gewerkt aan het verder professionaliseren van de inkoop binnen Rhiant. De noodzaak tot actualisatie is ontstaan door de veranderende in en externe omgeving. Rhiant heeft haar processen volgens de Lean-methode ontworpen en vastgelegd, rekening houdend met een optimale inrichting van het inkoopproces. Zodanig dat inkoop een enerzijds logisch en onlosmakelijk onderdeel vormt van het complete bedrijfsproces van Rhiant en anderzijds (proces-)rollen omschrijft met heldere taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden.

De prijs-/kwaliteitverhouding van wat we inkopen staat momenteel behoorlijk onder druk; er is grote schaarste aan vakkundig personeel in de markt en materiaalprijzen stijgen. De financiële druk op de corporaties zelf is behoorlijk toegenomen. Met minder (financiële) middelen, een slanke organisatie en met efficiënte processen wil Rhiant de komende jaren kwaliteit blijven leveren om het bezit en de huurderstevredenheid op een goed niveau te houden.

Tegen deze achtergrond, betekent dit dat Rhiant hogere eisen moet stellen aan haar inkoopprofessionaliteit en de wijze waarop zij de markt tegemoet treedt en haar opdrachtgeverschap invult.

2. Definitie en toepassing inkopen en aanbesteding

Hoewel in dit document "inkopen en aanbestedingen" niet volledig zijn gescheiden, hebben beide onderdelen een eigen definitie:

Onder inkoop wordt verstaan: het van externe leveranciers/ondernemingen kopen van goederen, diensten en werken die nodig zijn voor de bedrijfsuitoefening. In feite betreft dit dus alle handelingen binnen de organisatie die facturen tot gevolg hebben.

Onder aanbesteding wordt verstaan: het proces dat voorafgaat aan en leidt tot het verstrekken van een opdracht aan een derde voor uitvoering van werken, diensten en leveringen.

Binnen de reikwijdte van het inkoopbeleid van Rhiant vallen zowel de projectmatige als de contractmatige inkopen voor zowel het technische- als het niet technische deel van de door Rhiant in te kopen goederen, diensten en werken.

Het gaat dan om alle goederen, diensten en werken op het gebied van:

- Vastgoedbeheer
- Vastgoedontwikkeling
- Diensten en adviezen;
- Overige inkopen;

Het aantrekken van financiering en daarbij behorende producten valt onder Treasurybeleid en valt buiten de scope van dit inkoopbeleid.

3. Randvoorwaarden

3.1 Ethische randvoorwaarden

Onder ethische randvoorwaarden wordt verstaan:

Integriteit

Rhiant heeft een integriteitscode opgesteld. Deze integriteitscode geldt voor iedereen die optreedt namens Rhiant. Dit zijn de medewerkers, het managementteam, de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen, maar ook bedrijven en instanties die werken in opdracht van Rhiant afhankelijk van in welk kwadrant van de Kraljic-matrix de inkoop valt. De integriteitscode is toegevoegd als bijlage I.

Integriteit met betrekking tot inkoop is als volgt geïntegreerd binnen Rhiant.

- Integriteitscode is bij alle medewerkers van Rhiant bekend en standaard onderdeel van het primaire proces;
- Het selectie- en gunningsproces vindt plaats via objectieve criteria en binnen de kaders als genoemd in dit beleid en geeft heldere terugkoppeling op het resultaat ervan;
- Functiescheiding is geborgd in de processen.
- Integriteitscode is opgenomen in alle standaard (model-)contracten en de standaard inkoopvoorwaarden;
- In aanbestedingen wordt de integriteitscode opgenomen in de aanbestedingsdocumenten;
- De integriteitscode wordt zowel via intranet als internet actief gecommuniceerd;
- De integriteitscode wordt actief besproken in reguliere gesprekken met onze leveranciers;
- Bij de inhuur van tijdelijk personeel via uitzendorganisaties, detacheringbureaus of netwerken is de integriteitscode van Rhiant van toepassing. Partijen dienen vooraf

transparant te zijn ten aanzien van hun verdienmodel. Onderdeel van het contract met deze partijen zijn een getekende verklaring van integere handelen en Verklaring Omtrent Gedrag (VOG).

Dit alles heeft tot doel zowel in- als extern het belang van integer handelen bespreekbaar te maken en te houden.

Lokaal en regionaal inkopen

Rhiant heeft als beleid om zoveel mogelijk, maar niet uitsluitend, te werken met lokale en regionale leveranciers die zijn gevestigd in een gemeente binnen een bereik van circa 35 kilometer rond de statutaire vestigingsplaats Hendrik-Ido-Ambacht. Rhiant wil hiermee de lokale en regionale economie steunen.

