



## **INKOOP- EN AANBESTEDINGSBELEID**

### **STICHTING DYNHUS**

Vastgesteld door directeur/bestuurder d.d.: 17 februari 2021

Goedgekeurd door RvC d.d. : 17 februari 2021

## **Inleiding**

Jaarlijks besteedt Stichting Dynhus veel geld aan de inkoop van werken, leveringen en diensten, waarvan het grootste deel de aanbesteding van nieuwbouw, renovatie en planmatig onderhoud betreft. Dat schept een grote verantwoordelijkheid. Wij zijn weliswaar een private partij maar werken met maatschappelijk gebonden vermogen en willen deze gemeenschapsgelden dan ook op een rechtmatige, doelmatige en integere wijze besteden en daarover op een transparante wijze verantwoording afleggen. In het licht van deze bijzondere verantwoordelijkheid vindt Stichting Dynhus het noodzakelijk een inkoop –en aanbestedingsbeleid te hebben. Met dit beleid uniformeert Stichting Dynhus haar werkwijze rondom het inkopen en aanbesteden en legt zij haar werkwijze op een transparante wijze vast, zowel voor de eigen organisatie als voor de markt. Het inkoop –en aanbestedingsbeleid draagt daarmee bij aan het professioneel opdrachtgeverschap. In het beleid is vastgelegd welke werkwijze gehanteerd wordt en zijn de te hanteren uitgangspunten op juridisch, organisatorisch, economisch en ethisch gebied beschreven.

## **Reikwijdte**

Dit inkoop –en aanbestedingsbeleid heeft betrekking op alle door de Stichting Dynhus uit te voeren werken en in te kopen diensten. Dit betekent dat het inkoop- en aanbestedingsbeleid onder andere betrekking heeft op:

- Niet-planmatig onderhoud
- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Nieuwbouw en renovatie (en overige verbeteringen)
- Desinvesteringen sloop
- Adviesopdrachten, zowel in het kader van de nieuwbouw als overige diensten

## **Borging van het aanbestedingsbeleid**

Het inkoop –en aanbestedingsbeleid is belegd bij de manager Bedrijfsvoering. Indien er aanpassingen van het beleid noodzakelijk zijn, als gevolg van bijvoorbeeld wijzigen in wet –en regelgeving, dan zorgt de manager Bedrijfsvoering voor tijdige aanpassing. Het gewijzigde beleid wordt dan vastgesteld door de directeur/bestuurder en goedgekeurd door de RvC. Als onderdeel van het interne controleplan wordt elk jaar, in overleg met de controller, getoetst of bij het aanbesteden van werken het beleid wordt opgevolgd. In uitzonderlijke situaties, wanneer omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan van het beleid worden afgeweken. In dat geval dient de marktconformiteit van de inkoop of aanbesteding aangetoond te worden. De afwijking van het beleid wordt vooraf geaccordeerd door de directeur/bestuurder en achteraf in het MT besproken en vastgelegd.

## **Doelstellingen**

Stichting Dynhus wil met dit inkoop –en aanbestedingsbeleid de volgende doelstellingen behalen:

### **a. Rechtmatig en doelmatig aanbesteden.**

Stichting Dynhus leeft daartoe bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen van het inkoop-en aanbestedingsbeleid na. Daarnaast koopt Stichting Dynhus efficiënt en effectief in.

De inspanningen en uitgaven moeten daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van het doel, de kosten staan in redelijke verhouding tot de opbrengsten en het beheersen en verlagen van de in te zetten middelen (meer met minder) staan centraal. Stichting Dynhus houdt daarbij in het oog dat er voldoende toegang is voor ondernemers tot opdrachten.

**b. Een betrouwbare, integere en professionele opdrachtgever zijn.**

Professionaliteit houdt in dat op bewuste en zakelijke wijze wordt omgegaan met het aanbesteden. Voortdurend wordt geïnvesteerd in inhoudelijke kennis op het gebied van aanbesteden, de marktomstandigheden en de relevante wet- en regelgeving. Het streven naar professioneel opdrachtgeverschap komt tot uitdrukking in een slagvaardige besluitvorming, adequaat risicomanagement, vertrouwen in de contractant en in wederzijds respect tussen Stichting Dynhus en de wederpartij.

