

Verwerver

Zwolle

Aanvraagnummer	31293	Start	Z.s.m.
Duur	6 maanden maanden	Opleidingniveau	HBO
Opties verlenging	6 x 6 maand(en)	Regio	Overijssel
Uren per week	4 tot 8 uur	Einde inschrijfdatum	donderdag 20 augustus 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 in de offerte 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.

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

De gemeente is recent actiever geworden op de vastgoed- en grondmarkt. Als gevolg hiervan heeft de afdeling Vastgoed behoefte aan aanvullende ondersteuning bij diverse verwervingsdossiers en is zij op zoek naar een ervaren verwerver. De werkzaamheden omvatten zowel de aankoop van vastgoed als van (agrarische) gronden.

Binnen de gemeente worden verwervingen opgepakt door de afdeling Vastgoed, die verantwoordelijk is voor het gemeentelijk vastgoed en de grondzaken. Binnen de afdeling is een werkgroep Verwervingen ingericht, die zich

bezighoudt met de begeleiding van aankopen en het structureren van de bijbehorende processen. De verwerver maakt deel uit van deze werkgroep, die bestaat uit een vastgoedjurist, rentmeester, vastgoedadviseur en strategisch adviseur.

De verwerver is verantwoordelijk voor het uitvoeren en begeleiden van het volledige aankoopproces voor meerdere dossiers. Daarnaast speelt de verwerver een belangrijke rol in het verder professionaliseren en standaardiseren van de verwervingsprocessen binnen de gemeente. De hoeveelheid werkzaamheden fluctueert, waarbij de urgentie en prioritering van de werkzaamheden door de opdrachtgever worden bepaald. Het betreft doorlopende werkzaamheden, dus geen afgebakend project en de werkzaamheden worden voor de helft uitgevoerd op kantoor.

Om de onafhankelijkheid van waarderingen te waarborgen, maakt de gemeente gebruik van externe taxateurs. Gedurende de looptijd van de opdracht is de verwerver, dan wel het ingehuurd bureau, uitgesloten van het uitvoeren van taxatieopdrachten.

Vereisten / knock-outcriteria

1. Minimaal 5 jaar aantoonbare werkervaring als verwerver, adviseur/specialist grondzaken/vastgoed;
2. Minimaal 2 jaar aantoonbare werkervaring met verwervingen binnen de publieke sector;
3. Aantoonbare kennis van en werkervaring met de toepassing van relevante wet- en regelgeving op het gebied van grond- en vastgoedverwerving binnen de publieke sector, waaronder de Omgevingswet, het Didam-arrest en het gemeentelijk grondbeleid, licht toe waar dit is opgedaan;
4. Aantoonbare werkervaring in de afgelopen 5 jaar met het waarderen van vastgoed en gronden;

Selectiecriteria (weging, totaal 100 punten)

5. Aantoonbare afgeronde opleiding op minimaal hbo-bachelor niveau in de richting van vastgoed (10 punten);
6. Aantoonbare werkervaring bij een gemeente (20 punten);
7. Aantoonbare werkervaring met het professionaliseren en standaardiseren van verwervingsprocessen (20 punten);
8. De kandidaat voegt een persoonlijke motivatie toe, waarin wordt ingegaan op: geschiktheid voor de opdracht en twee voorbeelden beschreven van relevante dossiers. De motivatie is door de kandidaat zelf geschreven. Voeg de geschreven motivatie samen met het cv om deze als één document te uploaden (10 punten);
9. Aantoonbare werkervaring met verwerving in de regio Zwolle (10 punten);
10. Aantoonbare werkervaring als verwerver, adviseur/specialist grondzaken/vastgoed (30 punten);
 - a. minder dan 5 jaar (0 punten);
 - b. tussen 5 en 6 jaar (10 punten);
 - c. tussen 6 en 7 jaar (20 punten);
 - d. meer dan 7 jaar (30 punten);

Geef in het cv duidelijk aan in hoeverre je/ de door jou aangeboden kandidaat aan de criteria en (competenties) voldoet. Indien informatie niet expliciet in het cv of de toelichting is opgenomen, wordt deze niet meegenomen in de beoordeling.

Competenties

- Communicatief sterk; de verwerver vertegenwoordigt de gemeente richting eigenaren.
- Kennisdelen; de gemeente is haar processen en producten aan het professionaliseren en standaardiseren. Van de verwerver wordt verwacht dat deze hier inbreng op heeft.
- Teamspeler; de verwerver pakt dossier op samen met het projectteam of de werkgroep verwervingen. Hierbij wordt vanuit het vier ogen principe gewerkt.