3.2 Algemene Inkoopvoorwaarden

De inkoopvoorwaarden (Bijlage II) van Rhiant zijn opgesteld en worden actief beheerd door de manager Financiën en als standaard toegepast op alle inkoopcategorieën. Deze worden zowel intern (via intranet) als extern gedeeld (via internet).

3.3 Procedures en procuraties

Een verdere uitwerking van dit beleid is vastgelegd in de procedure van de afdelingen en processen waarbinnen de feitelijke inkopen en aanbestedingen plaatsvinden. De procuratieregeling van Rhiant regelt de bevoegdheden op functieniveau binnen de organisatie. Beiden zijn opgenomen in de standaard administratieve organisatie en maken onderdeel uit van besluitvormingsprocessen.

3.4 Governancecode

Woningcorporaties zijn zich steeds meer bewust van hun maatschappelijke rol. Aedes heeft een gedragscode, de Governancecode, ontwikkeld waarin een aantal gedragsregels voor corporaties is vastgelegd. Door zich te binden aan de Governancecode laten woningcorporaties zien waarvoor zij staan, waarop zij aanspreekbaar zijn, dat zij kwaliteit bieden en dat zij zich willen verantwoorden naar de omgeving waarin zij opereren. Rhiant heeft deze code expliciet aanvaard. Voorbeeldgedrag, transparantie, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing zijn zowel kernelementen in de Governancecode, als in het inkoopbeleid van Rhiant.

3.5 Algemene verordening Persoonsgegevens (AVG);

Het vastleggen en delen van persoonsgegevens door Rhiant is noodzakelijk voor de uitvoering van haar taak. Rhiant verwerkt de persoonlijke gegevens zorgvuldig en beveiligd deze op een passende manier. In het Privacybeleid is uitgewerkt hoe Rhiant en haar leveranciers de regels naleven op het gebied van privacywetgeving. Bij het verstrekken van persoonsgegevens aan een leverancier kan er sprake zijn van een verwerkersovereenkomst. Indien er geen sprake is van een verwerker dan zijn de bepalingen van de algemene inkoopvoorwaarden met betrekking tot de verwerking van de persoonsgegevens afdoende om te voldoen aan de wet- en regelgeving.

3.6 (Europese) aanbestedingsplicht

Een corporatie is (vooralsnog) niet aanbesteding plichtig. Uitzondering hierop zijn investeringen in maatschappelijk vastgoed; deze vallen wel onder de aanbestedingswet.