**c. Aanbesteden tegen de meest optimale (integrale) prijs-kwaliteit verhouding.**

Bij het aanbesteden van werken kan Stichting Dynhus ook interne en andere (externe) kosten betrekken in de afweging. Ook de kwaliteit van het proces, het ontwerp van de het aan te besteden werk speelt een belangrijke rol.

## **Algemeen juridisch kader**

### ***Aanbestedingswet***

Stichting Dynhus leeft de relevante wet- en regelgeving na. Stichting Dynhus is een private partij, zodat de Aanbestedingswet niet van toepassing is. Dit betekent dat Stichting Dynhus vrij is in de wijze waarop zij haar werken uitbesteedt. Aangezien Stichting Dynhus echter een professionele opdrachtgever wil zijn, willen wij in ons beleid wel de algemene beginselen van aanbestedingsrecht, zoals transparantie, gelijkheid (non discriminatie), objectiviteit en proportionaliteit hanteren .

### ***Europese aanbestedingsplicht***

Corporaties zijn niet verplicht aan te besteden volgens de Europese aanbestedingsplicht. Het uiteindelijke oordeel of corporaties onder deze Europese wetgeving vallen is aan de Europese commissie, die toeziet op de naleving van de Europese aanbestedingsrichtlijn. Op dit moment is de discussie hier omtrent nog niet afgerond. Het is dan ook van belang de ontwikkelingen nauwlettend te volgen. Eén en ander kan verstrekkende gevolgen hebben voor het inkoopbeleid van Stichting Dynhus.

### ***Arbo wet***

Bij het aanbesteden van werken is naleving van de Arbo-wet een uitdrukkelijk aandachtspunt. De verantwoordelijkheden tussen opdrachtgever en opdrachtnemer beschrijven we concreet in het contract. Daarbij beschrijven we wie namens de opdrachtgever erop toeziet dat de afspraken met betrekking tot de arbeidsomstandigheden worden nageleefd. Uitgangspunt is dat de opdrachtnemer altijd zelf verantwoordelijk is voor de arbozorg van zijn eigen medewerkers, die hij daartoe voldoende hoort te beschermen en instrueren. Opdrachtnemers zorgen er ook voor dat ze geen risico's veroorzaken voor de medewerkers van Stichting Dynhus. Eén en ander laat echter onverlet dat Stichting Dynhus als opdrachtgever altijd eindverantwoordelijk is en kan aantonen dat de opdrachtnemer de Arbo-wet naleeft.

## **Ethische uitgangspunten**

### **Integriteit**

Stichting Dynhus beschikt over een integriteitscode. Medewerkers van Stichting Dynhus, die vanuit hun functie in contact komen met leveranciers, moeten zich houden aan de inhoud van de code. Zij handelen zakelijk en objectief, waardoor belangenverstreming wordt voorkomen. Ook de leveranciers van Stichting Dynhus dienen zich te houden aan de integriteitscode.

## **Sociaal maatschappelijke doelstellingen**

Stichting Dynhus heeft oog voor de sociaal zwakkeren in de samenleving. Wij hechten belang aan het toegankelijk maken van de arbeidsmarkt voor arbeidsgehandicapten en langdurig werklozen. Aanbesteden kan hier een rol in spelen door aanvullende voorwaarden op te nemen die de leverancier verplicht bijvoorbeeld een bepaald percentage van de loonsom van de opdracht beschikbaar te stellen aan bijvoorbeeld werkplekken voor werklozen of leerlingen.

## **Economische uitgangspunten**

### **Onafhankelijkheid**

Voor Stichting Dynhus is onafhankelijkheid ten opzichte van ondernemers zowel tijdens als na de contractperiode een belangrijk item. Dit betekent dat, voor zover mogelijk, bij het inkopen en aanbesteden rekening wordt gehouden dat Stichting Dynhus niet in vergaande mate afhankelijk wordt van opdrachtnemers. Daarnaast wil Stichting Dynhus ook dat leveranciers in een niet te grote mate van haar afhankelijk zijn. Om te grote afhankelijkheid van de ondernemer tegenover Stichting Dynhus te voorkomen worden omzeteisen gesteld. Dit betekent dat in een jaar maximaal 30 % van de omzet van de ondernemer komt van Stichting Dynhus.

