

Inkoop- en Aanbestedingsbeleid



Periode 2026 - 2029

Versie 2.1

Datum: februari 2026

Goedgekeurd door de raad van commissarissen op 10 maart 2026

Vastgesteld door bestuurder op 24 maart 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding en doelstelling
2. Missie en visie op inkoop
3. Reikwijdte en definities
4. Juridisch en beleidsmatig kader
5. Integriteit en transparantie
6. Organisatie, rollen en verantwoordelijkheden
7. Doelstellingen
8. Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI) en Social Return
9. Wanneer kopen we in
10. Hoe kopen we in
11. Welke inkoopstrategieën volgen we
12. Evaluatie, leveranciersmanagement en rapportage
13. Looptijd
14. Bijlagen:

Bijlage 1 – Risicobeheersing

(uitwerking van belangrijkste inkooprisico's, beheersmaatregelen en voorbeeld van een risicoanalyse per inkoopcategorie)

Bijlage 2 – Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI) en Social Return

(de 6 fasen, integratie MVI/SROI en praktische uitwerking)

Bijlage 3 – Drempelbedragen

(overzicht met drempelbedragen per type opdracht en de daarbij behorende procedure, inclusief korte toelichting)

1. Inleiding en doelstelling

Dit document beschrijft het tactisch inkoop- en aanbestedingsbeleid van TBV Wonen voor de periode 2026–2029. Onder ‘inkoop’ verstaan wij alle overeenkomsten waarbij TBV Wonen tegen betaling diensten, leveringen of werken afneemt. ‘Aanbesteding’ gebruiken we wanneer sprake is van een gestructureerde (meervoudige of Europese) procedure. Het beleid vormt de schakel tussen:

- De strategische koers van TBV Wonen (zoals vastgelegd in het Ondernemingsplan en duurzaamheidsvisie)
- De **tactische doelstellingen** uit de portefeuillestrategie en ons kwaliteitsbeleid
- De **operationele inkooppraktijk**, zoals uitgewerkt in het jaarlijkse inkoopactieplan en de inkoopprocessen.

Het beleid geeft de organisatie, zowel de directeur-bestuurder, het managementteam, de managers en teamleiders en alle medewerkers een **integraal en samenhangend kader** voor:

- Professioneel, transparant en doelmatig inkopen;
- Maatschappelijk verantwoord en rechtmatig handelen;
- Beheersing van risico’s en aantoonbare rechtmatigheid;
- Borging van integriteit en goed opdrachtgeverschap.

Dit beleid heeft nadrukkelijk een **tactisch karakter**: het beschrijft **wat** TBV Wonen inkoopt, **wanneer, hoe** en **door wie**; en hoe keuzes in strategie, procedures en leveranciersmanagement worden gemaakt.

De concrete uitwerking in projecten, KPI’s en acties vindt plaats in het **jaarlijkse inkoopactieplan**.

2. Missie en visie op inkoop

Missie

TBV Wonen streeft naar een doelmatige en maatschappelijk verantwoorde inzet van middelen, waarbij het belang van de huurder centraal staat. Wij voeren regie over het inkoopproces met oog voor **kwaliteit, betaalbaarheid, duurzaamheid en sociale impact**.

Visie

Wij zien professioneel en transparant inkopen als fundament voor betrouwbare dienstverlening aan onze huurders. Dat betekent:

- We maken sobere en doelgerichte keuzes;
- We besteden middelen doelmatig en maatschappelijk verantwoord;
- We werken samen met leveranciers als partners in het realiseren van een toekomstbestendige leefomgeving;
- We streven naar eenduidige spelregels en een voorspelbare werkwijze richting de markt.

3. Reikwijdte en definities

Dit beleid is van toepassing op alle inkoop binnen TBV Wonen, met uitzondering van tijdelijke personeel-inhuur. Daarbij is namelijk sprake van een grote range van typen functies waarvoor inhuur nodig is en speelt veelal de nodige snelheid die nodig is om een kandidaat binnen te halen. Hoewel inhuur buiten dit inkoopbeleid valt, blijven de integriteitscode, mandaatregeling en financiële kaders onverkort van toepassing.

TBV Wonen koopt jaarlijks onder meer in:

- Werken:
 - o Dagelijks en mutatieonderhoud;
 - o Planmatig onderhoud, planmatig onderhoud plus (enkelvoudige verbetering);
 - o Projecten: nieuwbouw en renovaties (grootonderhoud/verduurzaming).
- Leveringen:
 - o Bouw- en installatiematerialen;
 - o Keukens, sanitair en overige woninginrichtingselementen;
 - o ICT-middelen, softwarelicenties, telefonie;
 - o Kantoorartikelen en facilitaire middelen.
- Diensten:
 - o Onderhouds- en servicecontracten (bijv. liftonderhoud, installaties);
 - o Adviesdiensten (juridisch, financieel, technisch, organisatiekundig);
 - o Schoonmaak, groenvoorziening, beveiliging;
 - o Overige ondersteunende diensten.