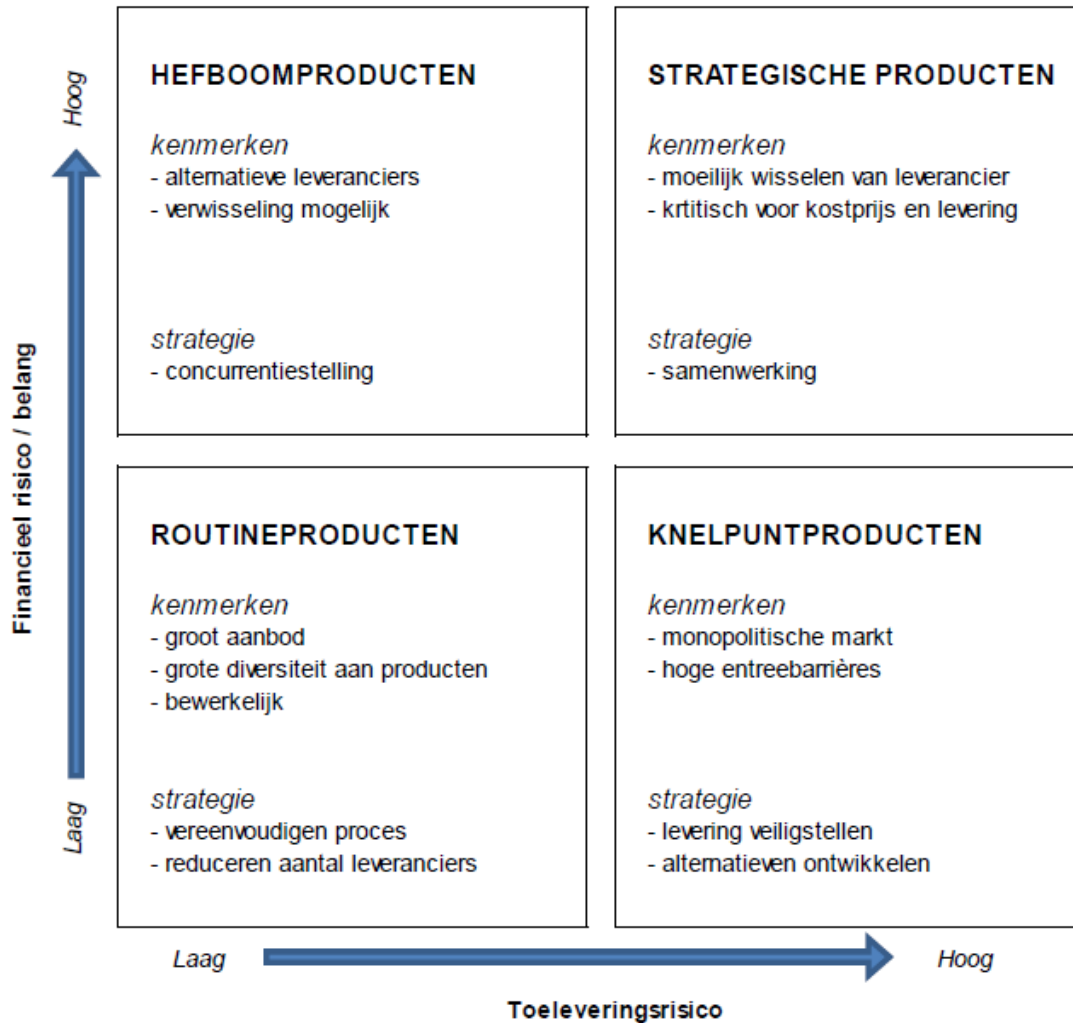
4. Inkoopstrategie

Het inkoopbeleid heeft tot doel meer kwaliteit en leveringszekerheid te realiseren binnen de beschikbare budgetten. De Kraljic-matrix is leidend voor het bepalen van de inkoopstrategie van producten, diensten en werken. Dit hoofdstuk geeft uitleg over deze matrix en de segmenten van producten, werken en diensten die daarin voorkomen.

4.1 Kraljic-matrix

De Kraljic-matrix is een tool om het inkoopproces bij Rhiant bewust en transparant te laten verlopen. Deze matrix wordt leidend voor het bepalen van de inkoopstrategie. Er zijn twee zaken maatgevend binnen deze matrix:

- Het financiële risico
- Het toeleveringsrisico



Het financieel belang hangt samen met het bedrag dat jaarlijks en/of voor de totale levensduur aan een product, dienst of werk wordt uitgegeven. Bij het toeleveringsrisico staat de vraag centraal hoe afhankelijk Rhiant is van de leverancier en hoe risicovol het product, dienst of werk is (laat het werk zich vooraf goed beschrijven, hoe groot is de kans op meerwerk en dergelijke). De inspanning in het afsluiten en beheren van contracten wordt afgestemd op het segment binnen de Kraljic-matrix.

Er zijn vier segmenten in de Kraljic-matrix:

- Strategische producten
- Hefboomproducten
- Knelpuntproducten
- Routineproducten

De inkoopstrategie is afhankelijk van het kwadrant waarin het product, de dienst of het werk zich bevindt. Aan de inkoop van routineproducten wordt minder tijd en moeite besteed dan strategische producten. De plaatsing van item in een van de vier kwadranten ligt niet op

voorhand vast, maar is afhankelijk van onder meer de marktomstandigheden en de ontwikkelingen binnen Rhiant (als 'lerende' organisatie).

De markt is continue in beweging. Het is daarom niet mogelijk om op voorhand producten, diensten of werken vast in te delen in een specifiek segment.

4.2 Strategische kwadrant

De invloed op het bedrijfsresultaat is hoog. Geringe prijsveranderingen of kostenwijzigingen werken sterk door in de kostprijs. Tegelijkertijd is het toeleveringsrisico vaak hoog: er bestaat een zekere afhankelijkheid tussen Rhiant en leverancier. De inkoopstrategie is gericht op een duurzame relatie tussen beide partners.

4.3 Hefboomkwadrant

Leveranciers en producten zijn in principe uitwisselbaar en de toelevering risico's zijn derhalve laag. Er zullen doorgaans geen leveringscontracten voor de lange termijn worden aangegaan. Kopen tegen de laagste prijs, met behoud van kwaliteit en leveringszekerheid zal hier prioriteit krijgen. Procentueel geringe kostenbesparingen vertegenwoordigen grote bedragen. Een agressieve en actieve marktwerking aan inkoopzijde in de vorm van markt- en leveranciersonderzoek is hier de beste inkoopstrategie.

4.4 Knelpuntkwadrant

De inkoopstrategie in dit kwadrant is gericht op het verzekeren van toelevering van de producten op zowel korte als de lange termijn, zo nodig tegen meerkosten.

