

Hartelijk dank voor je interesse. Helaas is de reactietermijn verlopen en is het niet meer mogelijk te reageren op deze inhuuropdracht.

Projectmanager gebiedsontwikkeling

Zwolle

Aanvraagnummer	22104	Start	Uiterlijk 1 september 2025
Duur	12 maanden maanden	Opleidingsniveau	HBO
Opties verlenging	2 x 12 maand(en)	Regio	Overijssel
Uren per week	32 uur	Einde inschrijfdatum	dinsdag 10 februari 2026
DAS opdracht	Nee	Eindtijd	17:00 uur

Uitvoeringsvoorwaarde:

Met het verstrekken van de opdracht (aan de ondernemer die inschrijft op de onderhavige opdracht en voor gunning in aanmerking komt) en de gemeente Zwolle mag géén arbeidsrelatie/dienstbetrekking tot stand komen. De inschrijver dient dit te waarborgen. Bij het inschrijven op de onderhavige opdracht moet in dit kader rekening worden gehouden dat de uitvoering van de werkzaamheden plaatsvindt onder direct toezicht en leiding van de gemeente Zwolle. Dit betekent dat niet wordt voldaan aan de criteria voor zelfstandigheid zoals vereist onder de Wet Deregulering Beoordeling Arbeidsrelaties (Wet DBA). De gemeente merkt hierbij op dat aan de voornoemde uitvoeringsvoorwaarde niet wordt voldaan als de inschrijver een ZZP-er is".

Organisatie

In Zwolle geloven we dat het leven beter wordt als we samenwerken met inwoners, ondernemers en partners in de stad. En dat blijkt te werken, want Zwolle scoort hoog op 'kwaliteit van leven'. Inwoners hebben een groot hart voor de stad, houden van het groen, werken, ondernemen met plezier en voelen zich veilig. We kijken uit naar een toekomst met meer dan 160.000 inwoners. Het is onze missie om onze brede welvaart te behouden en te versterken. Dit doen we door unieke talenten samen te brengen en onze passie voor de stad en haar inwoners te delen.

In Zwolle kun je jezelf ontwikkelen, je interesses en vaardigheden verkennen en de vrijheid ervaren om te doen wat je leuk vindt en waar je goed in bent. We zijn een organisatie, waar we elkaar waarderen, accepteren en respecteren om wie we zijn. Diversiteit verrijkt onze organisatie en zorgt voor een kleurrijk Zwolle, waar iedereen zich thuis voelt.

Opdracht

Het gaat goed met Zwolle. Een bruisende stad in een economisch krachtige regio, waar mensen graag wonen en werken. Daarom voegen we tot 2030 maar liefst 10.000 woningen toe, vooral in binnenstedelijke gebieds- en locatietransformaties.

Leefbare stad

Er spelen op dit moment verschillende interessante projecten/ontwikkelingen die zich in verschillende fases bevinden. Daarbij kijken we welke eventuele (inhoudelijke of geografische) combinaties we kunnen maken. Zonder uitzondering werk je als projectmanager aan ontwikkelingen waar veel thema's bij elkaar komen. Wensen, behoeften, belangen, ambities en natuurlijk de thema's van Zwolle, zoals Groen, Mobiliteit, Wonen,

Klimaatadaptatie en Energietransitie. Je voegt niet alleen woningen toe, maar levert ook een bijdrage aan een leefbare stad.

Verbinden en keuzes maken

Als projectmanager gebiedsontwikkeling heb je snel zicht op wat er in een gebied nodig is en ben je gedreven om vooruitgang te boeken en resultaten te zien. Je legt de juiste verbinding tussen in- en externe belanghebbenden én de inhoud. Verbinden en inspireren is belangrijk, maar er moeten ook keuzes worden gemaakt. Je analyseert en beoordeelt informatie, bekijkt verschillende scenario's, wikt en weegt en komt tot weloverwogen strategische en tactische voorstellen. Daarna hak je knopen door en beargumenteert je besluiten, zodat mensen jouw richting begrijpen en meebewegen. Projectteams stuur je aan op basis van risico's, financiën, planning, kwaliteit en afhankelijkheden. Je bent problemen voor, zodat je tijdig kunt bijsturen als dat nodig is. En aangezien (bijna) alle gebiedsontwikkelingen politiekgevoelig zijn, houd je altijd rekening met bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak.

Opdracht omschrijving:

Zowel Stadshagen als de Nieuwe Veemarkt zijn gebieden die worden ontwikkeld tot gemengde gebieden, met een accent op woningbouw. Voor de gebieden zijn visies en/of stedenbouwkundige plannen vastgesteld en gaat het echte werk beginnen; zorgen voor ontwikkeling en realisatie van woningen in prettige en hoogwaardige leefomgevingen. Enerzijds vanuit een faciliterende rol, maar ook 'eigen' (publieke) locaties. De deelprojecten bevinden zich in verschillende fases (verkenning, initiatief, ontwerp, realisatie).