Het beleid geldt voor alle fasen van het inkoopproces: van vraagstelling en specificatie, via selectie en gunning, tot contractbeheer, uitvoering, evaluatie en nazorg.

We volgen daarbij de PDCA-cyclus, waarbij evaluatie zowel plaatsvindt na afronding van de inkoop (selectie/gunning) als gedurende het contract (leveranciersmanagement) als na afloop van het contract (input nieuwe inkoop, eindgesprek leverancier). Zie paragraaf 13.

4. Juridisch en beleidsmatig kader

TBV Wonen opereert in een veld met diverse externe en interne kaders. De belangrijkste zijn:

Externe kaders

- Burgerlijk Wetboek – overeenkomstenrecht en aansprakelijkheid.
- Aanbestedingswet 2012 – TBV Wonen is in beginsel geen aanbestedende dienst, tenzij het gaat om maatschappelijk vastgoed of opdrachten namens gemeenten. In die gevallen volgen wij de Aanbestedingswet.
- Mededingingswet – voorkomen van ongeoorloofde afspraken en marktverstoring.

- Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) – waar persoonsgegevens onderdeel zijn van inkoop- en contractrelaties.
- Relevante (bouw)regelgeving en normen (o.a. Bouwbesluit, veiligheids- en milieunormen).

Interne kaders

- Governancecode Woningcorporaties;
- Ondernemingsplan TBV Wonen;
- We conformeren ons aan de Algemene Inkoopvoorwaarden van Aedes;
- Financieel beleid en treasurybeleid (voor betalingsverplichtingen en kredietrisico's);
- MVO-/duurzaamheidsbeleid;
- Integriteitscode;
- Mandaten- en bevoegdhedenregeling, inclusief financiële delegatie;
- Kwaliteitsbeleid

5. Integriteit en transparantie

TBV Wonen handelt volgens:

- De integriteitscode van TBV Wonen (geldig voor alle medewerkers, directie en leden van de Raad van Commissarissen);
- De Governancecode Woningcorporaties;
- Wettelijke normen voor integriteit en anticorruptie.

TBV Wonen kiest er bewust voor geen aparte gedragscode inkoop te ontwikkelen, om doublures en extra administratieve lasten te voorkomen. In plaats daarvan:

- Wordt de bestaande integriteitscode expliciet onder de aandacht gebracht van medewerkers met inkoop- en contractverantwoordelijkheden;
- Wordt in opleidingen en overleggen aandacht besteed aan integriteitsdilemma's in inkoop en aanbesteding.

Leveranciers en integriteit

Voor leveranciers worden integriteits- en compliance verplichtingen opgenomen in de algemene inkoop- en leveringsvoorwaarden van TBV Wonen. Deze bevatten onder meer:

Integriteit en compliance

Leverancier verklaart zich te houden aan de principes van integriteit, transparantie en naleving van toepasselijke wet- en regelgeving. Het is leverancier verboden TBV Wonen medewerkers, direct of indirect, voordelen, geschenken of diensten aan te bieden die de onafhankelijkheid of objectiviteit van TBV Wonen kunnen beïnvloeden. Leverancier meldt onverwijld iedere (dreigende) situatie van belangenverstremgeling. TBV Wonen behoudt zich het recht voor de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te beëindigen bij schending van deze bepalingen.

Door deze bepalingen in de voorwaarden onder te brengen, wordt integriteit richting leveranciers geborgd zonder extra losse documenten en administratieve belasting. Bij ernstige schendingen rapporteert de directie aan RvC/RvA conform de governance-afspraken.

6. Organisatie, rollen en verantwoordelijkheden

TBV Wonen hanteert op dit moment een model van **centrale regie met decentrale uitvoering**.

Het Bestuur en managementteam zijn verantwoordelijk voor het vaststellen en uitdragen van dit beleid en voor de inbedding in de planning&control-cyclus.

De **Inkoopcoördinator**, gepositioneerd binnen Vastgoedservice, coördineert de toepassing van het beleid. Hij/zij adviseert over inkoop- en aanbestedingsstrategieën, ontwikkelt en beheert formats, templates en standaarden (waaronder Aedes-tools) en zorgt voor de driemaandelijke spendanalyse en het inkoopactieplan. Daarnaast is de coördinator het aanspreekpunt voor de organisatie en voor externe partijen (incl. Aedes) m.b.t. inkoop. De positionering van de Inkoopcoördinator wordt na één jaar geëvalueerd.

