

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

# Senior Bouwmanager theater Lampegiet



|                   |                     |                      |                          |
|-------------------|---------------------|----------------------|--------------------------|
| Aanvraagnummer    | 20129               | Start                | 1 maart 2025             |
| Duur              | 24 maanden maanden  | Opleidingniveau      | HBO                      |
| Opties verlenging | 2 maal 12 maand(en) | Regio                | Utrecht                  |
| Uren per week     | 10-30 uur           | Einde inschrijfdatum | vrijdag 21 februari 2025 |
| DAS opdracht      | Nee                 | Eindtijd             | 09:00 uur                |

**Let op!** Omdat de inhoud van deze opdracht een verhoogd risico met zich meebrengt voor de arbeidsrelatie/verhouding van de Opdrachtgever naar een zzp'er toe (indicatie: schijnzelfstandigheid/arbeidsovereenkomst), is het niet mogelijk om deze opdracht als zzp'er uit te voeren. Zzp'ers hebben wel de mogelijkheid te kunnen reageren op de opdracht, maar wanneer de opdracht aan een zzp'er gegund wordt, dient hij/zij in dienst (Payroll/Detachering/Uitzendbureau) te gaan om de opdracht uit te kunnen voeren. De inschrijver dient hier bij de gehele inschrijving rekening mee te houden. **Dat betekent dat de inschrijver bij zijn/haar reactie in het 'opmerkingen' veld expliciet moet benoemen via welke partij hij/zij de opdracht gaat vervullen. Of dat de inschrijving al direct via deze partij gedaan wordt.**

## Organisatie

Veenendaal is een jonge, ondernemende gemeente midden in het land. Door de centrale ligging aan de A12 en drie treinstations is Veenendaal zowel met de auto als met het openbaar vervoer goed bereikbaar vanuit heel Nederland.

Met de mentaliteit van hardwerkende ondernemers groeide Veenendaal in rap tempo van een dorp naar een stad. In deze gezonde, duurzame en veilige omgeving wonen 70.000 mensen. Daarmee zijn we de derde stad van de provincie Utrecht. In onze moderne wijken staan duurzaamheid, toegankelijkheid en verbinding centraal.

Gemeente Veenendaal is een organisatie die veel ambities heeft. Samenwerken is één van onze kernwaarden en de lijnen zijn kort. De organisatie heeft een open en informele sfeer.

## **Opdracht**

Op 21 november 2024 heeft de gemeenteraad besloten tot nieuwbouw theater Lampegiet zoals is opgenomen in het stedenbouwkundige Masterplan 'Nieuw theater in de Duivenweide'. Voor de realisatie van dit nieuwe theater zoeken we een senior bouwmanager.

## **Wat ga je doen?**

Je bent als senior bouwmanager een belangrijk lid van het projectteam, en legt daarbij verantwoording af aan de projectmanager van de gemeente Veenendaal. Je bent verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van de tijdelijke huisvesting, sloop en nieuwbouw van Theater de Lampegiet van initiatieffase tot einde test- en onderhoudstermijn (Voor meer informatie: zie raadsvergadering, zie agendapunt 6: [Vergadering Gemeenteraad 21-11-2024 Gemeente Veenendaal](#)). Als u geïnteresseerd bent in meer informatie over het project, kunt u bij Flextender de memo 'Totstandkoming Programma van Eisen nieuwbouw Theater Lampegiet' opvragen. Dit kan door te mailen naar: [broker@flectender.nl](mailto:broker@flectender.nl).

Als gemeente vinden we het erg belangrijk om onze projecten uit te voeren met een goed oog voor de gebruiker en omgeving en de werken zoveel mogelijk in co-creatie te initiëren en te realiseren. Via deze opdracht wordt je als bouwmanager op projectbasis ingehuurd. De inzet is afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt en wordt ingeschat op gemiddeld 20 uur per week. De uren worden verdeeld over (afhankelijk in welke fase het project zich bevindt) 4 dagdelen waarvan er gemiddeld tenminste 2 dagdelen per week plaatsvinden op locatie in Veenendaal.

Indien de kandidaat niet zelfstandig alle genoemde werkzaamheden kan uitvoeren dan is assistentie door uitsluitend collega's binnen de eigen organisatie van de kandidaat mogelijk. Je stelt dan een bouwmanagementteam samen (hiervoor mogen dus geen externe partijen worden ingeschakeld). Indien dit het geval is, dan dient in de inschrijving duidelijk te worden aangegeven welke werkzaamheden door de bouwmanager zelf worden uitgevoerd en op welke onderdelen de bouwmanager zich door één of meerdere collega's laat adviseren. In dit geval dient ook een CV van de desbetreffende collega te worden toegevoegd.