### **Regionale economie**

Stichting Dynhus heeft oog voor de regionale economie en geeft de voorkeur aan zaken doen met regionale ondernemers, waarbij ten aanzien van nieuwbouw en grootschalige renovatie dit afhankelijk is van de productvraag. Dit betekent dat bij offerteaanvragen ook regionale leveranciers kunnen worden gevraagd offerte uit te brengen. Discriminatie van andere ondernemers moet daarbij echter voorkomen worden. Daarnaast wordt het commerciële belang niet uit het oog verloren en mag de voorkeur voor regionale ondernemers een gezonde marktwerking niet in de weg staan.

## **Organisatorische uitgangspunten**

### **Organisatievorm**

Stichting Dynhus werkt zo efficiënt mogelijk en wil de bedrijfskosten zo laag mogelijk houden. Voor wat betreft het aanbesteden van projecten voor (ver)-nieuwbouw, renovatie en planmatig onderhoud, beschikt Stichting Dynhus over een afdeling Vastgoed en projecten. De afdeling Wonen verzorgt het dagelijks onderhoud en mutatieonderhoud.

Stichting Dynhus hanteert een drietal bouworganisatievormen:

- Design & Build
- Traditionele vorm van aanbesteden.
- Bouwteam

Bij de traditionele vorm is sprake van een strikte scheiding tussen ontwerp en uitvoering en bij Design & Build wordt door middel van een vraagspecificatie zowel het ontwerp als de uitvoering aanbesteed. In bouwteam is een projectgebonden samenwerkingsverband tussen opdrachtgever, opdrachtnemer en eventuele deskundigen, die gezamenlijk komen tot een uitvoeringsgericht ontwerp.

### **Selectie leveranciers**

Stichting Dynhus hanteert een lijst van partners en leveranciers waarmee Stichting Dynhus werkt, een zogenaamde longlist. Dit overzicht wordt actief beheerd door de afdeling Vastgoed en projecten. Jaarlijks worden de leveranciers, welke werk voor Stichting Dynhus hebben verricht, beoordeeld op basis van geleverde kwaliteit en dienstverlening aan de huurders. Dit kan tot gevolg hebben dat leveranciers, die onvoldoende kwaliteit hebben geleverd van de lijst worden verwijderd. Daarnaast staat Stichting Dynhus open voor nieuwe (in potentie) passende partijen. Bedrijven

welke toegevoegd worden aan de lijst behoeven vooraf goedkeuring door Bestuur/MT. Jaarlijks wordt de complete lijst besproken in MT en vastgesteld.

### **Selectiecriteria**

Bedrijven die in aanmerking komen om uitgenodigd te worden voor een opdracht voldoen minimaal aan de volgende criteria:

- Financieel gezond. Stichting Dynhus werkt alleen samen met leveranciers die financieel gezond zijn en waarbij geen twijfel bestaat over de financiële draagkracht van de onderneming. Zij maakt gebruik van Credit Safe voor het opvragen van kredietrapporten. Het blijft een moment opname.
- Technisch bekwaam. Stichting Dynhus oordeelt, al naar gelang de aard van de opdracht, welke bedrijven technisch geschikt zijn om de opdracht uit te voeren. Daarbij kunnen nadere gegevens worden opgevraagd bij de bedrijven, zoals relevante certificaten en referentieprojecten.
- Omvang van de opdracht in verhouding tot het bedrijf. Stichting Dynhus vindt het ongewenst wanneer een bedrijf in hoge mate afhankelijk is van de opdrachten vanuit Stichting Dynhus. Bij de keuze van het bedrijf wordt hiermee rekening gehouden. Stichting Dynhus hanteert hierbij de norm dat maximaal 30% van de jaaromzet van Stichting Dynhus komt.

Naast bovengenoemde criteria is het, bijvoorbeeld bij werken waarbij veel bewonerscommunicatie nodig is, een pré wanneer de opdrachtnemer in staat is op een innovatieve manier (zoals 3d-animaties, virtuele presentaties en dergelijke) bewoners te informeren over het uit te voeren werk.