4.5 Routinekwadrant

In de regel vergt dit kwadrant 80-% van de mens- en systeemcapaciteit. De inkoopfunctie moet daarom (hier bestelfunctie) zo efficiënt mogelijk worden georganiseerd. Deze inkoopstrategie is gericht op het verminderen van logistieke en administratieve complexiteit en het aantal leveranciers.

5. Inkoopgroepen

Binnen de inkoopportfolio van Rhiant zijn er globaal vier categorieën te onderscheiden:

- Interne bedrijfsvoering
- Klachten en mutatieonderhoud
- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Projecten

5.1 Interne bedrijfsvoering

De inkoop voor interne bedrijfsvoering vallen grotendeels in het segment van routine- of hefboomproducten. Voorbeelden zijn kantoorartikelen, tijdelijk personeel, ICT, drukwerk, porti, telefonie en professionele diensten waaronder juridisch advies, consultancy en accountancy. De financiële impact is relatief laag, terwijl er relatief veel (gelijkwaardige) aanbieders zijn, wat het toeleveringsrisico laag houdt.

Door concurrentie moet een zo gunstig mogelijke prijs/kwaliteit verhouding worden bedongen. Bij offerteaanvragen is het belangrijk dat deze helder en éénduidig worden omschreven. Bij een meervoudige uitvraag krijgt de dienstverlener met de meest gunstige prijs/kwaliteitverhouding de opdracht. Prijsvorming kan op verschillende manieren plaatsvinden: een vaste prijs, op regiebasis of afkoop. Het toepassen van de algemene inkoopvoorwaarden van Rhiant zorgt voor eenduidigheid en voorkomt dat de leveringsvoorwaarden van de aanbieder van toepassing worden en maakt het mogelijk om verschillende aanbiedingen goed met elkaar te vergelijken. Specialistisch advies is meestal een knelpuntproduct.

5.2 Klachten- en mutatieonderhoud volledig uitbesteed

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt door Rhiant gezien als een strategisch product en wordt op basis van samenwerken uitgevoerd. De kosten en het afbreukrisico op klanttevredenheid zijn hoog. Goede integrale aanbieders zijn maar beperkt voorhanden. De maatregelen van klachten- en mutatieonderhoud zijn gestandaardiseerd, er is een vast afkoopbedrag. Daarboven wordt gewerkt met een eenheidsprijzenboek welke minimaal eenmaal per jaar drie jaar wordt getoetst op marktconformiteit, uitgevoerd door een gekwalificeerd kostendeskundige. Alle afspraken worden vastgelegd in contracten van maximaal drie jaar. Vanuit beide partijen is er een inspanningsverplichting om efficiency-voordeel te behalen. Tegen het einde van de contractperiode wordt een evaluatie uitgevoerd en waaruit blijkt of contractverlenging wenselijk is. Gedurende het contract worden periodiek kritische prestatie indicatoren (KPI's) gemeten en wordt waar nodig bijgestuurd.

Minimaal eenmaal per drie jaar wordt een audit uitgevoerd op het proces door een externe onafhankelijke partij, het rapport wordt aangeboden aan het bestuur en ter kennisname aan de RvC voorgelegd.

5.3 Planmatig onderhoud volledig uitbesteed

Het planmatig onderhoud wordt door Rhiant gezien als een strategisch product en wordt op basis van samenwerken uitgevoerd. De kosten en het afbreukrisico op klanttevredenheid zijn hoog. Jaarlijks wordt de conceptbegroting planmatig onderhoud opgesteld door de samenwerkingspartner Constructif. Deze begroting wordt door een externe kostendeskundige beoordeeld en door Rhiant vastgesteld. Vanuit beide partijen is er een inspanningsverplichting om efficiency-voordeel te behalen.

Minimaal eenmaal per drie jaar wordt een audit uitgevoerd op het proces door een externe onafhankelijke partij, het rapport wordt aangeboden aan het bestuur en ter kennisname aan de RvC voorgelegd.

5.4 Contractonderhoud vastgoed gerelateerd* volledig uitbesteed

Het contract onderhoud wordt door Rhiant gezien als een strategisch product en wordt op basis van samenwerken uitgevoerd. De kosten en het afbreukrisico op klanttevredenheid zijn hoog. Jaarlijks wordt de conceptbegroting contract onderhoud opgesteld door de samenwerkingspartner Constructif. Deze wordt door een externe kostendeskundige beoordeeld en door Rhiant vastgesteld. Vanuit beide partijen is er een inspanningsverplichting om efficiency-voordeel te behalen.

Minimaal eenmaal per drie jaar wordt een audit uitgevoerd op het proces door een externe onafhankelijke partij, het rapport wordt aangeboden aan het bestuur en ter kennisname aan de RvC voorgelegd.

