Senior Assetmanager Tijdelijk Vastgoed

Zwolle

Aanvraagnummer	34377	Start	1 januari 2027
Duur	12 maanden maanden	Opleidingniveau	WO
Opties verlenging	6 x 6 maand(en)	Regio	Overijssel
Uren per week	32 uur	Einde inschrijfdatum	dinsdag 8 december 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
Binnen de gemeente Zwolle lopen meerdere gebiedsontwikkelingen. Voor acht aangewezen vastgoedobjecten onderzoekt de gemeente of verwerving wenselijk is of hoe een al verworven object het beste kan worden gebruikt en geïmplementeerd in de staande vastgoedorganisatie. Gelet op de ambities van de gemeente Zwolle kan dit aantal gedurende de looptijd van de opdracht eventueel worden uitgebreid. De objecten bevinden zich in verschillende fasen. Vanwege vertrouwelijkheid maakt Zwolle de objecten bij publicatie niet bekend. Bij aanvang krijgt de opdrachtnemer toegang tot de beschikbare object- en projectinformatie.

De gemeente vraagt per object om onderbouwd advies over verwerving, herontwikkeling, tijdelijk of structureel gebruik, exploitatie en beheer. De adviezen vormen de basis voor gemeentelijke besluitvorming en de voorbereiding van de vervolgstappen.

Werkzaamheden en resultaten
1. Businesscase per object
De opdrachtnemer levert voor elk van de acht objecten één businesscase in rapportvorm op, afgestemd op de fase van het object. Elke businesscase bevat:

- een analyse van de kansen en risico’s van verwerving of van het beoogde gebruik;
- een vergelijking van haalbare scenario’s voor herontwikkeling, tijdelijk gebruik of structureel gebruik;
- de financiële, programmatische, organisatorische en technische gevolgen per scenario;
- een advies over exploitatie en beheer;
- een onderbouwd voorkeurscenario met de benodigde besluiten, beheersmaatregelen en vervolgstappen.

2. Aanvullend advies over verwerving of gebruik
Als Zwolle besluit een mogelijke aankoop verder voor te bereiden, levert de opdrachtnemer een aanvullend

adviesrapport op met de verwervingsstrategie, de belangrijkste risico's en de voorwaarden voor uitvoering. Zwolle neemt het definitieve aankoopbesluit.

Voor een al verworven object kan Zwolle aanvullend advies vragen over bijvoorbeeld tijdelijk gebruik, exploitatie of beheer. Aanvullende adviesvragen hebben rechtstreeks betrekking op een van de acht aangewezen vastgoedobjecten. Per adviesvraag spreken partijen vooraf af welk adviesproduct wordt opgeleverd en wanneer. Het aantal aanvullende adviezen hangt af van de besluitvorming per object.

3. Overdraagbaar opleverdossier
Aan het einde van de eerste opdrachtperiode levert de opdrachtnemer één dossier op voor de vastgoedorganisatie en de betrokken gebiedsontwikkelingen. Het bevat per object een samenvatting van het proces, de analyses, de businesscase, eventuele aanvullende adviezen, de beschikbare gemeentelijke besluiten en bestuurlijke afwegingen, en een overzicht van risico's, beheersmaatregelen en vervolgstappen. Zwolle kan met het dossier de vervolgstappen zelf oppakken. Bij verlenging werkt de opdrachtnemer het dossier bij.

Zwolle wijst één contactpersoon aan voor toegang tot informatie, afstemming met betrokkenen en aansluiting op de gemeentelijke besluitvorming. Bij aanvang spreken partijen per object de eisen aan het adviesproduct en de oplevermomenten af. De opdrachtnemer houdt zich aan de afspraken over vertrouwelijkheid en informatiebeveiliging. Zwolle beoordeelt de opgeleverde producten en neemt de besluiten over verwerving, gebruik en vervolgmaatregelen.

Looptijd en verlenging
De eerste opdrachtperiode loopt van 1 januari tot en met 31 december 2027. In deze periode levert de opdrachtnemer de acht businesscases, de voor die periode afgesproken aanvullende adviezen en het opleverdossier op.