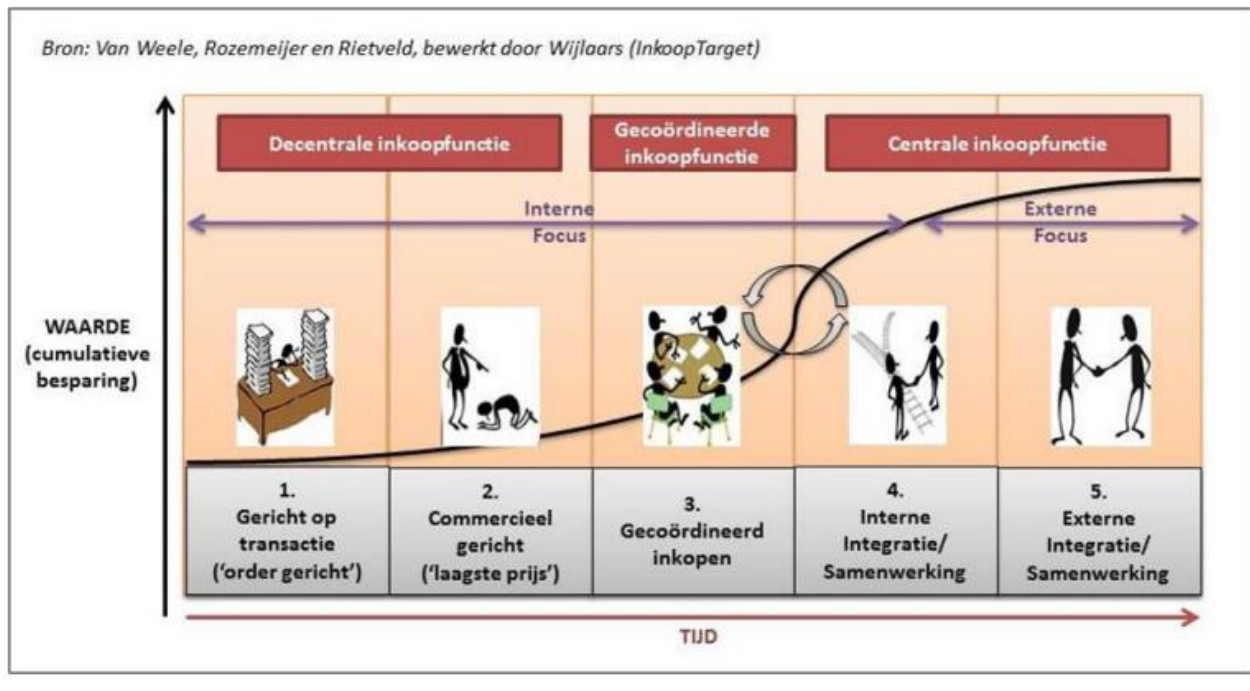
De Managers en teamleiders zijn verantwoordelijk voor de **operationele inkoop** binnen hun domein, binnen de kaders van dit beleid, de bevoegdhedenregeling en de afgesproken processen.

De Contractmanagers (veelal binnen de vak afdelingen) zijn verantwoordelijk voor de inhoudelijke sturing op prestaties, de monitoring van leveranciers, de evaluaties en de rapportages.

Inkoopvolwassenheid

De inkoopfunctie van TBV Wonen opereert op volwassenheidsniveau 3 (gecoördineerd inkopen) volgens het Aedes Inkoopvolwassenheidsmodel. Dit betekent:

- Gestandaardiseerde procedures en formats;
- Centraal contractbeheer;
- Professioneel opdrachtgeverschap richting leveranciers;
- Centraal beleid met decentrale uitvoering;
- Gestructureerd leveranciersmanagement voor kernleveranciers.



Doorontwikkeling: Naar een Inkoopmodel op maat en Volwassenheidsniveau 4

TBV Wonen heeft de afgelopen jaren grote stappen gezet in de professionalisering van inkoop. Het vakgebied is verankerd en de basisprocessen staan. Om door te groeien naar volwassenheidsniveau 4 (geïntegreerd inkopen) conform het Aedes-model, onderzoeken we in 2026 de overgang naar een **inkoopmodel op maat**.

Aanleiding: Integrale sturing op onderhoudskosten

De directe aanleiding komt voort uit de werkgroep 'Sturing op Onderhoudskosten'. We kunnen meer waarde realiseren door onderhoud integraal te benaderen, bijvoorbeeld door Dagelijks Onderhoud (D.O.) en Planmatig Onderhoud (P.O.) samen te voegen in contracten voor installateurs of automatische deuren (FAAC). Door storingen en onderhoud bij dezelfde partner onder te brengen, verbeteren we de grip op kosten, kwaliteit, service en communicatie.

De nadere uitwerking van deze doorontwikkeling wordt opgenomen in het jaarlijkse inkoopactieplan.

7. Doelstellingen (tactische kader)

TBV Wonen streeft met dit beleid naar:

- **Professionalisering** van inkoop en contractmanagement via opleiding en gebruik van Aedes-leidraden.
- **Centrale coördinatie met deels centrale en deels decentrale uitvoering:** één duidelijk kader, herkenbaar voor alle afdelingen.
- **99% van de contracten** geregistreerd in het centrale contractbeheersysteem.

- Jaarlijkse **spendanalyse** ter bevordering van bewustwording, efficiëntie en strategische besluitvorming. De hieruit voortkomende acties worden opgenomen in het **inkoopactieplan**.
- **KWH-score $\geq 8,0$** op de onderdelen die relevant zijn voor inkoop en dienstverlening.
- **Sturing op correcte facturen:** facturen die niet voldoen aan de vereisten worden geweigerd of gecorrigeerd.
- **Strategische samenwerking** met andere corporaties, Aedes en inkooporganisaties gericht op vergroting van de kwaliteit en duurzaamheid, kostenbesparing, kennisdeling en versnelling van aanbestedingen.
- **Risicobeheersing** als integraal onderdeel van het inkoopproces (zie bijlage 1).
- **Goede opdrachtverstrekking** en correcte vastlegging in systemen (contracten, opdrachten, mandaten).