Werkzaamheden

- Je bent verantwoordelijk voor het dagelijks overall management van meerdere deelprojecten binnen twee programma's, je verzorgt het projectmanagement van deelprojecten en vraagstukken binnen de gebieden
- Je organiseert, onderhandelt en communiceert met initiatiefnemers en externe partijen
- Je legt verantwoording af aan de programmamanager (AO) en de wethouder(s)
- Je bent verantwoordelijk voor het behalen van de gewenste opgave, inclusief planning
- Je bereidt waar nodig bestuurlijke besluitvorming voor;
- Je zit team overleggen voor.

Vereisten / knock-outcriteria

1. Inschrijver voldoet aan de gestelde uitvoeringsvoorwaarde zoals bovenaan benoemd in de uitvraag;
2. Aantoonbare afgeronde opleiding op minimaal hbo bachelor niveau;
3. Minimaal 3 jaar aantoonbare werkervaring in de afgelopen 10 jaar als projectmanager gebiedsontwikkeling met het integraal managen van grootschalige projecten in de gebiedsontwikkeling op het snijvlak van wonen en ruimtelijke ordening in verschillende fases;
4. Minimaal 3 jaar aantoonbaar werkervaring in gebiedsontwikkeling/met woningbouwprojecten;
5. Aantoonbare werkervaring in de afgelopen 10 jaar met en kennis van contractmanagement (IOK/SOK/AOK), risicomangement én projectbeheersing, maak duidelijk aantoonbaar in het cv waar deze werkervaring opgedaan is;
6. Kandidaat is beschikbaar voor 32 uur per week;
7. Uurtarief maximaal €130,- (excl. btw/incl. reiskosten);

Selectiecriteria te beoordelen door Flex tender (weging, totaal 100 punten)

8. Minimaal 3 jaar aantoonbaar werkervaring in gebiedsontwikkeling/met woningbouwprojecten in gebiedsontwikkelingsopgaven waarbij de gemeente ook grondeigendommen heeft en moet schakelen tussen privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rolname (maak dit duidelijk aantoonbaar in het cv met een voorbeeld) (15 punten);
9. Minimaal 3 jaar aantoonbare werkervaring in de afgelopen 10 jaar als projectmanager gebiedsontwikkeling binnen een gemeentelijke instelling met het integraal managen van grootschalige projecten in de gebiedsontwikkeling op het snijvlak van wonen en ruimtelijke ordening in verschillende fases (15 punten);
10. Aantoonbare werkervaring met publieke (gemeentelijke grondexploitatie) en private (faciliterende) projecten (maak dit duidelijk aantoonbaar in het cv met een voorbeeld) (15 punten);
11. Aantoonbare werkervaring met het faciliteren van een (grootschalige) bestemmingswijziging voor een publieke of private ontwikkeling (maak dit duidelijk aantoonbaar in het cv met een voorbeeld) (20 punten);
12. Aantoonbare ervaring met het faciliteren/ontwikkelen en/of realiseren van een collectief woonproject (maak dit duidelijk aantoonbaar in het cv met een voorbeeld) (10 punten);
13. Aantoonbare werkervaring met acteren in een complex speelveld van overheid, maatschappelijke en

- commerciële partijen en bewoners (maak dit duidelijk aantoonbaar in het cv met een voorbeeld) (10 punten);
14. Aantoonbare werkervaring met of kennis van contractmanagement, risicomangement en projectbeheersing in projecten (10 punten);
15. Uurtarief < €120,- (excl. btw/incl. reiskosten) (5 punten).

Geef in het cv duidelijk aan in hoeverre u / de door u aangeboden kandidaat aan het bovengenoemde profiel voldoet

Competenties

- Proactief en oplossingsgericht: signaleert wat er speelt in het gebied en weet hierop doortastend te handelen;
- Verbindend: brengt partijen met verschillende belangen bij elkaar en bevordert samenwerking;
- Omgevingsbewust: weet wat er leeft bij bewoners, ondernemers en andere stakeholders, en vertaalt dit naar concrete acties binnen het programma;
- Communicatief sterk: zowel schriftelijk als mondeling helder en empathisch in communicatie met uiteenlopende doelgroepen;
- Flexibel en stressbestendig: weet in dynamische situaties het overzicht en de rust te bewaren;
- Gestructureerd: je houdt overzicht en focus op je doelen in een complexe omgeving;
- Bestuurlijk sensitief: schakelt gemakkelijk tussen ambtelijke, politieke en maatschappelijke context.

Beoordeling

Stap 1: Beoordeling cv's op minimumeisen

Flextender beoordeelt de cv's op de minimumeisen in het bovengenoemde profiel. Kandidaten die voldoen aan de minimumeisen in het bovengenoemde profiel worden geselecteerd voor stap 2 in de beoordeling. De kandidaten die niet voldoen worden niet verder beoordeeld.

Stap 2: Selectie 10 cv's die aan de organisatie worden voorgelegd

Flextender beoordeelt de cv's van de kandidaten die voldoen aan de minimumeisen in het bovengenoemde profiel in onderlinge vergelijking op de bovengenoemde "gunningscriteria te beoordelen door Flextender".

