

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

Gedelegeerd ontwikkelaar Spoorzone

Zwolle

Aanvraagnummer	25562	Start	1 januari 2026
Duur	12 maanden maanden	Opleidingniveau	HBO
Opties verlenging	1 x 12 maand(en)	Regio	Overijssel
Uren per week	Urenbesteding kan fluctueren 8 tot 12 uur	Einde inschrijfdatum	maandag 12 januari 2026
DAS opdracht	Ja	Eindtijd	15:00 uur

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 Projectontwikkelaar 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 beargumenteer 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:

Werken in de Spoorzone Zwolle

De Spoorzone is hét innovatiedistrict van Regio Zwolle: een dynamische plek waar wonen, werken, leren en ontspannen samenkomen. Gelegen tussen de historische binnenstad en de natuur langs de IJssel, vormt dit gebied het kloppend hart van vernieuwing. Hier werken bedrijven, onderwijsinstellingen en overheden zij aan zij aan slimme technologieën, creatieve oplossingen en duurzame groei.

De Spoorzone is volop in ontwikkeling: van moderne kantoren en creatieve werkplekken tot woningen, groene parken en culturele hotspots. Met station Zwolle als centrale hub is alles binnen handbereik. Het is dé plek voor pioniers, kenniswerkers en iedereen die wil bijdragen aan een toekomstgerichte stad.

De gemeente Zwolle wil een eigen grondposities in de Spoorzone in ontwikkeling nemen, met als doel een voortrekkersrol te nemen in de gebiedsontwikkeling en een maatschappelijk, betaalbaar programma te realiseren. Daarvoor wil de gemeente Zwolle zolang mogelijk betrokken zijn bij het ontwikkelproces. Dit proces zal ingericht moeten worden op basis van risicobeperking, snelheid en kwaliteit.

Het project betreft de ontwikkeling van het project Portiersloge in het deelgebied Spoorkwartier. Het project zal voornamelijk bestaan uit betaalbare woningbouw waarvan de voorkeur is om het gehele programma (zowel sociale huur als middel dure huur) af te zetten aan een woningbouwcorporatie.

Werkzaamheden

- Aansturen van de projectontwikkelingsfase.
- Opstellen en bewaken van projectbudgetten en tijdslijnen, en zorgen voor een efficiënte projectplanning.
- Actief bijdragen aan het ontwerp- en bouwproces, waarbij je kwaliteit, duurzaamheid en innovatie nastreeft.
- Het managen van de risico's en het oplossen van eventuele uitdagingen tijdens het project.
- Zorgen voor een goede communicatie en rapportage aan alle belanghebbenden.

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 in een bouwkundige richting;
3. Minimaal 4 jaar aantoonbare werkervaring in de afgelopen 10 jaar als projectontwikkelaar;
4. Minimaal 4 jaar aantoonbare werkervaring in de afgelopen 10 jaar met gebiedsontwikkeling;
5. Aantoonbare werkervaring met monumentaal vastgoed in de afgelopen 5 jaar;
6. Minimaal 3 jaar aantoonbare werkervaring met woningbouw opgaves voor een gemeente.

Selectiecriteria te beoordelen door Flextender (weging, totaal 100 punten)

7. Minimaal 4 jaar aantoonbare werkervaring in de afgelopen 10 jaar met woningbouwprojecten in gebiedsontwikkelingsopgaven (15 punten);
8. Minimaal 4 jaar aantoonbare werkervaring in de afgelopen 10 jaar als projectontwikkelaar voor een gemeentelijke instelling met het integraal managen van projecten in de gebiedsontwikkeling (20 punten);
9. Aantoonbare werkervaring met duurzaamheid op het gebied van woningbouwprojecten (30 punten);
10. Minimaal 1 jaar aantoonbare werkervaring met herbestemmingsprojecten op het gebied van woningbouw (20 punten);
11. Aantoonbare werkervaring met contractmanagement (15 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;
- Je bent een echte teamplayer;
- 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 minimeisen

"Flextender beoordeelt de cv's op de **Vereisten / Knock-outcriteria** in het bovengenoemde profiel. Kandidaten die voldoen aan de **Vereisten / Knock-outcriteria** in het bovengenoemde profiel worden geselecteerd voor stap 2 in de beoordeling". De kandidaten die niet voldoen worden niet verder beoordeeld.

Stap 2: Selectie 3 cv's die aan de organisatie worden voorgelegd

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

De 3 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.

Funcieschaal

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: Maandag t/m vrijdag. Hybride is mogelijk maar merendeel

van de tijd op locatie.

Planning

De gesprekken bij de opdrachtgever zijn gepland op nader te bepalen. De kandidaten die hiervoor uitgenodigd zijn, ontvangen hierover 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>).
- Het uurtarief kan worden gewijzigd volgens de hierna genoemde CBS-indexering volgens indexatieclausule artikel 12 van de modelovereenkomsten: CBS CAO Lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur, lonen per uur inclusief bijzondere beloningen indexcijfer, 2020=100: [CAO-lonen,contractuele loonkosten en arbeidsduur; indexcijfers \(2020-100\) cbs.nl](#)).

Meer informatie

Vragen kunnen ingediend worden tot **woensdag 7 januari 2026, 09:00 uur**. De vragen en bijbehorende antwoorden worden op **donderdag 8 januari 2026** gepubliceerd op onze website. De gestelde vragen en antwoorden kunt u inzien door in te loggen bij Flex tender via uw Flex tender account. Inhoudelijke vragen kunt u indienen bij Flex tender, via de onderstaande button. Vragen omtrent de procedure kunt u telefonisch stellen. Flex tender is bereikbaar op telefoonnummer 035-7510777.

De reactietermijn van deze inhuuropdracht duurt tot maandag 12 januari 2026, 09:00 uur. Tot die tijd kunt u reageren.