

# Projectleider Vastgoed en Onderwijshuisvesting



Aanvraagnummer	30431	Start	Z.s.m.
Duur	6 maanden maanden	Opleidingsniveau	WO
Opties verlenging	2 x 6 maand(en)	Regio	Gelderland
Uren per week	32 uur	Einde inschrijfdatum	maandag 22 juni 2026
DAS opdracht	Ja	Eindtijd	09:00 uur

## **Uitvoeringsvoorwaarde – arbeidsrelatie en wijze van uitvoering**

*De opdrachtnemer waarborgt dat bij de uitvoering van de opdracht geen arbeidsovereenkomst of (fictieve) dienstbetrekking ontstaat tussen de door opdrachtnemer ingezette natuurlijke persoon/personen en de opdrachtgever.*

*De opdrachtgever heeft de opdracht zodanig ingericht dat de werkzaamheden plaatsvinden binnen de organisatorische kaders van de opdrachtgever, zoals nader uitgewerkt in de opdrachtoomschrijving.*

*Gelet hierop is de opdrachtnemer gehouden de werkzaamheden zodanig te organiseren en uit te voeren dat het hiervoor bedoelde risico wordt voorkomen.*

*De verantwoordelijkheid voor een juiste kwalificatie van de arbeidsrelatie en de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving, waaronder begrepen de Wet deregulering beoordeling arbeidsrelaties (Wet DBA), ligt bij de opdrachtnemer.*

*De inschrijver dient bij inschrijving aannemelijk te maken en deugdelijk te onderbouwen op welke wijze hij invulling geeft aan deze uitvoeringsvoorwaarde.*

*Indien naar het oordeel van de opdrachtgever uit de inschrijving niet aannemelijk wordt dat de opdrachtnemer de opdracht kan uitvoeren op een wijze die voldoet aan deze uitvoeringsvoorwaarde, kan de inschrijving als niet-conform terzijde worden gelegd.*

*Bij deze beoordeling is niet de gekozen juridische vorm of constructie doorslaggevend, maar de (voorgenomen) feitelijke wijze van uitvoering van de opdracht, zoals die uit de inschrijving blijkt.*

## **Gemeente Zutphen**

Wij zijn gepassioneerd, ondernemend en creatief. We omarmen duurzaamheid en inspiratie, en koesteren ons rijke verleden met trots. Bij ons staat goede dienstverlening centraal. We zijn er voor de Zutphense samenleving en stimuleren de betrokkenheid en samenwerking van onze inwoners.

Werken voor de gemeente Zutphen betekent werken in een prachtige en inspirerende omgeving. We zijn trots op onze historische middeleeuwse binnenstad, de IJssel en de Berkel en talloze vijvers en grachten, de wijken, de parken en het dorp Warnsveld.

Bij een gemeente werk je in een politiek-bestuurlijke omgeving. Dit betekent dat je te maken krijgt met wisselende prioriteiten en samenwerkt met verschillende groepen mensen. Je hebt de taak om zorgvuldig om te gaan met publieke middelen en soms moet je je weg vinden in wat ingewikkelde procedures. Het mooie van dit werk is, dat wat je doet vaak direct bijdraagt aan de Zutphense samenleving.

Zutphen zet in op diversiteit en inclusie. Het maakt ons niet uit waar je geboren bent, waar je in gelooft, van wie je houdt, wat je fysieke kenmerken zijn, hoe oud je bent, wat je gender is of wat je culturele achtergrond is. We zijn nieuwsgierig naar jouw talent en hoe jij het verschil maakt voor onze gemeente!

## **Opdracht**

De gemeente zoekt een ervaren projectleider Vastgoed en Onderwijshuisvesting voor de periode van 1 juli 2026 tot en met 31 december 2026. De opdracht richt zich op het continueren en verder brengen van diverse lopende projecten binnen de portefeuille onderwijs, sport en maatschappelijk vastgoed.