** m.u.v. vastgoed ten dienste van de exploitatie, deze is niet uitbesteed*

5.5 Projecten

Projecten zijn binnen Rhiant grotendeels gerelateerd aan vastgoed, nieuwbouw, groot onderhoud, renovatiewerken en duurzaamheidsprojecten. Door de grote financiële impact van de projecten en de aanwezigheid van meerdere partijen zitten deze projecten van oudsher in het hefboomsegment. Projecten werden ad hoc ingekocht en vervolgonderhoud werd na een aantal jaar opnieuw in concurrentie ingekocht. Indien de opdracht relatief eenvoudig is te specificeren en de toeleveringsrisico's beperkt zijn, ligt een traditionele bouworganisatievorm voor de hand, waarbij het proces door Rhiant wordt aangestuurd en uitgewerkt tot een werkschrijving of bestek en vervolgens gegund wordt op basis van de laagste prijs of economisch meest voordelige inschrijving (EMVI).

De ervaring van de afgelopen jaren is echter, dat opdrachtnemers bij een aanbesteding op basis van een bestek niet altijd uitgenodigd worden om het beste van zichzelf te laten zien. De nazorg van projecten kan veel tijd en inspanning vergen. De ontwerp- en uitvoeringsrisico's zijn soms aanzienlijk en herstel kan gepaard gaan met hoge (juridische) kosten. Daarom is er binnen Rhiant een verschuiving naar strategische samenwerking. Hierbij wordt gekeken naar de Total Cost of Ownership en het verleggen van risico's naar de opdrachtnemer. De verwachting is dat het merendeel van (omvangrijk) onderhoud en renovatie in deze richting zal verschuiven. Bij nieuwbouwprojecten zal ook een verschuiving plaatsvinden van traditioneel naar moderne bouworganisatievormen zoals Design & Build, Turnkey en resultaatgericht samenwerken. Beide bewegingen passen binnen de strategie van Rhiant om de voordelen van ketensamenwerking maximaal te benutten. In de onderstaande afbeelding staan de verschillende bouworganisatievormen.

Procesfasen	Betrokkenheid opdrachtnemer				
	Traditioneel	Bouwteam	Design & Build	Turnkey	RGS-project
I. Initiatieffase				↓	↓
II. Planontwikkeling			↓		
III. Planuitwerking en optimalisatie		↓			
IV. Opdrachtverstrekking en voorbereiding	↓				
V. Projectuitvoering					
VI. Oplevering					
VII. Beheerfase / exploitatieperiode					↓

Eén van de kernwaarden van Rhiant is samenwerken. Deze kernwaarde sluit aan bij de inkoopvorm resultaatgericht samenwerken. Bij investeringen, onderhoudsingenrepen of renovaties met een grote invloed op het financiële resultaat voor Rhiant en met een groot toeleveringsrisico, ligt de voorkeur bij resultaatgericht samenwerken (RGS).

RGS dient vier doelen:

- Efficiënt en effectief proces
- Lagere investerings- en exploitatiekosten
- Optimale kwaliteit
- Optimale klanttevredenheid

Door langdurige samenwerking is er een gezamenlijk belang. Hierdoor worden versnippering en meerkosten (door onder andere informatieverlies, misverstanden, faalkosten, sub optimalisaties en naar elkaar wijzen) voorkomen. De kennis en kunde van marktpartijen wordt beter benut en zaken kunnen meer op elkaar worden afgestemd.

Beslissingen worden niet langer genomen op basis van uitsluitend de investeringskosten. Het doel is om te komen tot een optimale 'value for money'. Ook zaken als waardeontwikkeling van het gebouw kan hierin worden meegenomen.

Indien gekozen wordt voor de niet traditionele vorm van aanbesteden dient dit te allen tijde via bestuursbesluit te worden onderbouwd, waarbij inzichtelijk moet zijn op welke gronden is gekozen deze vorm. De directeur-bestuurder neemt hierover het uiteindelijke besluit. Bij de uiteindelijke prijsstelling wordt te allen tijde een extern kostendeskundige ingeschakeld.

6. Inkoop- en aanbestedingsvormen

6.1 Kostenraming

Inkoop vindt plaats op basis van deugdelijke en objectieve voorafgaande raming van de opdracht. De raming is bepalend voor de inkoopstrategie, bepaling van de financiële

haalbaarheid en na te gaan of de verplichting die we aangaan kan worden nagekomen. Aan de hand van de raming wordt de inkoop- aanbestedingsvorm bepaald.

Europese procedure

Bijzondere vorm van aanbesteden op basis van Europese richtlijnen. Woningcorporaties zijn niet verplicht Europees aan te besteden, met uitzondering van maatschappelijk vastgoed (zie 3.6).