Zwolle kan de opdracht maximaal zes keer met zes maanden verlengen als voor een of meer van dezelfde acht objecten een concreet vervolgproduct nodig is. **Vóór iedere verlenging leggen partijen schriftelijk vast wat de aanleiding is, om welk object het gaat, welk product wordt opgeleverd en wanneer.**

Vereisten/ knock-outcriteria

1. Minimaal 10 jaar aantoonbare werkervaring met vastgoedwerkzaamheden voor een gemeente of andere publieke organisatie;
2. Aantoonbare werkervaring met het zelfstandig opstellen van strategisch vastgoedadvies voor een gemeente of ander publieke organisatie. Uit het cv blijkt dat de kandidaat minimaal één advies heeft opgesteld over de verwerving, herontwikkeling of het gebruik van een vastgoedobject;
3. Aantoonbare werkervaring met financieel beheer, contractbeheer, exploitatie of gebruiksbeheer van minimaal één vastgoedobject voor een gemeente of andere publieke organisatie.

Selectiecriteria (weging, totaal 100 punten)

4. Aantoonbare werkervaring met het opstellen van minimaal één vastgoed businesscase voor een gemeente, waarin ten minste twee scenario's voor gebruik of herontwikkeling financieel zijn doorgerekend en vergeleken (30 punten);
5. Aantoonbare werkervaring met het opstellen van minimaal één verwervingsadvies voor een gemeente, waarin de verwervingsstrategie, de belangrijkste risico's en de voorgestelde beheersmaatregelen zijn uitgewerkt (25 punten);
6. Aantoonbare werkervaring met het opstellen van minimaal één advies over tijdelijk gebruik van een gemeentelijk vastgoedobject, waarin zowel de financiële haalbaarheid van het gebruik als de organisatie van het beheer is uitgewerkt (20 punten);
7. Aantoonbare werkervaring met het opstellen van minimaal één vastgoedadvies voor gemeentelijke besluitvorming, waarin een voorkeurscenario is onderbouwd en de benodigde besluiten en vervolgstappen zijn benoemd (10 punten);
8. Aantoonbare werkervaring met assetmanagement of relatiebeheer van maatschappelijk vastgoed, waarbij de kandidaat heeft geadviseerd over het gebruik of de exploitatie van minimaal één object (15 punten).

Geef in het cv duidelijk aan in hoeverre je/ de door jou aangeboden kandidaat aan de criteria (en competenties) voldoet. Indien informatie niet expliciet in het cv of de toelichting is opgenomen, wordt deze niet meegenomen in

de beoordeling.

Competenties
Je hebt een aanpakkersmentaliteit, vindt altijd een oplossing en kunt goed met mensen omgaan. Je communiceert helder en bent een kei in organiseren. Je hebt een intrinsieke drijfveer om te werken aan vastgoed met een maatschappelijke functie. Daarbij ben je proactief, verbindend en resultaatgericht.

Beoordelingsprocedure
Stap 1: Beoordeling offertes op knock-outcriteria
Flextender beoordeelt de offertes op de onderbouwing van de uitvoeringsvoorwaarde (indien deze van toepassing is), de offerte-eisen en de knock-outcriteria die in de inhuuropdracht worden omschreven.

Kandidaten die voldoen aan de knock-outcriteria worden geselecteerd voor stap 2 in de beoordeling. De kandidaten die niet voldoen, worden niet verder beoordeeld.

Stap 2: Selectie 5 offertes die aan de opdrachtgever worden voorgelegd
Flextender beoordeelt de offertes van de kandidaten die voldoen aan de knock-outcriteria op de gunningscriteria in de inhuuropdracht. Voldoet een kandidaat aan het genoemde gunningscriterium, dan ontvangt deze het bijbehorende aantal punten.

De 5 kandidaten die het best scoren op de gunningscriteria 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.

De opdrachtgever kan Flextender verzoeken inzage te geven in alle ontvangen offertes om zich ervan te verzekeren dat de [aantal] best scorende kandidaten daadwerkelijk zijn voorgelegd Wijkt de beoordeling van de opdrachtgever af van die van Flextender, dan is de beoordeling (en daarmee de selectie) van de opdrachtgever leidend.