De concrete KPI's en streefwaarden worden jaarlijks geactualiseerd en opgenomen in het **inkoopactieplan**. Dit voorkomt dat het beleid onnodig administratief wordt en zorgt voor een dynamische, jaarlijks bijstelbare set van prestatie-indicatoren.

8. Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI) en Social Return

TBV Wonen zet inkoop in als instrument om maatschappelijke waarde te creëren. Onze ambitie is om in 2026 een officiële trede op de PSO-ladder (Prestatieladder Socialer Ondernemen) te behalen. Hiermee maken we onze eigen bijdrage aan inclusief werkgeverschap meetbaar en objectief. Deze eigen certificering vormt de basis voor onze dialoog met partners: wij vragen van onze leveranciers een sociale bijdrage die in lijn is met onze eigen ambities.

MVI en Social Return worden integraal onderdeel van het inkoopproces. Bij de selectie van leveranciers hanteren we KPI's die aansluiten bij de PSO-systematiek.

Bij de selectie van leveranciers hebben we aandacht voor/houden we rekening met MVI (maatschappelijk verantwoord inkopen) en Social Return. Deze worden geïntegreerd in het inkoopproces, waarbij we qua KPI's aansluiten bij de PSO-ladder.

Bijlage 2 beschrijft hoe de zes fasen van het inkoopproces worden ingevuld met:

- Duurzaamheidscriteria (lokaal, circulair, klimaatneutraal, tegengaan verspilling);
- Sociale criteria (stageplekken, BBL plaatsen, inzet van mensen met afstand tot de arbeidsmarkt, 'Kwastendag', etc.);
- Afspraken met gemeenten over Social Return bij opdrachten boven bepaalde drempelwaarden.

TBV Wonen ziet dit als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van organisatie en leveranciers. Jaarlijks worden de resultaten samengevat (bijv. aantal SROI plaatsen, CO₂ reductie, etc.) en betrokken bij de actualisatie van het inkoopactieplan.

9. Wanneer kopen we in?

De planning van inkoop- en aanbestedingstrajecten is gekoppeld aan:

- De contractkalender
- De onderhouds- en investeringsplannen MJOP/MIR
- Beleidswijzigingen (bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, wet- en regelgeving).

De actuele versie van spendanalyse en contractregister zijn te vinden via de Inkooppagina (sharepoint) van TBV Wonen.

Op basis hiervan wordt jaarlijks een **inkoopactieplan** opgesteld waarin per categorie wordt vastgelegd:

- Welke trajecten in het komende jaar worden opgestart;
- Welke strategische keuzes worden gemaakt (bijv. samenwerking met andere corporaties o.a. in Bouwstromen, samenwerking met een inkoopcombinatie, de aanschaf van een contractmanagement tool);
- Welke doelen worden nagestreefd (kosten, kwaliteit, service, duurzaamheid, social return).

Dit actieplan wordt vastgesteld in het managementteam en gecommuniceerd richting de relevante afdelingen.

10. Hoe kopen we in? (procedures, drempelbedragen en criteria)

Drie hoofdprocedures: enkelvoudig, meervoudig, (Europees) aanbesteden. Drempelbedragen in Bijlage 3. Gunningscriteria: BPKV, duurzaamheid, sociale impact, leverbetrouwbaarheid.

TBV Wonen hanteert drie hoofdprocedures:

- Enkelvoudig onderhandse uitvraag
- Meervoudig onderhandse uitvraag
- (Europees) aanbesteden/ uitvraag met voorselectie

De keuze voor een procedure is gebaseerd op:

- Wettelijke of andere juridische verplichtingen (bijvoorbeeld Europees aanbesteden bij maatschappelijk vastgoed).
- De **verwachte opdrachtwaarde** (zie bijlage 3 – drempelbedragen);
- De aard en complexiteit van de opdracht;
- Het risicoprofiel en de impact op huurders;

Drempelbedragen

De drempelbedragen en bijbehorende procedures zijn uitgewerkt in **bijlage 3**. Belangrijk uitgangspunt is dat **ook onder de laagste drempels geen vrijblijvendheid** bestaat:

- Onder een bepaalde waarde kan één offerte volstaan, maar:
 - De opdracht wordt schriftelijk bevestigd;
 - De keuze voor leverancier wordt kort gemotiveerd en vastgelegd;

- De basisprincipes (transparantie, doelmatigheid, integriteit) blijven gelden.
- Het vierogen-principe wordt toegepast bij opdrachtverstrekking en gunning (minimaal één extra functionaris toetst en accordeert de keuze waarbij de basisprincipes blijven gelden);

Voor kleine opdrachten heeft het, met het oog op efficiëntie, de voorkeur om waar mogelijk met bestaande gecontracteerde leveranciers te werken, mits prijs/kwaliteit marktconform is en dit de mededinging niet onevenredig beperkt.

