

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

Projectleider Gemeentekantoor



Aanvraagnummer	19902	Start	Z.s.m.
Duur	12 maanden maanden	Opleidingniveau	HBO
Opties verlenging	2 maal 12 maand(en)	Regio	Utrecht
Uren per week	16 uur	Einde inschrijfdatum	maandag 3 februari 2025
DAS opdracht	Ja	Eindtijd	09:00 uur

Organisatie

De gemeente telt ruim 43.000 inwoners en wordt gevormd door zes dorpen: Bilthoven, De Bilt, Groenekan, Maartensdijk, Hollandsche Rading en Westbroek. Bijzonder aan de gemeente is de groene ligging in een stedelijke regio. Met de ambitie om een economisch, sociaal en ecologisch topklimaat te scheppen, werken ruim 230 medewerkers continu aan een leefbaarder, groener, duurzamer en ondernemender De Bilt. Een gemeente waar het voor mensen nog fijner wonen, werken en recreëren is.

Om deze ambitie te kunnen realiseren, is de gemeentelijke organisatie in ontwikkeling. De afgelopen jaren hebben we belangrijke stappen gezet om meer opgave gestuurd en gebiedsgericht te werken. Daarnaast bouwen we verder aan een organisatie die flexibel is en slagkracht heeft: we werken vanuit kleine, zelforganiserende teams met een heldere kernopdracht.

Het college wil de maatschappelijke opgaven waar de gemeente voor staat adequaat aanpakken en zij wil voldoen aan de huidige eisen die aan gemeentelijke bedrijfsvoering worden gesteld. Daartoe heeft zij in het coalitieakkoord de ambitie uitgesproken dat zij de organisatie stabiel en minder kwetsbaar wil maken door te investeren in de organisatie en door goede en duurzame huisvesting te realiseren voor onze organisatie.

De bestuursopdracht voor de realisatie van een goede en duurzame huisvesting leidde tot een scenarioverkenning in de vorm van een startnotitie scenariokeuze met 3 realistische scenario's.

Deze scenario's zijn voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze heeft besloten mee te gaan in het voorstel van het College voor het scenario Sloop-Nieuwbouw. De gemeente heeft het voornemen om een integraal projectleider aan te stellen voor gemeentehuis, Jagtlust en de omringende terreinen.

Meer informatie vindt u op de pagina [Onze organisatie](#).

Opdracht

Het door de gemeenteraad gekozen scenario; Sloop-Nieuwbouw zal in stappen worden uitgewerkt. Te beginnen met een herijking van het huisvestingsconcept resulterend in een programma van eisen. Hiervoor zal een externe partij worden aangetrokken. In het huisvestingsconcept en het programma van eisen zullen de resultaten van de participatie voor gebruik van Jagtlust worden verwerkt. Gelijktijdig zal er een quickscan worden uitgevoerd naar gebouwen in de gemeente De Bilt die mogelijk geschikt zijn om te gebruiken als gemeentehuis. Vervolgens zal er een plan van aanpak worden opgesteld om te komen tot een bouwplan. Hierin zal mede de aanbestedingsstrategie worden opgenomen. Na interne goedkeuring door de gemeenteraad zal een aanvraag van een omgevingsvergunning voorbereid. Afhankelijk van het stedenbouwkundig model zal een visie op tijdelijke huisvesting tijdens de realisatiefase worden ontwikkeld.

Doel van de opdracht:

Te komen tot realisatie van het gemeentehuis en het (mogelijk) organiseren van tijdelijke huisvesting voor de organisatie gedurende de bouw.

De inkoopbehoefte betreft het volgende:

Wij zijn op zoek naar een projectleider van een bureau dat uitgebreide ervaring heeft met zowel ontwikkeling als de bouw van gemeentehuizen. De projectleider moet in staat zijn om vanuit het bureau de benodigde expertise te betrekken die zowel de projectleider zelf als de gemeente niet (beschikbaar) hebben.

De scope van de opdracht omvat het volgende:

Deel 1

Er moeten verschillende trajecten worden opgestart met als doel om de raad vóór de zomer van 2025 een besluit te laten nemen over het te volgen stedenbouwkundig scenario, een voorbereidingskrediet en de projectbegroting.