De taken van de bouwmanager betreffen onder andere:

- Initiatiefase; in samenwerking met de projectmanager van de gemeente Veenendaal het inventariseren van de wensen van gebruikers/stakeholders, optimaliseren Programma van Eisen, opstellen Plan van Aanpak, opstellen investeringsraming, opstellen planning, opstellen risicoanalyse en adviseren m.b.t. de inkoop-/tenderstrategie.
- Ontwerpfase; het schrijven van leidraden en uitvragen t.b.v. de selectie van architecten, adviseurs, onderzoeken etc. Het in samenwerking met de inkoper van de gemeente Veenendaal organiseren van de benodigde aanbestedingen/prijsaanvragen. Het aansturen van zowel het ruimtelijk- als het technisch ontwerpteam, mede organiseren van buurtparticipatie, kostenbewaking;
- Vergunningsfase; samen met de projectmanager van de gemeente Veenendaal het coördineren van de benodigde omgevingsplanwijzigingen, onderzoeken, indienen van vergunningsaanvragen;
- Bouwvoorbereidingsfase; een belangrijke inhoudelijke bijdrage leveren aan het opstellen, controleren en onderling integreren van de bestekstukken, het opstellen van de aannemingsovereenkomsten, het opstellen van gunningsleidraden, het in samenwerking met de inkoper van de gemeente Veenendaal coördineren van aanbestedingstrajecten, kostenbewaking;
- Het voeren van bouwdirectie/contractmanagement en leiding geven aan de toezichthouder.
- Onderhoudsfase; het tijdens de test- en onderhoudsfase erop toezien dat alle partijen aan al de verplichtingen voldoen. Het overdragen van het gebouwdossier.
- Budgetbewaking is een belangrijk onderdeel van de werkzaamheden van de bouwmanager. De bouwmanager is in staat om het nieuwe theater binnen de gestelde tijdsplanning en het beschikbare budget te realiseren.

## **Jouw profiel**

Jij bent een ervaren en zelfstandig werkend allround bouwmanager en hebt er zin in om je kennis en ervaring in te zetten. Je schakelt daarom makkelijk tussen strategie, tactiek en operatie. Je bent een echte netwerker die weet wat er komt kijken bij het integraal aansturen van bouwprojecten in een politiek-bestuurlijke omgeving én die weet wat er nodig is om mensen mee te krijgen. Je bent gedreven, resultaatgericht en weet draagvlak bij alle betrokken partijen te creëren.

Vanzelfsprekend beschik je over uitgebreide inhoudelijke en praktische kennis van bouwtechniek en projectmanagement.

Je deelt je brede kennis zowel gevraagd als ongevraagd en hiermee draag je op een motiverende wijze bij aan de kwaliteit van het eindresultaat. “Uitdagingen” ben je door je brede ervaring voor en

mocht er onverhoopt toch één ontstaan dan zorg je voor een oplossing.

Je hebt kennis van regelgeving, bouwrecht, bouwkostenramingen, kostenbeheersing, vergunningstrajecten, ontwerptrajecten, omgevingsplanwijzigingen, participatietrajecten, kennis van diverse vormen van aanbestedingsvormen, STABU, UAV, ARW en affiniteit met architectuur. Je hebt ervaring met onderhandelingstrajecten, controleren van bestekken en aanbestedingsleidraden, opstellen van contracten en directievoering, contractmanagement en het aansturen van toezicht op bouwprojecten. Je hebt ervaring met grote utilitaire bouwprojecten waaronder tenminste één theater.

### **Vereisten / knock-outcriteria**

1. Een afgeronde opleiding op minimaal hbo niveau in de richting van bouwkunde;
2. Minimaal 8 jaar werkervaring als zelfstandig opererend bouwmanager in de afgelopen 10 jaar;

### **Gunningscriteria te beoordelen door Flextender (weging, totaal 100 punten)**

3. Werkervaring als bouwmanager bij de verbouw of nieuwbouw van één of meerdere Theaters. Maak dit aantoonbaar in het CV en geef daarbij duidelijk aan welke taken door de bouwmanager zelfstandig bij het desbetreffende project zijn uitgevoerd. Geef ook de omvang van het project aan. (40 punten);
4. Aantoonbare ervaring met het zelfstandig begeleiden van Europese aanbestedingen inclusief o.a. het opstellen van de leidraden, opstellen nota's, gunningsbrieven etc. (20 punten);
5. Aantoonbare werkervaring met de genoemde taken. Geef hierbij duidelijk voor elke taak aan: de mate van ervaring, en of deze taken door de bouwmanager zelf zijn uitgevoerd of door middel van assistentie door een collega (30 punten);
6. Maximaal uurtarief € 140,- excl. BTW en reistijd en inclusief reiskosten woon-werkverkeer (10 punten).

