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	29809	Start	1 juli 2026
Duur	12 maanden maanden	Opleidingniveau	HBO
Opties verlenging	4 x 6 maand(en)	Regio	Overijssel
Uren per week	28 uur	Einde inschrijfdatum	dinsdag 26 mei 2026
DAS opdracht	Ja	Eindtijd	09:00 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 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 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.

Doel en resultaat van de opdracht

Stadsbroek

Voor dit gebied stellen we een gebiedsvisie op. Het is aan jou om samen met collega's het college en de gemeenteraad te helpen om keuzes te maken voor een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling. Het vraagt veel van je procesvaardigheden om in een complex speelveld en met respect voor de in het verleden gemaakte afspraken, tot een ontwikkeling te komen die meerwaarde heeft voor de stad Zwolle als geheel.

De opdracht richt zich op:

1. **Product:** Advies voorkeursvariant
   Doel: Richtinggevend kader voor participatie en verdere uitwerking van Stadsbroek.

Resultaat beschrijving: Het opstellen van een advies voor een voorkeursvariant voor het bestuur op basis van reeds gedane studies. Bestuurlijke keuze voor één ontwikkelrichting op basis van het inspiratieboek en het adviesdocument.

2. **Product:** Participatieplan
   Doel: Zorgvuldig en transparant organiseren van participatie.
   Resultaat beschrijving: Participatieplan waarin wordt vastgelegd hoe, met wie en waarover participatie plaatsvindt in de vervolgfase, binnen de kaders van de gekozen voorkeursvariant.
3. **Product:** Advies gebiedsvisie
   Doel: Vaststellen van een gedragen en uitvoerbare koers voor de toekomstige inrichting en ontwikkeling van het gebied.
   Resultaat beschrijving: Integrale visie voor de ontwikkeling van Stadsbroek, uitgewerkt op basis van de voorkeursvariant en aangevuld met opbrengsten uit participatie. Advies voor het gemeentebestuur om te komen tot besluitvorming over de gebiedsvisie Stadsbroek

Nieuw Zuthem
Gebiedsontwikkeling Nieuw Zuthem: voor dit gebied stellen we een gebiedsvisie op. Dit is een van de sleutelgebieden die haar oorsprong kent in het Ruimtelijk Toekomstperspectief voor Zwolle. Het is aan jou om samen met collega's het college en de gemeenteraad te helpen om keuzes te maken en te onderzoeken hoe deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van de stad met een doorzicht richting 2050. Veel aandacht gaat uit naar het opstellen van de gebiedsvisie zodat we als stad de juiste keuzes kunnen maken op het gebied van prioritering, programmering en fasering.

De opdracht richt zich op:

1. **Product:** Startnotitie
   Doel: Vaststellen van scope, ambitie en werkwijze voor het gebiedsproces.
   Resultaat beschrijving: Document met inhoudelijke en procesmatige uitgangspunten voor het opstellen van de gebiedsvisie, inclusief beleidskaders, opgaven, aanpak, planning, participatie en organisatie.
2. **Product:** Participatieplan
   Doel: Zorgen voor een zorgvuldig, transparant en effectief participatieproces
   Resultaat beschrijving: Uitwerking van de participatiestrategie volgens de Hanza!-aanpak, met doelen, doelgroepen, middelen en participatiemomenten.
3. **Product:** Advies voor gebiedskeuzes
   Doel: Richtinggevend kader voor de definitieve gebiedsvisie.
   Resultaat beschrijving: Bestuurlijke keuze voor de voorkeursrichting op basis van de varianten en participatie.
4. **Product:** Advies gebiedsvisie
   Doel: Vaststellen van een gedragen en uitvoerbare koers voor de toekomstige inrichting en ontwikkeling van het gebied.

Resultaat beschrijving: Integrale visie voor de ontwikkeling van Nieuw Zuthem, uitgewerkt op basis van de voorkeursvariant en aangevuld met opbrengsten uit participatie. Advies voor het gemeentebestuur om te komen tot besluitvorming over de gebiedsvisie Nieuw Zuthem.