Om dit te bereiken zijn de volgende trajecten nodig:

1. Opstellen van de Huisvestingsvisie en een ruimtelijk- en technisch programma van eisen. Hiervoor zal een externe partij worden aangetrokken.
2. Opstellen van een plan van aanpak met onder andere de projectorganisatie en de doorlooptijd.
3. Opstellen van de financiële kaders van het project aan de hand van de huisvestingsvisie en de stedenbouwkundige randvoorwaarden.
4. Quicksan van bestaand (gemeentelijk) vastgoed in gemeente De Bilt als mogelijke alternatieve locatie voor het nieuwe gemeentehuis.
5. Aanscherpen van de stedenbouwkundige verkenning die door SVP architecten is gemaakt aan de hand van het programma van eisen. Hierin zal de potentie voor woningbouw in het ontwikkelgebied worden onderzocht.
6. Organiseren van participatie intern (huisvestingsconcept) en extern (stedenbouw). Voor de interne participatie zal een expert worden ingehuurd.
7. Uitwerking van de keuze voor een aanbestedingsvorm.
8. Tijdelijke huisvesting: Uitwerking van potentiële locaties naar concreet voorstel inclusief een gedetailleerde planning en kostenraming.

Deel 2

Na besluitvorming over deel 1 en de vaststelling van het voorbereidingskrediet en de projectkosten zal een bouwplan worden gemaakt en zal een bouwpartner worden geselecteerd.

Hiervoor zullen de volgende stappen doorlopen worden:

1. Selectie van adviseurs voor het opstellen van het ontwerp: waaronder in ieder geval een architect, een installatie-, een duurzaamheidsadviseur, een constructeur en eventuele aanvullende adviseurs.
2. Het in opdracht geven van diverse locatie onderzoeken zoals cultuurhistorie, archeologie, flora&fauna, bodemonderzoek, asbest (voor de sloop), verkeer etc.
3. Traject van “rekenen en tekenen”: Van Programma van Eisen (PvE) naar Schetsontwerp (SO) naar
4. een Voorlopig Ontwerp (VO) naar Definitief Ontwerp (DO) en de aanvraag van een bouwvergunning mede afhankelijk van de gekozen aanbestedingsvorm.
5. Gedurende het ontwerptraject steeds stakeholders meenemen in de besluitvorming.
6. Het aanvragen van een Omgevingsvergunning: Het verkrijgen van de benodigde vergunningen voor de bouw van het gemeentehuis en eventuele andere relevante vergunningen die nodig zijn voor de uitvoering van het project.

7. Aanbesteden van de bouwwerkzaamheden

Stappenplan:

Deel 1	Planning
Raadsbesluit over te volgen scenario	November 24
Startnotitie	December 24
Opstellen plan van aanpak	Januari –
Februari 25	
Opstellen huisvestingsconcept en ruimtelijk en technisch PvE	Januari –Maart 2025
Quickscan panden gemeente De Bilt	Januari –
Februari 25	
Participatie herbestemming Jagtlust (parallel traject)	Januari 2025
Haalbaarheidsstudie incl Jagtlust, woningbouw	Maart – Juni 25
Opstellen aanbestedingsadvies en tijdelijke huisvesting	Maart – Juni 25
Opstellen begroting	April – Juni 25
Raadsbesluit over voortgang en aanbesteding	Juli 25
Deel 2	
Aanbesteding architect en adviseurs voor opstellen ontwerp	Augustus 25
Maken ontwerp (VO – DO)	September 25
– Maart 26	
Vorbereiding aanvraag vergunning	April – Juni 26
Uitwerking tijdelijke huisvesting tot concreet plan en benodigd budget	April – Juli 26
Besluitvorming ontwerp, vergunning, bouwkrediet en start aanbesteding	Juli 26
Omgevingsplanprocedure	Augustus –
December 26	
Aanbesteding bouwpartner	Augustus –
December 26	
Omgevingsvergunning	Januari 27
Uitwerking plan naar Uitvoerings-gereed ontwerp	Januari – April 2027
Start bouw	Mei 27

Planning is indicatief en mede afhankelijk van de gemeentebesluiten over de fasesdocumenten en het aanbestedingsresultaat

Omvang van de opdracht

Wij gaan uit van inzet van 16 uur per week, vanaf 1 december 2024 tot en met datum start bouw, waarbij wij vooralsnog uitgaan van 1 januari 2027.

De genoemde aantallen/omvang van de opdracht betreffen/betreft een inschatting van de aanbestedende dienst waaraan ondernemers geen enkel recht kunnen ontlenen.

De opdracht vormt een logisch en economisch gebruikelijk geheel, omdat de beschreven stappen in samenhang moeten worden uitgevoerd en het van belang is dat opdrachtnemer kennis heeft van de stand van zaken van de trajecten. Het is niet wenselijk om het project te splitsen in deelprojecten en hiervoor apart opdracht te verstrekken.