Openbare procedure

De aanbesteding wordt algemeen bekend gemaakt. Iedere geïnteresseerde leverancier kan direct inschrijven. Rhiant mag bepalen dat leveranciers die aan de door hem gestelde geschiktheidseisen voldoen voor de opdracht in aanmerking komen. Je bereikt een grote markt en er ontstaat optimale concurrentie.

Meervoudig onderhands

Bij meervoudig onderhands aanbesteden wordt op basis objectieve criteria een aantal (minimaal 3 en maximaal 5) leveranciers geselecteerd om mee te dingen naar een opdracht. Gegund wordt op basis van een geschikt leveranciersprofiel en/of een offerteaanvraag op basis van economische meest voordelige inschrijving (EMVI) of op basis van laagste prijs.

Enkelvoudig onderhands

Bij enkelvoudig onderhands aanbesteden wordt de opdracht gegund aan één partij die op basis van objectieve criteria geselecteerd is om een offerte in te dienen.

6.2 Offerte- en selectiecriteria

Selectiecriteria kunnen bestaan uit de uitsluiting gronden en criteria met betrekking tot beroepsbekwaamheid, financiële, economische en technische geschiktheid. De gehanteerde criteria worden altijd genoemd in de offerte aanvraag. De in de offerte aanvraag vermelde criteria worden gebruikt bij de beoordeling van de binnen gekomen offertes. Het is niet mogelijk dat Rhiant achteraf een criterium toevoegt.

Technische geschiktheid

Net als bij de financiële en economische geschiktheid dienen de criteria met betrekking tot de technische geschiktheid te worden vastgesteld en in verhouding te staan met de aard en omvang van de opdracht.

Uitsluiting gronden

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

- De ondernemer verkeert in staat van faillissement;
- Voor de ondernemer is surseance van betaling, faillissement of liquidatie aangevraagd
- Jegens de ondernemer is een gerechtelijke uitspraak gedaan m.b.t. gedrags- of beroepsregels;
- Door de ondernemer is een ernstige fouten begaan, zoals prijsafspraken, overtreding van de Arbowetgeving, welke door Rhiant aannemelijk kunnen worden gemaakt;
- De ondernemer heeft niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van sociale zekerheidsbijdragen;
- De ondernemer heeft niet voldaan aan zijn verplichting tot belastingbetaling;
- De ondernemer heeft de Integriteitcode van Rhiant niet ondertekend;
- De ondernemer heeft zich schuldig gemaakt aan valse verklaringen e.d.

Communicatie:

Indien een potentiële opdrachtnemer wordt uitgenodigd om een offerte te maken, ontvangt deze tevens de “Integriteitcode” en afhankelijk van de levering of diensten ook de “Algemene inkoopvoorwaarden Rhiant”. De indiener van een offerte krijgt een gemotiveerd bericht als de opdracht wordt gegund aan een andere partij.

6.3 Procedure aanbesteden vastgoed

In beginsel worden alle inkopen vanaf een geraamd inkoopbedrag van € 10.000 (excl. btw) meervoudig onderhands aanbesteed. Hiertoe worden minimaal drie offertes aangevraagd of door een externe kosten deskundige beoordeeld (dit bij, bijvoorbeeld, eenheidsprijzen). Inkopen met een geraamd bedrag onder € 10.000 (excl. btw) worden in beginsel enkelvoudig onderhands aanbesteed, direct uit de hand of op basis van een regieopdracht gegund.

Aanbesteden vastgoedbeheer

Rhiant heeft 16 juni 2014 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Constructif (voorheen De Kwaasteniet Aannemersbedrijf) uit Dordrecht inzake het uitbesteden van het totale dagelijks, planmatig en contract onderhoud. De overeenkomst is voor een periode van 3 jaar en wordt telkens voor een dan nader te bepalen periode met een minimum van één jaar verlengd. Tenminste elke drie jaar voert Rhiant een toets uit om te vast te stellen of de financiële afspraken nog marktconform zijn. De toets vindt plaats door een gekwalificeerde kostendeskundige.

Vastgoedontwikkeling

Bij vastgoedontwikkeling (nieuwbouw/ renovatie/ duurzaamheidsprojecten) doet de manager Wonen/ Vastgoed een voorstel voor de uit te nodigen partijen aan de directeur-bestuurder. Deze besluit welke partijen worden uitgenodigd, de keuzelijst is niet openbaar.