Gunningscriteria

TBV Wonen gunt in beginsel op basis van de **beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV)**. Naast prijs worden onder andere beoordeeld:

- Kwaliteit van plan van aanpak en organisatie van de uitvoering;
- Duurzaamheid (materialen, CO₂-reductie, circulariteit);
- Sociale impact (bijvoorbeeld social return);
- Leverbetrouwbaarheid, service en klachtenafhandeling;
- Referenties en ervaring.

De precieze weging wordt per aanbesteding of offertetraject vastgesteld en transparant gecommuniceerd richting inschrijvers, waarbij waar passend gebruik wordt gemaakt van **Aedes-formats** en -leidraden.

11. Welke inkoopstrategieën volgen we?

Afhankelijk van de aard, waarde en strategische betekenis van de opdracht hanteert TBV Wonen verschillende **inkoopstrategieën**. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de **Kraljic-matrix** om inkoopcategorieën te classificeren op basis van risico en impact. Deze indeling ondersteunt het bepalen van de meest passende strategie.

- **Enkelvoudige inkoop** voor kleinere, low-risk opdrachten.
- **Meervoudige concurrentiestelling** voor opdrachten met substantiële waarde, waar marktwerking gewenst is.
- **Raamovereenkomsten en co-makers** voor repetitieve opdrachten met grote impact op huurders (bijv. dagelijks en mutatieonderhoud).
- **Gezamenlijke inkoop** via Aedes, andere corporaties of inkooporganisaties om schaalvoordeel, kennisdeling en versnelling van aanbestedingen te realiseren.

- **Innovatiegerichte trajecten** waarin ruimte wordt gegeven aan leveranciers om met vernieuwende oplossingen te komen (bijv. op het gebied van duurzaamheid of digitalisering).

Bij de keuze van strategie houdt TBV Wonen rekening met:

- Total cost of ownership;
- Continuïteit en leveringszekerheid;
- Het risicoprofiel van de opdracht (zie bijlage 1 – Risicobeheersing).
- De mate waarin samenwerking op langere termijn gewenst is.

Waar relevant worden de **Aedes-leidraden** gebruikt bij het bepalen en onderbouwen van de gekozen strategie.

12. Evaluatie, leveranciersmanagement en rapportage

Leveranciersmanagement

- TBV Wonen hanteert een vorm van gestructureerd **leveranciersmanagement** voor kernleveranciers en strategische partners (bijv. co-makers).
- Minimaal jaarlijks wordt met deze leveranciers gesproken over:
 - Prestaties (prijs, kwaliteit, MVI/SROI);
 - Klachten en verbeterpunten;
 - Innovatie en doorontwikkeling.
- Bevindingen worden vastgelegd en gebruikt bij heraanbesteding of verlengingsbesluiten.

Evaluatie van trajecten

- Na afronding van relevante inkooptrajecten vindt een **korte evaluatie** plaats (*lessons learned*), bij voorkeur vastgelegd in een standaardformat.
- Deze evaluaties voeden zowel het **inkoopactieplan** als de verdere professionalisering van beleid en processen.

Evaluatie van het beleid

- Dit inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt **minimaal eens per drie jaar integraal herzien**.
- Daarnaast vindt **jaarlijks** een check plaats of aanpassing nodig is op grond van:
 - Gewijzigde wet- en regelgeving;
 - Organisatieontwikkelingen;
 - Samenvattende uitkomsten van de evaluatie van dit beleid worden in de reguliere P&C-cyclus aan de RvC/RvA gerapporteerd.

13. Looptijd

Dit beleid treedt in werking na goedkeuring door de Raad van Commissarissen en geldt van **1 maart 2026 tot en met 31 december 2029**, met de kanttekening dat het tussentijds kan worden aangepast volgens evaluatieparagraaf 12.

14. Bijlagen

Bijlage 1 – Risicobeheersing

Bijlage 2 – MVI en Social Return

Bijlage 3 – Drempelbedragen

Bijlage 1 – Risicobeheersing

Het opstellen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid is een belangrijke maatregel om de inkooprisico's te beheersen. TBV Wonen ziet de volgende risico's rondom Inkoop en neemt de onderstaande beheermaatregelen. Inkooprisico's veranderen continue, het is de taak van de inkoopcoördinator en de verantwoordelijke inkopers binnen de afdelingen om hier alert op te zijn waar nodig bij te sturen.