Vereisten / knock-outcriteria

1. Een afgeronde opleiding op minimaal HBO-bachelor niveau;
2. Aantoonbare werkervaring als projectleider van (ver)nieuwbouw van een gemeentehuis;
3. Aantoonbare werkervaring met werken in het politieke besluitvormingsproces en met schrijven van beslisdocumenten (zoals startnotities en collegevoorstellen);
4. Aantoonbare werkervaring in het aansturen en motiveren van een projectteam;
5. Aantoonbare werkervaring met het begeleiden van opdrachtgevers in het realiseren van ambities op gebied van duurzaamheid;
6. Aantoonbare werkervaring met stakeholder management in het kader van participatie;
7. Aantoonbare werkervaring met samenwerking met opdrachtgever als eindgebruiker;

Gunningscriteria (weging, totaal 100 punten)

8. Minimaal 3 jaar aantoonbare werkervaring in de afgelopen 8 jaar met wet- en regelgeving op het gebied van vastgoedontwikkelingsprojecten en vergunningen (40 punten);
9. Aantoonbare werkervaring met het opstellen van projectorganisatie en projectbegrotingen (20 punten);
10. Aantoonbare werkervaring met verduurzaming in de bouw (15 punten);
11. Aantoonbare werkervaring met politiek-bestuurlijke sensitiviteit (boodschap en verhaal kunnen overbrengen aan college en raad) (15 punten);
12. Uurtarief maximaal € 115,- exclusief BTW / inclusief reiskosten woon-werk en fee Flextender (10 punten).

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

Competenties

1. Uitstekende organisatorische vaardigheden en het vermogen om meerdere taken tegelijkertijd te beheren;
2. Sterke communicatieve vaardigheden;
3. Leiderschapskwaliteiten;
4. Diepgaand inzicht in bouwprocessen, planning en budgetbeheer (projectbegroting);
5. Probleemoplossend vermogen en stressbestendigheid;
6. Kennis van relevante wet- en regelgeving m.b.t. bouwprojecten en vergunningen.

Beoordeling

Stap 1: Beoordeling CV's op minimumeisen

Flex tender beoordeelt de CV's op de minimumeisen in het bovengenoemd 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 tien (10) CV's die aan de organisatie worden voorgelegd

Flex tender 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 Flex tender".

De tien (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 Flex tender zijn geselecteerd in onderlinge vergelijking op de volgende criteria.

- Relevante werkervaring op soortgelijke opdrachten.
- 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).

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 **13**. Deze functieschaal is (eventueel) verbonden aan de desbetreffende CAO van de opdrachtgever inzake de inlenersbeloning.

Fee Flextender

Flextender brengt voor deze opdracht € 2,25 per gewerkt uur in rekening bij de winnende leverancier.

Benodigd aantal professionals

1

CV-eisen

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

Werkdagen

Flexibel / in onderling overleg

Is hybride werken mogelijk: ja

Planning

De gesprekken bij de gemeente worden in overleg ingepland. De kandidaten die hiervoor uitgenodigd zijn, ontvangen zo snel mogelijk bericht. Overige kandidaten ontvangen na de gesprekken bericht over de voortgang van deze aanvraag.

Overige informatie

- De gemeente vraagt om een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG).
- Indien opdrachtnemer personeel ter beschikking stelt, staat opdrachtnemer in het handelsregister geregistreerd als bedrijf dat personeel ter beschikking stelt (conform Waadi).
- De gemeente vraagt van de opdrachtnemer bij het contract onder leiding en toezicht dat ze gebruik maken van een G-rekening. (Bij NEN-gecertificeerde ondernemingen 25% en bij niet

NEN-gecertificeerde ondernemingen 55%).

Reiskosten & parkeren

Het in de offerte vermelde uurtarief dient inclusief de reiskosten te zijn van woon-werkverkeer. Indien het reizen per auto noodzakelijk is voor het uitvoeren van de opdracht dan vergoedt de gemeente De Bilt maximaal € 0,30 (bruto) per kilometer. Het betreft een zogenaamde netto-netto vergoeding. Het declareren van zakelijke kilometers moet altijd vooraf zijn afgestemd met de opdrachtgever.

Meer informatie

Vragen kunnen ingediend worden tot dinsdag 28 januari 2025, 09:00 uur. De vragen en bijbehorende antwoorden worden op donderdag 30 januari 2025 gepubliceerd op onze website. 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.

Update vragen:

Vraag: Mag er een duo worden aangeboden?

Antwoord: Dat willen we niet. We proberen juist wat meer éénduidigheid te realiseren.

De reactietermijn van deze aanvraag duurt tot maandag 3 februari 2025, 09.00 uur. Tot die tijd kunt u reageren.