Voor de uit te nodigen partijen zijn de volgende criteria van toepassing:

- Opdrachtnemers onderschrijven de “Integriteitcode” en de “Algemene inkoopvoorwaarden” van Rhiant”.
- Er is geen twijfel over de financiële positie c.q. de continuïteit van de partijen. Hiertoe worden opdrachtnemers die onder de WKA (Wet Keten Aansprakelijkheid) vallen en waar in een jaar voor meer dan € 30.000 aan opdrachten worden verstrekt, d.m.v. een credit managementsysteem gecontroleerd;
- Het kwaliteitsniveau is in overeenstemming met onze maatstaven en wordt gestaafd door referenties/ referentieprojecten of vanuit projecten bij Rhiant in voorgaande jaren;

Overige inkopen

In beginsel worden alle overige inkopen vanaf een geraamd inkoopbedrag van € 5.000,-- (excl. btw) meervoudig onderhands aanbesteed. Hiertoe worden minimaal drie offertes aangevraagd.

Inkopen met een geraamd inkoopbedrag onder € 5.000,00 (excl. btw) worden in beginsel enkelvoudig onderhands aanbesteed, direct uit de hand of op basis van een regieopdracht gegund.

Indien bovenstaande niet wordt toegepast dan wordt dit uitgelegd waarom hiervan wordt afgeweken. Dit onder goedkeuring van de directeur.

6.4 Gunning

Rhiant hanteert ofwel het gunningcriterium van de laagste prijs ofwel van de economisch voordeligste aanbidding. In de offerteaanvraag wordt vermeld welk criterium van toepassing is. Bij het gunningcriterium van de economisch voordeligste aanbidding kunnen verschillende criteria een rol spelen, zoals bijvoorbeeld dienstverlening aan de klanten van Rhiant, kwaliteit, planning, technische waarde, onderhoudskosten en natuurlijk ook de prijs.

Indien bij de gunning van een opdracht niet de procedure wordt gevolgd, zal dit gemotiveerd moeten worden d.m.v. een oplegnotitie. In onderstaande gevallen is hiervan sprake indien:

- Bij gelijkwaardige kwaliteit en overige uitgangspunten niet voor de laagste inschrijver wordt gekozen.

- Gegund wordt aan de laagste inschrijver en er vindt een overschrijding plaats van het budget van meer dan 10% van het budget of € 2.500.
- Werken moeten worden uitgevoerd die niet in de begroting staan.
- Het werk dermate van specialistische aard is, dat daardoor slechts 1 of 2 offertes aangevraagd kunnen worden. Boven een bedrag van € 10.000 dient een prijscheck plaats te vinden van een onafhankelijke kostendeskundige indien er sprake is van werk van stoffelijke aard.

De oplegnotitie wordt aan de directeur-bestuurder ter goedkeuring voorgelegd.

Op basis van de inschrijving en de vastgestelde selectie- en gunningcriteria wordt tot gunning overgegaan.

Rhiant behoudt zich te allen tijde het recht voor om een opdracht niet te gunnen. Ook behoudt Rhiant zich het recht voor om met de laagste respectievelijk de economische voordeligste aanbieder in onderhandeling te treden, indien de laagste respectievelijk economisch voordeligste aanbieder hoger is dan de kostenraming van Rhiant en/of het beschikbare budget.

7. Leveranciersbeleid

Rhiant kent een groot aantal leveranciers, welke periodiek geëvalueerd of onze partners en voorkeursleveranciers ons verder helpen bij het realiseren van onze doelstellingen.

Rhiant streeft naar een onafhankelijke positie bij de keuze van haar leveranciers en waar wenselijk wordt een lange termijn relatie aangegaan met leveranciers.

Preferente partners

- Bij opdrachtverstrekking voor producten en diensten die regelmatig terugkerend of permanent geleverd worden, geldt een eerste voorkeur voor bedrijven die eerder naar tevredenheid de betreffende producten en diensten hebben geleverd. Waar mogelijk wordt een tweede leverancier gecontracteerd die ca. 20% van het volume in opdracht krijgt.
- Minimaal één keer in de twee jaar wordt een prijscheck gedaan op de belangrijkste producten van de leverancier.
- De keuze van de accountant en het formuleren van de inhoudelijke opdracht ligt statutair bij de Raad van Commissarissen.

7.1 Voorwaarden leveranciers

Om zaken te kunnen doen met Rhiant voldoen leveranciers minimaal aan de volgende voorwaarden:

- Leveranciers moeten voldoen aan de integriteitscode van Rhiant;
- Gezonde financiële positie en continuïteit van de leverancier (afhankelijk van in welk kwadrant van de Kraljic-matrix de inkoop valt);

- Kwaliteitsniveau is in overeenstemming met de maatstaven van Rhiant, deze worden gestaafd door referenties/ referentieprojecten of ervaringen van Rhiant.