De projectleider draagt zorg voor de voorbereiding, coördinatie en begeleiding van projecten in de initiatie-, programma van eisen-, aanbestedings- en ontwerpfase. Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan beleidsmatige, organisatorische en vastgoedgerelateerde vraagstukken.

## **Werkzaamheden**

### **1. Onderwijshuisvesting specifieke locatie**

- Optreden als projectleider namens Vastgoed/Onderwijshuisvesting.
- Begeleiden van de aanbestedingsfase.
- Opstellen en begeleiden van het Programma van Eisen.
- Afstemming met schoolbestuur als bouwheer.
- Begeleiden van de ontwerpfase en stakeholdermanagement.

### **2. Sporthal specifieke locatie**

- Projectleiding namens Vastgoed.
- Voorbereiden en begeleiden van aanbesteding, Programma van Eisen en ontwerpfase.
- Afstemmen met interne en externe stakeholders.
- Voorkomen van vertraging door tijdige voorbereiding van werkzaamheden.

### **3. Sportaccommodaties diverse locaties**

- Projectleiding namens Vastgoed.
- Opstellen van projectplannen.
- Begeleiden van aanbestedings-, Programma van Eisen- en ontwerpfasen.
- Afstemming met betrokken schoolbesturen en gebruikers.
- Adviseren over bouwheerschap en projectorganisatie.

### **4. Project**

- Opstellen van een plan van aanpak voor vervangende nieuwbouw.
- Inventariseren van randvoorwaarden, risico's en vervolgstappen.
- Adviseren over projectaanpak en planning.

### **5. Advies projectorganisatie onderwijs- en sportprojecten**

- In kaart brengen van rollen, taken en verantwoordelijkheden binnen vastgoed- en huisvestingsprojecten.
- Opstellen van een advies voor de verdeling van werkzaamheden tussen projectleiders, onderwijshuisvesting, assetmanagement en vastgoedbeheer.
- Inzichtelijk maken van benodigde tijdsinzet en personele capaciteit.
- Adviseren over efficiëntere inrichting van projectprocessen.

### **6. Diverse werkzaamheden**

- Advisering op vraagstukken rondom Integraal Kindcentra (IKC)-beleid.
- Advisering bij juridische vastgoedvraagstukken.
- Advisering rondom netcongestie en de gevolgen voor vastgoedprojecten.
- Advisering bij financiële vraagstukken binnen de vastgoedportefeuille.

## **Resultaat**

De opdrachtnemer levert gedurende de looptijd van de opdracht concrete projectresultaten op binnen de genoemde projecten, zorgt voor tijdige besluitvorming en draagt bij aan een toekomstbestendige inrichting van de projectorganisatie binnen het domein ruimte en economie team grondzaken en vastgoed.

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

1. Voor deze aanbesteding past de inschrijver SROI toe ter waarde van 1% (ZZP) of 2% (detacheringsbureau) indien de opdracht >75.000,- passeert;
- 2 Een aantoonbare afgeronde opleiding op minimaal hbo bachelor niveau;
3. Minimaal 5 jaar aantoonbare werkervaring als projectleider vastgoed bij een gemeente;
4. Minimaal 1 jaar aantoonbare werkervaring als beleidsmedewerker onderwijshuisvesting bij een gemeente;
5. Aantoonbaar beschikbaar per uiterlijk 1 juli 2026 voor gemiddeld 32 uur per week voor de duur van de opdracht;
6. Een maximum uurtarief van € 130,- exclusief btw, inclusief reiskosten, woon- werkverkeer, parkeerkosten en Flextender fee.