De 10 kandidaten die het beste scoren op bovengenoemde criteria worden geselecteerd voor stap 3 in de beoordeling. Bij een gelijke score is het uurtarief doorslaggevend. De overige kandidaten worden niet voorgelegd aan de opdrachtgever voor verdere beoordeling.

Stap 3: Uitnodiging voor een selectiegesprek

De opdrachtgever beoordeelt de cv's van de kandidaten die door Flextender zijn geselecteerd in onderlinge vergelijking op de volgende criteria.

1. Relevante werkervaring op soortgelijke opdrachten.
2. Relevante werkervaring bij soortgelijke organisaties.

De kandidaten die na deze beoordeling het beste scoren op de beoordeelde gunningscriteria worden uitgenodigd voor een selectiegesprek (stap 4 in de beoordeling). De beste kandidaten worden uitgenodigd voor een gesprek. De overige kandidaten worden niet uitgenodigd voor een gesprek.

Stap 4: Selectiegesprek

In het selectiegesprek wordt door de opdrachtgever nader getoetst in hoeverre de betreffende kandidaten voldoen aan het bovengenoemde profiel (met name wordt getoetst op de competenties). Het selectiegesprek wordt gevoerd met minimaal twee vertegenwoordigers van de organisatie. De kandidaten dienen op elke competentie minimaal een voldoende te scoren. Indien geen van de geselecteerde kandidaten op alle competenties minimaal een voldoende scoort zal stap drie van de beoordeling worden herhaald.

De opdracht wordt gegund aan de kandidaat die naar het oordeel van de organisatie het beste voldoet aan het bovengenoemde profiel. Alle overige kandidaten worden geïnformeerd dat de opdracht niet aan hen wordt gegund. Er wordt een opschortende termijn gehanteerd ter behandeling van eventuele bezwaren.

Functieschaal

Deze functie is ingedeeld in functieschaal 12. Deze functieschaal is verbonden aan de desbetreffende CAO van de opdrachtgever inzake de inlenersbeloning.

Fee Flextender

Flextender brengt voor deze opdracht geen fee in rekening.

Benodigd aantal professionals

1

CV-eisen

Maximaal 5 pagina's, opgesteld in het Nederlands, minimaal 2 referenties.

Werkdagen

Is hybride werken mogelijk: Ja

De opdracht wordt vervuld op de volgende werkdagen: Ma t/m vrij

Planning

De gesprekken bij de opdrachtgever zijn gepland op woensdag 2 juli 2025 tussen 10.00 uur en 13.00 uur. De kandidaten die hiervoor uitgenodigd zijn, ontvangen uiterlijk op maandag 30 juni 2025 bericht. Overige kandidaten ontvangen na de gesprekken bericht over de voortgang van deze inhuuropdracht.

Overige informatie

- De opdrachtgever zal om een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG) vragen.
- De opdrachtgever zal om een Geheimhoudingsverklaring vragen.
- De opdrachtgever zal om een Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) vragen.
- Indien opdrachtnemer personeel ter beschikking stelt, staat opdrachtnemer in het handelsregister geregistreerd als bedrijf dat personeel ter beschikking stelt (conform Waadi).
- Voor opdrachtnemer geldt een Social Return (SROI) verplichting bij gegunde opdrachten hoger dan €400.000 binnen het DAS van de Talentenregio. Voor meer informatie zie: (<https://talentenregiohuurtin.nl/wp-content/uploads/2024/10/SROI-bijlage-DAS-v2.pdf>).

Meer informatie

Vragen kunnen ingediend worden tot dinsdag 24 juni 2025, 09.00 uur. De vragen en bijbehorende antwoorden worden op woensdag 25 juni 2025 gepubliceerd op onze website. Inhoudelijke vragen kunt u indienen bij Flextender, via de onderstaande button. Vragen omtrent de procedure kunt u telefonisch stellen. Flextender is bereikbaar op telefoonnummer 035-7510777.

Vraag: Mag deze functie ook uitgevoerd worden door een duo? (Gezien het aantal uren)?

Antwoord: Een duo is goed mogelijk, aangezien het om 2 deelgebieden gaat, namelijk Stadshagen en Nieuwe Veemarkt. Een splitsing van ca. 12 tot 14 uur voor Stadshagen en ca. 18 tot 20 uur voor Nieuwe Veemarkt is dan een goede verdeling. Er is dus geen sprake van een gedeelde verantwoordelijkheid voor beide ontwikkelingen maar elke kandidaat is verantwoordelijk voor een deelgebied.

Vraag: Mag deze functie uitgevoerd worden door een senior in combinatie met een junior of medior?

Antwoord: Een medior-junior verdeling heeft niet de voorkeur en wordt daarom afgewezen. De organisatie van beide deelgebieden is al erg complex, vandaar dat we verantwoordelijkheden van beide deelgebieden niet ook nog eens splitsen naar meerdere kandidaten.

De reactietermijn van deze inhuuropdracht duurt tot vrijdag 27 juni 2025, 09:00 uur. Tot die tijd kunt u reageren.