7.2 Financiële garanties

Er moet sprake zijn van voldoende geschiktheid om opdrachten zonder risico's voor Rhiant uit te kunnen voeren. De algemene financiële situatie (solvabiliteit, liquiditeit en rentabiliteit) en omzetgegevens van de leverancier kunnen daarbij van belang zijn. Rhiant kan leveranciers voorafgaande aan het geven van een opdracht verzoeken bewijsstukken te overleggen of een eigen verklaring te tekenen.

Bij vaste partners worden soms grote bedragen periodiek vooruitbetaald. Bij die leveranciers wordt jaarlijks de kredietwaardigheid getoetst. Als een verhoogd risicoprofiel wordt geconstateerd, kan worden besloten maatregelen te treffen en andere afspraken te maken.

Vooruitbetalingen worden zoveel mogelijk vermeden. Bij specifieke gevallen kunnen uitzonderingen worden overeengekomen, bijvoorbeeld als een leverancier voorafgaand aan de opdracht investeringen moet doen voor het gecontracteerde werk of de dienst.

Op basis van een risico-afweging wordt besloten of bij een dergelijke vooruitbetaling een bankgarantie als voorwaarden moet worden gesteld.

7.3 Wet Keten Aansprakelijkheid

Rhiant voert een administratie tegen de risico's van ketenaansprakelijkheid. Ketenaansprakelijkheid voorkomt misbruik door aannemers en onderaannemers bij de afdracht van loonheffingen.

Om risico's in het kader van de Wet Ketenaansprakelijkheid te beheersen voert Rhiant een administratie voor de registratie van WKA-gegevens van actieve crediteuren en wordt gewerkt met G-rekeningen. Bij het aangaan van een nieuwe samenwerking c.q. verstrekking van een nieuwe opdracht, dient de WKA-verklaring aangeleverd te worden.

7.4 Inhuur tijdelijk personeel

Bij de inhuur van zelfstandigen heeft Rhiant te maken met bijzondere wet- en regelgeving. In 2016 is de VAR-verklaring (verklaring arbeidsrelatie) voor inhuur van freelancer of zelfstandige zonder personeel komen te vervallen en is de Wet Deregulering Arbeidsrelaties (Wet DBA) in werking getreden. Doel van de wet DBA is de verantwoordelijkheid van het al of niet aanwezig zijn van een arbeidsrelatie bij zowel de opdrachtgever als opdrachtnemer neer te leggen. Om te voorkomen dat de relatie die Rhiant met een zelfstandige aangaat wordt aangemerkt als een arbeidsrelatie, 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.

De inhuur vindt plaats via uitzendorganisaties, detacheringbureaus of direct bij een zelfstandige. Vooraf dient er transparantie te zijn ten aanzien van hun verdienmodel. Onderdeel van het

contract met deze partijen zijn een getekende verklaring van integer handel en Verklaring Omtrent Gedrag (VOG).

8. Evaluatie

Beoordeling van opdrachtnemers gebeurt op basis van afgeronde en geëvalueerde projecten of jaarlijks op basis van de afgesproken en geleverde prestaties. In 2019 is besloten om alle leveranciers met een omzet > € 100.000 te evalueren.

De evaluatie vindt plaats door de verantwoordelijke medewerker van Rhiant en omvat in ieder geval bij onderhoudswerkzaamheden aan het woningbezit van Rhiant, de hierop betrekking hebbende "Algemene Inkoop Voorwaarden". Voor de overige werkzaamheden en/of leveringen wordt gekeken naar de volgende onderdelen:

- Kwaliteit van offertes;
- Actualiteit van het contract (specifiek bij overige leveranciers);
- Kwaliteit van het werk en de producten;
- Nazorg;
- Nakomen van afspraken;
- Nakomen van planning;
- Nakomen van Arbowetgeving;
- Nakoming AVG;
- Communicatie met Rhiant;
- Communicatie met bewoners/ klantvriendelijkheid;
- Pro activiteit bij het oplossen van problemen;
- Facturering

Met opdrachtnemers die onder de maat scoren vinden gesprekken plaats en worden verbeterafspraken gemaakt. Zij krijgen in principe een tweede kans om zich in te schrijven op nieuw werk en zich te verbeteren.

De gemaakte verbeterafspraken worden met de opdrachtnemers na afloop geëvalueerd. Bij uitblijven van verbetering wordt afscheid genomen van de betreffende opdrachtnemer. Dit gebeurt schriftelijk en gemotiveerd.

9. Tot slot

Het inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt iedere drie jaar of eerder indien daar aanleiding toe is, in het derde tertiaal geëvalueerd.

Bijlagen:

- I Integriteitcode
- II Algemene Inkoopvoorwaarden
- III Verwerkersovereenkomst
- IV Protocol inhuur