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

7. Een aantoonbare afgeronde opleiding op WO master of WO bachelor niveau;
8. Aantoonbare werkervaring in de afgelopen 5 jaar als projectleider van ten minste 3 projecten op het gebied van onderwijshuisvesting, benoem duidelijk in cv;
9. Aantoonbare werkervaring met de ontwikkeling van sportaccommodaties en maatschappelijk vastgoed bij een gemeente;
10. Aantoonbare werkervaring met samenwerking tussen gemeenten, schoolbesturen en externe adviseurs in bouw- en huisvestingsprojecten, benoem duidelijk in cv;
11. Minimaal 10 jaar aantoonbare werkervaring als projectleider vastgoed.

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

### **Competenties**

Uitdrukkingsvaardigheid (schriftelijk)

Tactisch gedrag

Motiveren

Resultaatgericht werken

Samenwerken

Overtuigen

Assertiviteit

Besluitvaardigheid

Plannen en organiseren

### **Benodigd aantal professionals**

1.

### **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 Alle CV's (niet beoordeeld op criteria) cv's die aan de organisatie worden voorgelegd*

Flextender beoordeelt de cv's van de kandidaten die voldoen aan de minimeisen in het bovengenoemde profiel in onderlinge vergelijking op de bovengenoemde "gunningscriteria te beoordelen door Flextender".

De Alle CV's (niet beoordeeld op criteria) 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.

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). 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 11. Deze functieschaal is verbonden aan de desbetreffende CAO van de opdrachtgever inzake de inlenersbeloning.

#### **Fee Flextender**

Flextender brengt voor deze opdracht €1,90 per gewerkt uur in rekening bij de winnende leverancier.

#### **CV-eisen**

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

Motivatie opgesteld door de professional zelf, toegevoegd als één document achter het cv.

#### **Werkdagen**

De opdracht wordt vervuld op de volgende werkdagen: ma, di, do, vrij

Is hybride werken mogelijk: Ja

#### **Planning**

De gesprekken bij de opdrachtgever zullen iDe kandidaten die hiervoor uitgenodigd zijn, ontvangen uiterlijk op 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.
- Indien opdrachtnemer personeel ter beschikking stelt, staat opdrachtnemer in het handelsregister geregistreerd als bedrijf dat personeel ter beschikking stelt (conform Waadi).
- BYOD (bring your own device): voor deze opdracht moet de kandidaat gebruik maken van eigen apparatuur.
- Voor deze aanbesteding past de inschrijver SROI toe ter waarde van 1% (ZZP) of 2% (detacheringsbureau) indien de opdracht >75.000,- passeert.
- Gemeente Zutphen hecht waarde aan maatschappelijk verantwoord ondernemen. In dat kader is sociaal aanbesteden en daarmee Social Return onderdeel van het duurzame  
Voor deze aanbesteding past de inschrijver SROI toe ter waarde van 1% (ZZP) of 2% (detacheringsbureau) indien de opdracht >75.000,- passeert. Social Return is een menukaart van 3 onderdelen: Sociale inkoop, maatschappelijke activiteiten en arbeidstoeleiding mogen ingezet worden als sociaal rendement (de beoordeling daarvan wordt gedaan door de SROI-adviseur van de gemeente Zutphen). Een combinatie van deze mogelijkheden voor de inzet van Social Return is ook toegestaan. De nadere invulling van de Social Return verplichting is binnen de beschreven mogelijkheden vrij en vindt altijd plaats in overleg met de adviseur SROI van de gemeente Zutphen. Binnen zeven kalenderdagen na definitieve gunning van de opdracht moet de opdrachtnemer contact op nemen met de adviseur SROI. Contactgegevens worden direct na gunning verstrekt.
- De kandidaat stelt zich voor in een korte (persoonlijke) motivatie en waarom deze geschikt is voor deze opdracht. De motivatie dient geschreven te zijn door de kandidaat zelf.

**Meer informatie**

Vragen kunnen ingediend worden tot woensdag 17 juni 2026, 09:00 uur de vragen en bijbehorende antwoorden worden op donderdag 18 juni 2026 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 maandag 22 juni 2026, 09:00 uur. Tot die tijd kunt u reageren.**