Risico's	Beheermaatregelen
Onvoldoende inzicht in en rekening houden met de behoefte, waardoor te veel wordt ingekocht of er onvoldoende afstemming is met de doelstellingen van TBV Wonen	<ul style="list-style-type: none"> - Vastgestelde begroting (waaronder onderhoudsbegroting en investeringsbegroting). - Interne toets op noodzaak en aansluiting met begroting.
Te hoog opgestelde budgetten	<ul style="list-style-type: none"> - Gebruik actuele prijzenbestanden en/of catalogi uit de branche. - In- of externe toets op de totstandkoming van de ramingen.
Leveranciersselectie vindt plaats op basis van subjectieve criteria	<ul style="list-style-type: none"> - Groslijstprocedure met objectieve longlistselectie. - Shortlist-selectie in overleg met minimaal 1 andere medewerker.
Vertrouwelijke informatie wordt doorgespeeld aan één of enkele leveranciers	<ul style="list-style-type: none"> - Afspraken over gelijke behandeling van marktpartijen en interne audit hierop. - Handelingskader Opdrachtgeverschap Woningcorporaties³ (zie bijlage 1).
Samenspanning onderhandelaar corporatie en leverancier, waardoor een te hoge prijs of te lage kwaliteit ontstaat	<ul style="list-style-type: none"> - Opstellen inkoop- & aanbestedingsbeleid, incl. werkinstructie voor aanbesteding. - Gunningsvoorstel (op basis van proces-verbaal) goedkeuren door medewerker/manager/directeur (conform procuratieschema), altijd minimaal 4 ogen-principe toepassen - Handelingskader Opdrachtgeverschap Woningcorporaties. - Interne audits door controller.
Bij het afsluiten van de contracten worden voor de corporatie en/of huurder nadelige afspraken overeengekomen	<ul style="list-style-type: none"> - Hanteren standaard contractsjablonen en standaard bijlagen zoals algemene voorwaarden en SLA. - Inrichting werkinstructie zodanig dat contractvoorwaarden vóóraf intern worden afgestemd.
Contracten en/of bestellingen worden afgesloten en/of geplaatst door onbevoegde functionarissen	<ul style="list-style-type: none"> - Procuratieschema met duidelijke vastlegging taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden. - Interne toets op naleving procuratieschema.
Geen consequenties aan het niet nakomen van contractvoorwaarden door de leverancier	<ul style="list-style-type: none"> - Opstellen procedure kwaliteitsbewaking.
Onjuiste facturatie tarieven en/of hoeveelheden/prestaties	<ul style="list-style-type: none"> - Factuurcontrole door zowel functionaris die opdracht heeft verstrekt als door functionaris die toezicht houdt. - Factuurcontrole op basis van contract en verslagen voortgangscntroles (opzichter; NB deze functie is heel beperkt aanwezig bij TBV Wonen).
Onterecht in rekening brengen meerwerk of niet verrekenen minderwerk	<ul style="list-style-type: none"> - Meerwerk moet door bevoegde functionaris vooraf goedgekeurd worden. - Vastlegging meer- en minderwerk in weekstaten en notulen (bouw)overleg. - Controle verrekening minderwerk d.m.v. vergelijking weekstaten met daadwerkelijke facturatie.
Onterecht goede beoordeling leveranciers	<ul style="list-style-type: none"> - Procedure voor beoordeling leveranciers aan de hand van vooraf vastgestelde objectieve criteria. - Beoordeling door meerdere functionarissen. - Verwerking uitkomsten in groslijsten.

Tabel 2: Risicobeheersing Inkoop- en aanbestedingsbeleid

³ Het betreft een set afspraken waarin TBV Wonen garandeert zich als betrouwbaar en transparante opdrachtgever te gedragen. Tegelijkertijd is voor opdrachtnemers duidelijk welke regels en voorwaarden gelden.

Bijlage 2 – Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI) en Social Return

Dit document is een afgeleide van het centrale MVO-beleid van TBV Wonen, getiteld 'Toekomstbestendigheid'.

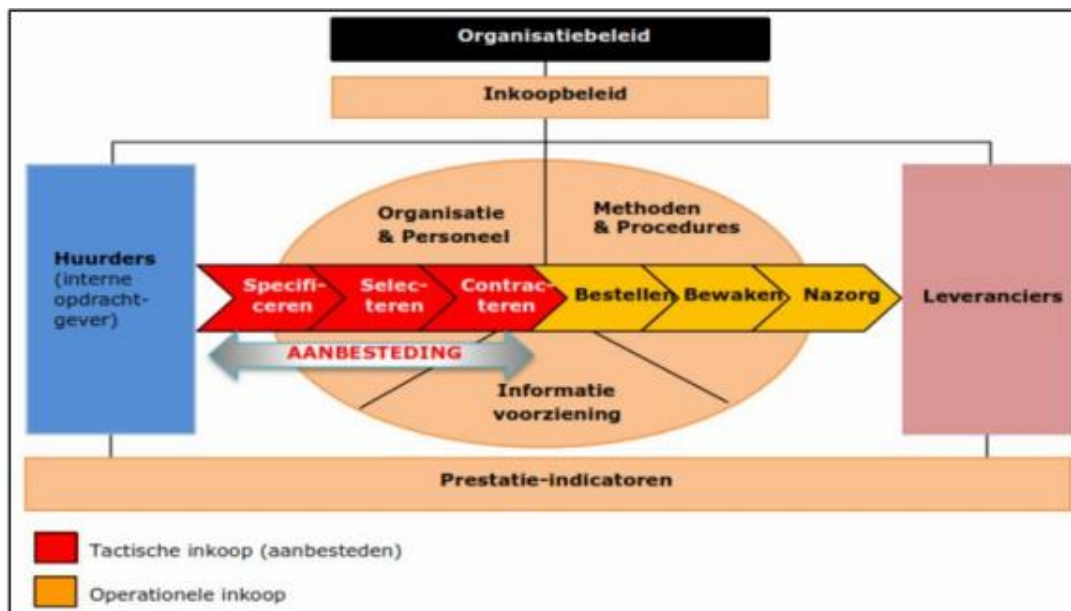
Het richt zich specifiek op de toepassing van Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI) en Social Return binnen onze inkoopactiviteiten.

