

Projectmanager Gebiedsontwikkeling



Zwolle

Aanvraagnummer	21137	Start	1 juni 2025
Duur	12 maanden maanden	Opleidingniveau	WO
Opties verlenging	3 maal 12 maand(en)	Regio	Overijssel
Uren per week	24 tot 36 uur	Einde inschrijfdatum	donderdag 1 mei 2025
DAS opdracht	Ja	Eindtijd	09:00 uur

Let op! "Uitvoeringsvoorwaarde:

Met het verstrekken van de opdracht (aan de ondernemer die inschrijft op de onderhavige opdracht en voor gunning in aanmerking komt) en de gemeente Zwolle mag géén arbeidsrelatie/dienstbetrekking tot stand komen. De inschrijver dient dit te waarborgen. Bij het inschrijven op de onderhavige opdracht moet in dit kader rekening worden gehouden dat de uitvoering van de werkzaamheden plaatsvindt onder direct toezicht en leiding van de gemeente Zwolle. Dit betekent dat niet wordt voldaan aan de criteria voor zelfstandigheid zoals vereist onder de Wet Deregulering Beoordeling Arbeidsrelaties (Wet DBA). De gemeente merkt hierbij op dat aan de voornoemde uitvoeringsvoorwaarde niet wordt voldaan als de inschrijver een ZZP-er is".

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. We zoeken daarom een Projectmanager gebiedsontwikkeling.

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 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. Als projectmanager voeg je niet alleen woningen toe, maar lever je 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, begrijp je dat bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak een succesfactor is.

Transformatie Zwartewaterallee

Langs de Zwartewaterallee in Zwolle liggen verschillende locaties waar initiatiefnemers plannen hebben voor herontwikkeling welke met de gebiedsvisie door gemeenteraad in 2021 zijn vastgesteld. Het gaat dan vooral om woningbouw, deels in de vorm van hoogbouw. De locaties worden zelfstandig ontwikkeld. In totaal gaat het om 1300 woningen. Naast de plotontwikkeling moeten er ook plannen worden gemaakt voor de herinrichting van de openbare ruimte.

Werkzaamheden

- Je bent verantwoordelijk voor het management van specifieke deelprojecten en dossiers binnen

de Zwartewaterallee;

- Je coördineert de communicatie naar externe partijen toe en overlegt met grondeigenaren en bestuurders;
- Je legt verantwoording af aan de opdrachtgever en de wethouder duurzame ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit;
- Je stemt af met de programmamanager Holtenbroek, waar de transformatie van de Zwartewaterallee onder valt;
- Je bent verantwoordelijk voor het behalen van de planning uit het jaarplan en werken binnen het werkbudget;
- Je bereidt bestuurlijke besluitvorming voor;
- Je zit teamoverleggen voor.

Vereisten / knock-outcriteria

1. Inschrijver voldoet aan de gestelde uitvoeringsvoorwaarde zoals bovenaan benoemd in de uitvraag;
2. Minimaal een aantoonbaar afgeronde wo bachelor opleiding in de richting van geografie en/of planologie;
3. Minimaal 5 jaar aantoonbare werkervaring met het integraal managen (in verschillende fasen) van grootschalige projecten in de gebiedsontwikkeling op het snijvlak van vastgoed, wonen en ruimtelijke ordening;
4. Minimaal 5 jaar aantoonbare werkervaring met gebiedsontwikkelingsopgaven waarbij de gemeente ook grondeigendommen heeft en moet schakelen tussen privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rolgeving, benoem dit duidelijk in het cv;
5. Aantoonbare werkervaring met omgevingsmanagement ten aanzien van een zeer specifieke doelgroep: winkeliers en vastgoedeigenaren van retail;
6. Minimaal 1 jaar aantoonbare werkervaring met contractmanagement, risicomanagement, projectbeheersing, eigendomssituaties, vastgoed- en grond-exploitatieberekeningen, licht duidelijk toe waar dit is opgedaan;

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

7. Aantoonbare werkervaring in de afgelopen 6 jaar met het aansturen en begeleiden van stedenbouwkundige bureaus in gebiedsontwikkelingsopgaven, waarbij je optreedt als opdrachtgever, in samenwerking met andere grondeigenaren (15 punten);
8. Aantoonbare werkervaring met het werken met bouwenveloppes of kavelpaspoorten om op deze manier samen met ontwikkelaars de voorwaarden te bepalen voor plotontwikkeling, licht dit toe in

het cv (20 punten);

9. Aantoonbare werkervaring met de transformatie en vernieuwing van vastgoed en gebieden en met samenwerkingsvormen met bijbehorende ontwikkelstrategieën, haalbaarheidsonderzoeken, nieuwe vormen van aanbesteding en selectie van partijen (30 punten);

10. Minimaal 5 jaar aantoonbare werkervaring met het integraal managen van gebiedsontwikkelingsopgaven binnen een gemeente (25 punten);

11. Aanvullende opleidingen op het gebied van Planeconomie, Leiderschap, de omgevingswet en/of grondexploitatiewet (10 punten).

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

Competenties

- Samenwerken, goed in teams kunnen werken;
- Gevoel van bestuurlijke en politieke verhoudingen;
- Netwerken;
- Structuur aanbrengen;
- Onderhandelingsvaardig;
- Communicatief vaardig, intern en extern met uiteenlopende doelgroepen;
- Het kunnen omgaan met uiteenlopende belangen;
- Beleidsambities kunnen prioriteren;
- Je begrijpt hoe je moet acteren in een complex speelveld van overheid, maatschappelijke en commerciële partijen en bewoners;
- Je bent in staat om structuur aan te brengen in een projectorganisatie;
- Je bent in staat om projecten financieel haalbaar te krijgen door slimme en creatieve oplossingen te bedenken.

Beoordeling

Stap 1: Beoordeling cv's op minimumeisen

Flex tender beoordeelt de cv's op de minimumeisen in het bovengenoemde 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 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 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

Het uur tarief bedraagt maximaal € 150,-.

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: maandag tot en met vrijdag, afhankelijk waar het werk om vraagt.

Planning

De gesprekken bij de opdrachtgever zijn gepland op donderdag 6 mei van 14.00 tot 17.00 uur. De kandidaten die hiervoor uitgenodigd zijn, ontvangen uiterlijk op vrijdag 2 mei 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).
- 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>).

Meer informatie

Vragen kunnen ingediend worden tot donderdag 24 april 2025 09:00 uur de vragen en bijbehorende antwoorden worden op vrijdag 25 april 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 1 mei 2025, 09:00 uur. Tot die tijd kunt u reageren.