5. **Product:** Ontwikkelstrategie
   Doel: Inzicht geven in de uitvoerbaarheid en realisatie van de visie.
   Resultaat beschrijving: Parallel aan de gebiedsvisie opgestelde strategie met hoofdlijnen voor:
   - Gemeentelijke rol en grondbeleid
   - Financiële businesscase
   - Samenwerking met grondeigenaren/markt
   - Fasering en planning

In het kader van deze projecten neem je actuele kennis mee over onder andere het grondbeleidinstrumentarium onder de Omgevingswet (denk aan kennis van voorkeursrecht en onteigening). Daarnaast beschik je over veel ervaring met participatie in gebiedsontwikkeling. En, bij voorkeur breng je kennis en ervaring mee rond het realiseren van energieopgaven gerelateerd aan gebiedsontwikkelingen.

Werkzaamheden

De projectmanager:

- Brengt prioritering aan binnen de opgaven Stadsbroek en Nieuw Zuthem
- Ontwikkelt een faseringsstrategie op basis van deze prioritering
- Richt governance en samenwerkingsstructuren in voor beide gebieden
- Organiseert stakeholdergesprekken (intern, regionaal, landelijk)
- Ontwikkelt financieel perspectief en financieringsstrategie
- Bereidt besluitvorming voor, inclusief voorbereidingskrediet
- Adviseert opdrachtgever, management en bestuur over keuzes en dilemma’s
- Draagt actief bij aan de coördinatie en strategievorming gerelateerd aan de projecten.

Vereisten / knock-outcriteria

1. Aantoonbare afgeronde opleiding op minimaal hbo-bachelor niveau;
2. Minimaal 5 jaar aantoonbaar werkervaring in de afgelopen 10 jaar als projectmanager in de gebiedsontwikkeling bij een overheidsinstelling.
3. Minimaal 3 jaar werkervaring in de afgelopen 8 jaar met participatie en omgevingsmanagement.
4. Minimaal 6 jaar aantoonbare werkervaring en kennis van risicomanagement en projectbeheersing.

Selectiecriteria (te beoordelen door Flextender)

5. Minimaal 7 jaar aantoonbare werkervaring als integraal projectmanager gebiedsontwikkeling binnen grootschalige woon-, groen en blauwopgaven (30 punten).
6. 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) (30 punten);
a. tot 1 jaar aantoonbare werkervaring (0 punten)
b. tussen 1 en 2 jaar aantoonbare werkervaring (10 punten)
c. tussen 2 en 3 jaar aantoonbare werkervaring (20 punten)
d. Meer dan 3 jaar aantoonbare werkervaring (30 punten)
7. Aantoonbare werkervaring met gebiedsvisies voor ontwikkelgebieden met een woningbouwopgave van minimaal 3.000 woningen (30 punten);
8. De kandidaat voegt een persoonlijke motivatie toe, waarin wordt ingegaan op: geschiktheid voor de opdracht. De motivatie is door de kandidaat zelf geschreven. Voeg de geschreven motivatie samen met het cv om deze als één document te uploaden (10 punten).

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 **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 minimumeisen 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.

Functieschaal
Deze functie is ingedeeld in functieschaal **12**. Deze functieschaal is verbonden aan de desbetreffende CAO van de opdrachtgever inzake de gelijke/gelijkwaardige beloning.

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: Hybride in overleg, merendeels op locatie. Werkdagen maandag t/m vrijdag

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 20 mei 2026, 09:00 uur** . De vragen en bijbehorende antwoorden worden op **donderdag 21 mei 2026** gepubliceerd op onze website. De gestelde vragen en antwoorden kunt u inzien door in te loggen bij Flextender via uw Flextender account. 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.

De reactietermijn van deze inhuuropdracht duurt tot dinsdag 26 mei 2026, 09:00 uur. Tot die tijd kunt u reageren.