Het inkoopproces van TBV Wonen bestaat uit zes fasen (zie afbeelding hieronder).

In elke fase integreren we MVI en Social Return waar mogelijk.

We zien dit als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van TBV Wonen en haar leveranciers.

Het is een dynamisch proces, waarbij we per fase kijken naar de mogelijkheden en kansen om maatschappelijke waarde toe te voegen.



Figuur 1: Racewagenmodel (Gunning en Veek, Lenselink en Telgen, bewerkt door Wijlaars)

1. Specificeren

Activiteiten:

- Bepalen van de inkoopbehoefte
- Opstellen van specificaties en randvoorwaarden

MVO-integratie:

- Formuleren van duurzaamheidscriteria in de behoefteanalyse
- Overwegen van circulaire oplossingen of hergebruik
- Betrekken van stakeholders (zoals bewoners) bij het formuleren van sociale wensen

Social Return integratie:

- Bepaal of Social Return van toepassing is (diensten en werken >€1miljoen).
- Opnemen Social Return op als contracteis in het programma van eisen (PvE).
- Praktisch: Formuleer concreet:

- % van aanneemsom of loonsom (5%, 7%, of maatwerk bij > €1 miljoen).
- Verplichte invulling via directe plaatsing, detachering, compensatieopdrachten of PSO-certificering.

2. Selecteren

Activiteiten:

- Verkennen van de markt
- Opstellen van selectiecriteria

MVO-integratie:

- Toetsen of leveranciers voldoen aan MVO-normen (zoals ISO 14001, SROI, CO₂-prestatieladder)
- Voorkeur geven aan lokale of sociale ondernemingen
- Transparantie eisen over ketenverantwoordelijkheid

Social Return integratie

- Social Return opnemen als knock-out criterium én als gunningscriterium.
- Vraag om PSO-certificering (trede 2 of hoger).
- Zet Social Return in de scoringstabel

3. Contracteren

Activiteiten:

- Uitvragen van offertes
- Beoordelen van inschrijvingen

MVO-integratie:

- Meewegen van MVO-prestaties in de gunningscriteria (bijv. 30% op duurzaamheid)
- Eisen stellen aan milieuvriendelijke materialen of processen
- Gebruik van een MVO-checklist in het beoordelingsproces

Social Return integratie

- Leg Social Return vast als bindende verplichting in het contract
- Leg rapportageverplichting vast via Social Return Monitor

4. Bestellen

Activiteiten:

- Opstellen en ondertekenen van contracten

MVO-integratie:

- Opnemen van MVO-verplichtingen in contracten (zoals rapportage of boeteclausules)
- Afspraken over monitoring van sociale impact of milieuprestaties

Social Return integratie

- Toevoegen van Social Return document aan set van documenten en benoemen van dit document als onderdeel van het contract.

5. Bewaken

Activiteiten:

- Levering van goederen of diensten

- Bewaken van prestaties

MVO-integratie:

- Monitoren van naleving van MVO-afspraken
- Regelmatige evaluaties met leveranciers over duurzaamheid en sociale impact
- Stimuleren van innovatie op het gebied van duurzaamheid

Social Return integratie:

- Monitor de invulling van Social Return vanaf de startdatum.

Praktisch:

- Leverancier informeert binnen 2 weken na contractdatum over invulling
- Gemeente ondersteunt met bemiddeling en controle
- Leverancier levert bewijsstukken binnen 1 maand
- Plan vaste momenten voor voortgangscntrole (bijv. kwartaalrapportage)

6. Nazorg

Activiteiten:

- Evaluatie van het inkooptraject
- Leren voor toekomstige trajecten

MVO-integratie:

- Evalueren van MVO-doelstellingen en resultaten
- Delen van best practices binnen de organisatie
- Bijstellen van beleid op basis van geleerde lessen

Social Return integratie:

- Gebruik input van de Gemeente (monitor, rapportages).
- Beoordeel of verplichtingen zijn nagekomen.
- Documenteer prestaties voor toekomstige aanbestedingen
- Negatieve beoordeling kan leiden tot uitsluiting bij toekomstige opdrachten.

Bijlage 3 – Drempelbedragen & Gunningscriteria

In onderstaande tabel staan de drempelbedragen (exclusief BTW) van TBV Wonen en de bijbehorende aanbestedingsprocedures.