Stap 3: Uitnodiging voor een selectiegesprek
De opdrachtgever beoordeelt de offertes van de kandidaten die in stap 2 zijn geselecteerd in onderlinge vergelijking op de volgende gunningscriteria:

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

De kandidaten die op basis van deze gunningscriteria als beste worden beoordeeld, worden uitgenodigd voor een selectiegesprek (stap 4 in de beoordeling).

De overige kandidaten worden in eerste instantie niet uitgenodigd voor een gesprek en ontvangen een voorlopige afwijzing. Zij nemen plaats in de zogenaamde wachtkamer.

Stap 4: Selectiegesprek
Het selectiegesprek wordt gevoerd met minimaal twee vertegenwoordigers van de opdrachtgever.

De opdrachtgever verifieert in het selectiegesprek of de betreffende kandidaten (inderdaad) voldoen aan het gewenste profiel (knock-outcriteria en de gunningscriteria). De opdrachtgever beoordeelt de betreffende kandidaten in onderlinge vergelijking op de in de inhuuropdracht genoemde competenties. Een kandidaat dient op elke competentie minimaal een voldoende te scoren om voor gunning in aanmerking te komen.

Indien geen van de geselecteerde kandidaten op alle competenties minimaal een voldoende scoort, zal de opdrachtgever één of meer van de opvolgende kandidaten (in stap 3 van de beoordeling) uitnodigen voor een gesprek.De opdracht wordt gegund aan de kandidaat die naar het oordeel van de organisatie het beste voldoet aan het in de inhuuropdracht genoemde profiel (gunningscriteria en competenties).

Alle overige kandidaten worden nader gemotiveerd geïnformeerd dat de opdracht niet aan hen wordt gegund. Er wordt een opschortende termijn gehanteerd ter behandeling van eventuele bezwaren.

Na ommekomst van deze termijn heeft de kandidaat zijn rechten verwerkt om tegen gunning van de opdracht aan de uitgekozen kandidaat in rechte op te komen.

Functieschaal
Deze functie is ingedeeld in functieschaal 11. 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.

Offerte-eisen
Maximaal 5 pagina's cv, excl. motivatiebrief (1 pgn) en excl. voorblad (1 pgn), opgesteld in het Nederlands (minimaal 2 referenties, bestaande uit naam, functie en organisatie) in pdf.
**Indien er een uitvoeringsvoorwaarde wordt gehanteerd verzoeken we je in de offerte aannemelijk te maken en deugdelijk te onderbouwen op welke wijze er invulling gegeven wordt aan de uitvoeringsvoorwaarde, dit valt niet onder bovenstaande bepaling.*

Werkdagen
Is hybride werken mogelijk: ja.
De opdracht wordt vervuld op de volgende werkdagen: maandag t/m donderdag.

Planning
De gesprekken bij de opdrachtgever worden op een nader te bepalen moment gepland. De kandidaten die hiervoor uitgenodigd zijn, ontvangen zo spoedig mogelijk 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).
- Voor zover de Wet toelating terbeschikkingstelling van arbeidskrachten (Wtta) op de inschrijver en/of de uitvoering van de opdracht van toepassing is, dient de inschrijver gedurende de looptijd van de opdracht te voldoen aan de op dat moment geldende wettelijke verplichtingen uit hoofde van de Wtta. Dit houdt onder meer in dat de inschrijver, indien en zodra dit wettelijk is vereist, beschikt over een geldige toelating of ontheffing, dan wel rechtsgeldig gebruik maakt van het toepasselijke overgangsrecht. De inschrijver verstrekt op verzoek de informatie en/of bewijsstukken die redelijkerwijs nodig zijn om dit vast te stellen en meldt wijzigingen in zijn status die relevant zijn voor de uitvoering van de opdracht onverwijld.
- 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 2 december 2026, 09:00 uur. De vragen en bijbehorende antwoorden worden op donderdag 3 december 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 8 december 2026, 09:00 uur. Tot die tijd kunt u reageren.