### **Vergoedingen**

In het geval dat sprake is van een aanbesteding voor complexe werken, kan Stichting Dynhus, in het kader van professioneel opdrachtgeverschap, een vergoeding aan bedrijven verstrekken voor het doen van een inschrijving voor aanbesteding.

### **Meerjarige contracten**

In geval van regiewerk of contractonderhoud kan met bedrijven een meerjarig contract worden afgesloten. In het contract wordt opgenomen dat jaarlijks een beoordeling plaats vindt van de kwaliteit van het geleverde werk. De duur van het contract is maximaal 5 jaar. In principe volgt na afloop een nieuwe aanbesteding. De huidige aannemer/leverancier kan één van de partijen zijn die gevraagd wordt een aanbieding te doen.

### **Goedgekeurde begroting**

Een aanbesteding mag pas starten wanneer deze past binnen een goedgekeurde begroting. Wanneer dit niet het geval is, dan mag de aanbesteding pas starten nadat dit door de directeur-bestuurder is goedgekeurd. De statuten, reglementen RvC en bestuur geven hiervoor de kaders.

### **Procuratieregeling**

In de procuratieregeling zijn de bevoegdheden vastgelegd voor het aangaan van (contractuele) verplichtingen, het accorderen van facturen en het ondertekenen van uitgaande documenten. Deze procuratieregeling dient altijd gevolgd te worden.

### **Dossiervorming**

Beslissingen rondom het aanbestedingsproces moeten transparant en onderbouwd zijn. Voor elke aanbesteding met een waarde boven de € 20.000 (ex btw) wordt een aanbestedingsdossier aangelegd. In het dossier wordt minimaal vastgelegd; omschrijving van de opdracht inclusief budget, de aan te schrijven leveranciers en de onderbouwing met betrekking tot de gunning.

## Aanbestedingsprocedure

Stichting Dynhus hanteert de volgende aanbestedingsprocedures:

- Enkelvoudig onderhandse procedure:  
In deze procedure wordt één bedrijf uitgenodigd om een offerte uit te brengen
- Meervoudig onderhandse procedure:  
In deze procedure wordt een beperkt aantal bedrijven uitgenodigd om een offerte uit te brengen

## Drempelbedragen

Bij het opvragen van offertes worden de volgende drempelbedragen gehanteerd:

Omvang werken (ex btw)	Aanbestedingsvorm	Bijzonderheden
tot € 2.500	Er kan direct opdracht worden verstrekt	nvt
€ 2.500 - € 20.000	Enkelvoudige of meervoudige onderhandse aanbesteding.	Minimaal 1 offerte. Prijsopgave toetsen aan de eigen begroting of vergelijkbare werkzaamheden
€ 20.000 - € 150.000	Meervoudige onderhandse aanbesteding	Minimaal 2 offertes.
groter dan € 150.000	Meervoudige onderhandse aanbesteding	Minimaal 3 offertes
Bij regiewerk voor vaste aannemer/leverancier	Meervoudige onderhandse aanbesteding	Minimaal 2 bedrijven. De overeenkomst geldt voor maximaal 5 jaar. Daarna wordt e.e.a. opnieuw aanbesteed. Of bestaand contract verlengd

Voor alle opdrachten geldt dat de bedrijven op de longlist staan. In geval van het meervoudig aanbesteden wordt vanuit de longlist van geselecteerde leveranciers een shortlist opgesteld.

De goedkeuring van deze shortlist is als volgt:

- Voor renovatie/sloop –en nieuwbouwprojecten : goedkeuring door MT/Bestuur
- Voor planmatig onderhoud : goedkeuring door Manager Vastgoed en projecten

Voor grotere projecten kan naast de bedrijven welke op de longlist voorkomen ook een nieuw bedrijf worden gevraagd een offerte uit te brengen. Dit vraagt vooraf goedkeuring door MT/Bestuur.

## Garantstelling

Bij gunning van aanbestedingen boven de € 1.000.000 dient de aanbieder ten gunste van Stichting Dynhus een bankgarantie te overleggen ter grootte van 5% van de aanneemsom of overlegging van het certificaat van Woningborg NV.