Leveringen en Diensten (alles behalve werken):		
Drempelbedrag (incl. BTW)	Procedure	Aanvullende kaders
0 - € 500	Direct gunnen (kiezen voor meest eenvoudige bestelmethode)	
€ 500 – €5.000	Enkelvoudig bij voorkeur van longlist (indien aanwezig)	
€ 5.000 – € 50.000	Meervoudig; minimaal 2 offertes	<p><u>Uitzonderingen:</u> Vanwege specifieke deskundigheid of markttechnische redenen (monopolie) mag voor een enkelvoudige procedure gekozen worden in overleg met management. Dit dient wel onderbouwd te worden en te worden vastgelegd in het proces-verbaal van aanbesteding. Wanneer er sprake is van een vervolgopdracht waarbij voorzetting door de huidige leverancier (bv co-maker) van belang is, mag voor een enkelvoudige procedure gekozen worden. Dit dient wel onderbouwd te worden in het proces van aanbesteding.</p>
> € 50.000	Meervoudig 3 minimaal offertes	<p><u>Uitzonderingen:</u> Vanwege specifieke deskundigheid of markttechnische redenen (monopolie) mag voor een enkelvoudige procedure gekozen worden in overleg met het management of directeur (conform procuratieregeling). Dit dient wel onderbouwd te worden in het proces-verbaal van aanbesteding. Wanneer er sprake is van een vervolgopdracht waarbij voorzetting door de huidige leverancier (bv co-maker) van belang is, mag voor een enkelvoudige procedure gekozen worden in overleg met management of directeur (conform procuratieregeling). Dit dient wel onderbouwd te worden in het proces van aanbesteding.</p>

Werken (nieuwbouw, renovatie):		
Drempelbedrag (incl. BTW)	Procedure	Aanvullende kaders
0 – € 50.000	Enkelvoudig (bij voorkeur van longlist)	
€ 50.000 – € 200.000	Meervoudig; minimaal 2 offertes	<p><u>Uitzonderingen:</u></p> <p>Vanwege specifieke deskundigheid of markttechnische redenen (monopolie) mag voor een enkelvoudige procedure gekozen worden met management of directeur (conform procuratieregeling). Dit dient wel onderbouwd te worden in het proces-verbaal van aanbesteding.</p> <p>Wanneer er sprake is van een vervolgopdracht waarbij voorzetting door de huidige leverancier van belang is, mag voor een enkelvoudige procedure gekozen worden in overleg met management (conform procuratieregeling). Dit dient wel onderbouwd te worden in het proces-verbaal van aanbesteding.</p> <p><u>Aanvullende voorwaarden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - storting op G-rekening (conform interne richtlijn); - BTW verlegd van toepassing.
>€ 200.000	Meervoudig; minimaal 3 offertes	<p><u>Uitzonderingen:</u></p> <p>Vanwege specifieke deskundigheid of markttechnische redenen (monopolie) mag voor een enkelvoudige procedure gekozen worden in overleg met management of directeur (conform procuratieregeling). Dit dient wel onderbouwd te worden in het proces-verbaal van aanbesteding.</p> <p>Wanneer er sprake is van een vervolgopdracht waarbij voorzetting door de huidige leverancier van belang is, mag voor een enkelvoudige procedure gekozen worden in overleg met management of directeur (conform</p>

		<p>procuratieregeling). Dit dient wel onderbouwd te worden in het proces-verbaal van aanbesteding.</p> <p><u>Aanvullende voorwaarden:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- CAR verzekering verplicht;- Bankgarantie vereist;- Storting op G-rekening (conform interne richtlijn);- BTW verlegd van toepassing.
--	--	--

Gunningscriteria – TBV Wonen

Selectiecriteria bepalen of een partij mag meedoen; gunningscriteria bepalen wie de beste aanbieder doet.

Selectiecriteria (Geschiktheidstoets)

- Uitsluitingsgronden: geen faillissement, geen beroepsfouten, voldoen aan belastingplicht.
- Financiële stabiliteit: jaarrekeningen, solvabiliteit, continuïteit.
- Technische bekwaamheid: relevante referenties, ervaring corporatiesector.
- Kwaliteit & certificeringen: VCA/ISO/BRL, veiligheidsbeleid, duurzaamheidsbeleid.
- Organisatorische capaciteit: planning, inzet, escalatielijnen.
- TBV-specifiek: leverancier accepteert TBV-inkoopvoorwaarden en naleving gedrags- & bewonersnormen.

Gunningscriteria (Waardetoets)

- Prijs: uitsplitsing, marktconformiteit, indexeringssystematiek.
- Kwaliteitsplan: aanpak, bewonerscommunicatie, risicobeheersing.
- Organisatie & samenwerking: teamcontinuïteit, aanspreekpunten, verbeterinitiatieven.
- Duurzaamheid: materialen, circulariteit, afvalreductie.
- Risicobeheersing & prestaties: risicoanalyse, KPI's, faalkostenreductie.

Contractering (Na Gunning)

- TBV-inkoopvoorwaarden als basisdocument.
- Afwijkingen niet toegestaan zonder juridisch akkoord.
- Afspraken vastgelegd in samenwerkingsovereenkomst.
- KPI's en prestatieafspraken opnemen.