Geef in het cv duidelijk aan in hoeverre u / de door u aangeboden kandidaat aan de genoemde criteria voldoet.

### **Competenties**

- Communicatief sterk;
- Politieke sensitiviteit;
- Betrokken en gedreven;
- Samenwerkend;
- Kostenbewust;

- Oplossingsgericht/pragmatisch.

### **Fee Flextender**

Flextender brengt voor deze opdracht geen fee in rekening bij de winnende leverancier.

### **Benodigd aantal professionals**

1.

### **CV-eisen**

Maximaal 6 pagina's opgesteld in het Nederlands, minimaal 2 referenties (referenties worden gecheckt).

### **Werkdagen**

Werkdagen en -tijden gaan in overleg en in afstemming met de projectmanager Theater Lampegiet. **Vanwege de aard van de werkzaamheden kunnen de uren per week oplopen gedurende piekmomenten en wisselend van aard zijn. De inschrijver dient hier rekening mee te houden.**

### **Planning**

De gesprekken bij de gemeente worden op een later moment gepland. De kandidaten die hiervoor uitgenodigd worden, ontvangen zo snel mogelijk bericht. Overige kandidaten ontvangen na de gesprekken bericht over de voortgang van deze aanvraag.

### **Overige informatie**

- Gemeente Veenendaal heeft er voor gekozen om Flextender als broker in te zetten. Na gunning verzorgt Flextender derhalve de contractafhandeling, urenregistratie en facturatie. Dit betekent dat u een overeenkomst afsluit met Flextender. De overeenkomsten zijn als model bijgevoegd in het reactieformulier (Model 4 in geval u een ZZP'er bent, Model 5 in geval u een Toeleverancier bent die een zzp'er aanbiedt en Model 6 in het geval u een Toeleverancier bent die Tijdelijke medewerker detacheert). U zal in casu factureren aan Flextender middels de facturatiemodule van Flextender. Indien u de opdracht gegund krijgt, ontvangt u een handleiding. Door in te schrijven gaat u ermee akkoord middels deze constructie de opdracht uit te voeren.
- Voor het uitvoeren van de opdracht is afgifte van een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG) een vereiste.
- Uitzend-/ en uitleenbedrijven moeten voldoen aan de voorwaarden voor disculpatie als gesteld in de wijziging leidraad invordering nr. BLKB2012/1062M.

- Indien de opdrachtnemer een uitzend-/uitleenbedrijf betreft die is opgenomen in het register van de Stichting Normering Arbeid (SNA) zal opdrachtgever 25% van de factuur (inclusief omzetbelasting) storten op de G-rekening van de opdrachtnemer.
- Indien de opdrachtnemer een uitzend-/uitleenbedrijf betreft die niet is opgenomen in het register van de Stichting Normering Arbeid (SNA) zal opdrachtgever 55% van de factuur (inclusief omzetbelasting) storten op de G-rekening van de opdrachtnemer.
- Indien opdrachtnemer personeel ter beschikking stelt, staat opdrachtnemer in het handelsregister geregistreerd als bedrijf dat personeel ter beschikking stelt (conform Waadi).
- In overleg wordt het tarief per januari jaarlijks geïndexeerd met 3%.

## **Meer informatie**

Vragen kunnen ingediend worden tot vrijdag 14 februari 2025, 09:00 uur. De vragen en bijbehorende antwoorden worden op maandag 17 februari 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.

*Vraag: Wat is de rol van BBN en Sifapro in het vervolgproces? Zijn deze partijen uitgesloten van deelname? Zo niet, heeft continuering van de dienstverlening vanuit Sifapro en/of BBN de voorkeur van de gemeente?*

*Antwoord: Op dit moment bereidt de gemeente Veenendaal het proces voor de nieuwbouw van theater Lampegiet voor. Er zijn nog geen keuzes gemaakt voor partijen die een rol hebben in dit proces. Voor de procedure Senior Bouwmanager is geen enkele partij uitgesloten. Sifapro en BBN genieten geen voorkeur in deze procedure.*

*Vraag: Als we een team van twee kandidaten aanbieden, mogen beide personen dan op gesprek komen?*

*Antwoord: Jazeker.*

*Vraag: Is het mogelijk om een team aan te bieden, waarbij één kandidaat voldoet aan de knock-out criteria met als aanvulling op overige criteria een andere collega? Of moeten beide personen voldoen aan de KO-criteria?*

*Antwoord: De mogelijkheid bestaat om een team aan te bieden dat gezamenlijk voldoet aan de KO-criteria. De CV's mogen in 1 bestand geupload worden en mogen dus meer dan 6 pagina's bevatten.*

**De reactietermijn van deze inhuuropdracht duurt tot vrijdag 21 februari 2025, 09:00 uur. Tot die tijd kunt u reageren.**