Beoordeling

Stap 1: Beoordeling CV's op knock-outcriteria

Flex tender beoordeelt de CV's op de knock-outcriteria die in de inhuuropdracht worden omschreven. Kandidaten die voldoen aan de knock-outcriteria 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 opdrachtgever worden voorgelegd

Flex tender beoordeelt de CV's van de kandidaten die voldoen aan de knock-outcriteria op de gunningscriteria in de inhuuropdracht. Voldoet een kandidaat aan het genoemde gunningscriterium, dan ontvangt deze het bijbehorende aantal punten.

De 10 kandidaten die het best scoren op de gunningscriteria 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.

Opdrachtgever kan Flex tender verzoeken inzage te geven in alle CV's die zijn ontvangen om zich zeker te stellen dat zij daadwerkelijk de best scorende kandidaten voorgelegd heeft gekregen. Wijkt de beoordeling van opdrachtgever af van die van Flex tender, dan is de beoordeling (en daarmee de selectie) door opdrachtgever leidend.

Stap 3: Uitnodiging voor een selectiegesprek

De opdrachtgever beoordeelt de CV's van de kandidaten die in stap 2 zijn geselecteerd in onderlinge vergelijking op de volgende gunningscriteria.

- Relevante werkervaring op soortgelijke opdrachten.
- Relevante werkervaring bij soortgelijke organisaties.

De kandidaten die op basis van deze gunningscriteria als beste worden beoordeeld, worden uitgenodigd voor een selectiegesprek (stap 4 in de beoordeling). De overige kandidaten worden in eerste instantie niet uitgenodigd voor een gesprek en ontvangen een voorlopige afwijzing. Zij nemen plaats in de zogenaamde wachtkamer.

Stap 4: Selectiegesprek

Het selectiegesprek wordt gevoerd met minimaal twee vertegenwoordigers van de opdrachtgever.

De opdrachtgever verifieert in het selectiegesprek of de betreffende kandidaten (inderdaad) voldoen aan het gewenste profiel (knock-outcriteria en de gunningscriteria). Opdrachtgever beoordeelt de betreffende kandidaten in onderlinge vergelijking op de in de inhuuropdracht genoemde competenties.

Een kandidaat dient op elke competentie minimaal een voldoende te scoren om voor gunning in aanmerking te komen. Indien geen van de geselecteerde kandidaten op alle competenties minimaal een voldoende scoren zal opdrachtgever één of meer van de opvolgende kandidaten (in stap 3 van de beoordeling) uitnodigen voor een gesprek.

De opdracht wordt gegund aan de kandidaat die naar het oordeel van de organisatie het beste voldoet aan het in de inhuuropdracht genoemde profiel (gunningscriteria en competenties). Alle overige kandidaten worden nader gemotiveerd 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 gelijke/gelijkwaardige beloning.

Fee Flex tender

Flex tender brengt voor deze opdracht geen fee in rekening.

Benodigd aantal professionals

1.

Offerte-eisen

Maximaal 5 pagina's cv, exclusief motivatiebrief én voorblad, opgesteld in het Nederlands (minimaal 2 referenties) in pdf.

Werkdagen

Is hybride werken mogelijk: Ja

De opdracht wordt vervuld op de volgende werkdagen: Liefst één dagdeel beschikbaar op locatie op ma, di of do.

Planning

De gesprekken bij de opdrachtgever zijn gepland op **donderdag 3 september 2026**. De kandidaten die hiervoor uitgenodigd zijn, ontvangen uiterlijk ervoor 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>).
- Het uurtarief kan worden gewijzigd volgens de hierna genoemde CBS-indexering volgens indexatieclausule artikel 12 van de modelovereenkomsten: CBS CAO Lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur, lonen per uur inclusief bijzondere beloningen indexcijfer, 2020=100: [CAO-lonen,contractuele loonkosten en arbeidsduur; indexcijfers \(2020-100\) cbs.nl](#).\

Meer informatie

Vragen kunnen ingediend worden tot **maandag 17 augustus 2026, 09:00 uur**. De vragen en bijbehorende antwoorden worden op **dinsdag 18 augustus** gepubliceerd op onze website. De gestelde vragen en antwoorden kunt u inzien door in te loggen bij Flex tender via uw Flex tender account. 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.

De reactietermijn van deze inhuuropdracht duurt tot donderdag 20 augustus 2026, 09:00 uur. Tot die tijd kunt u reageren.