

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

Kwartiermaker verhuurorganisatie voor ateliers



Zwolle

Aanvraagnummer	19901	Start	1 maart 2025
Duur	6 maanden maanden	Opleidingniveau	HBO+
Opties verlenging	2 maal 6 maand(en)	Regio	Overijssel
Uren per week	16 uur	Einde inschrijfdatum	donderdag 6 februari 2025
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

Ontwikkel een professionele verhuurorganisatie voor ateliers, broedplaatsen en expositieruimten met als basis de gemeentelijke panden en de opdracht te groeien in het aantal verhuurbare units. De gemeente Zwolle heeft de ambitie om te groeien in aantallen ateliers, broedplaatsen en expositieruimten. Hiervoor is recent een nieuw gemeentelijk beleidsplan Ateliers vastgesteld. Om

deze ambitie mogelijk te maken is er behoefte aan een professionele organisatie die in staat is om zowel het huidige atelierbestand, de vervangingsvraag en de groei aan atelierruimtes te managen. Als basis maakt de gemeente gebruik van Stichting Ateliers Zwolle (SAZ). SAZ heeft de potentie om verder door te ontwikkelen en verder te professionaliseren om deze ambitie mogelijk te maken. Als inspiratie kijken we graag naar het Utrechtse 'De Plaatsmaker'. **Wij zoeken een gedreven kwartiermaker met ideeën over zo'n nieuwe verhuurorganisatie en die ervaring heeft met het inrichten en verhuren van atelierruimten en expositieruimtes.**

Als kwartiermaker ben jij de spil in het opzetten van een nieuwe professionele organisatie voor de verhuur en beheer van atelierpanden en de aankoop of aanhuur van nieuwe atelierpanden voor het gebruik door kunstenaars en creatieve makers. Je richt je op de inrichting van een verhuur- en beheerorganisatie die een solide basis biedt voor de groei van atelierruimten. Je werkt daarbij samen met partners in de stad en betrokkenen binnen de gemeentelijke organisatie. Als basis gebruik je het Atelierbeleid van de gemeente Zwolle.

Je taken zijn onder meer:

- Het verkennen van de uitvoering: Je ontwikkelt een visie hoe de huisvestingsvraag naar ateliergebouwen en broedplaatsen concreter kan worden en worden vertaald in een verwervingsstrategie. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt tussen gebouwen die meerjarig in eigendom zijn van de gemeente, meerjarig gehuurd worden en een tijdelijke, flexibele schil. Je onderzoekt hoe de verhuur van atelierpanden efficiënter kan en op welke wijze aankoop of aanhuur van nieuwe panden kan plaatsvinden. Daarbij denken wij aan het onderbrengen van atelierpanden in een nieuwe beheersstichting (SAZ 2.0).
- Het opzetten van een (nieuwe) professionele organisatie: je ontwikkelt een moderne, op de doelgroep gerichte verhuurorganisatie, voor het beheer en de verhuur van ateliers, broedplaatsen en mogelijk ook expositieruimten. De organisatie wordt de makelfunctie voor vraag en aanbod van ateliers en vormt daartoe één wachtlijst.
- Het ontwikkelen van een verhuurmodel : Je maakt een toekomstgericht verhuurmodel met uitgangspunten voor variabele huurtarieven. Je stelt een bijhorende, sluitende begroting op.
- Je stelt samen met de afdeling Vastgoed van de gemeente Zwolle een Service Level Agreement op.
- Het maken van een exploitatiesubsidie voor de 'onrendabele top' : jij werkt samen met het Subsidieloket een subsidieregulering uit die het mogelijk maakt voor (maatschappelijk betrokken) partijen in de markt om atelierpanden in te richten en te exploiteren door het afvlakken van de onrendabele top bij pand-exploitaties.

- Overleg en samenwerking: Je voert intensief en constructief overleg met culturele partners, kunstenaars en vastgoedpartijen om tot intensieve samenwerking te komen, ter verbetering van de atelier-situatie in Zwolle.
- Het opzetten van een netwerk voor kunstenaars: Je schetst de contouren van een nieuw netwerk voor kunstenaars, of versterkt bestaande netwerken, om samenwerking, kennisontwikkeling en kennisdeling te bevorderen. Het netwerk helpt kunstenaars om hun activiteiten en projecten te ondersteunen en hun zichtbaarheid vergroten.

Vereisten / knock-outcriteria

1. Aantoonbaar afgeronde hbo-bachelor opleiding;
2. Minimaal 3 jaar aantoonbare werkervaring als projectmanager inzake maatschappelijk vastgoed;
3. Aantoonbare werkervaring met het opbouwen van een verhuurorganisatie (beschrijf separaat en beknopt een voorbeeld in het cv).

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

4. Aantoonbaar afgeronde hbo-bachelor opleiding; richting bedrijfskunde of vastgoed (30 punten);
5. Aantoonbare werkervaring met de creatieve sector (benoem dit duidelijk in het cv) (20 punten);
6. Aantoonbare werkervaring met het onderhandelen en samenwerken met vastgoedpartijen (40 punten);
7. Uurtarief maximaal €110,00 exclusief BTW / inclusief reiskosten woon-werk(10 punten).

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

Competenties

- Je kunt strategisch denken;
- Sterke communicatieve vaardigheden;
- Het vermogen om te schakelen tussen verschillende soorten stakeholders;
- Affiniteit met kunst en cultuur;
- Gevoel voor de creatieve sector.

Beoordeling

Stap 1: Beoordeling cv's op minimeisen

Flextender beoordeelt de cv's op de minimeisen in het bovengenoemde profiel. Kandidaten die voldoen aan de minimeisen 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 – Di – Wo – Do – Vr

Planning

De gesprekken bij de opdrachtgever zijn gepland op dinsdag 12 februari 2025 vanaf 09.00 uur. De kandidaten die hiervoor uitgenodigd zijn, ontvangen uiterlijk op maandag 11 februari 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).

Meer informatie

Vragen kunnen ingediend worden tot dinsdag 28 januari 2025, 09.00 uur. De vragen en bijbehorende antwoorden worden op woensdag 29 januari 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.

De reactietermijn van deze inhuuropdracht duurt tot donderdag 6 februari 2025, 09.00 uur. Tot die tijd kunt u reageren.

Vragen die naar aanleiding van bovenstaande uitvraag binnen zijn gekomen.

Vraag: Mag een inschrijver voor de uitvoering meerdere personen inzetten, hierbij wordt gedacht aan een combinatie van twee kandidaten waarbij een de nadruk legt op de relatie met de

atelierhouders (zachte kant) en de andere op het inrichten van een efficiënte bedrijfsvoering (harde kant)?

Antwoord: Ja dit mag.