

Projectleider Vastgoed

Alphen aan den Rijn

Aanvraagnummer	31632	Start	Z.s.m.
Duur	6 maanden maanden	Opleidingniveau	HBO
Opties verlenging	1 x 6 maand(en)	Regio	Zuid-Holland
Uren per week	24 uur	Einde inschrijfdatum	woensdag 5 augustus 2026
DAS opdracht	Ja	Eindtijd	12:00 uur

Uitvoeringsvoorwaarde

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

Wij zijn een 100.000 plus gemeente, onderdeel van het regionaal samenwerkingsverband Holland Rijnland en deelnemer aan de G40. In de groenblauwestad midden in het Groene Hart vind je een unieke combinatie van stedelijke projecten en ruimtelijke vraagstukken in een landelijk gebied. De projectleider werkt vanuit het team Vastgoed dat uit ruim 30 medewerkers bestaat. Binnen het team werk je nauw samen met de assetmanagers, technisch vastgoedmanagers en de vakspecialisten. Buiten het team werk je samen met externe partners en de teams Maatschappelijke Ontwikkeling en Projectmanagement & gebiedsontwikkeling samen aan de verschillende projecten. Proberen, experimenteren en in de praktijk ontwikkelen. Wij zijn Gemeente Alphen aan den Rijn. Bij ons is het leuk werken. We leverentoonangevende dienstverlening en zijn een wendbare organisatie. Dat wil zeggen dat we meebewegen met de ontwikkelingen in de maatschappij continu vernieuwen. We leren door te doen. Samenwerkingsgericht, resultaatgericht, klantgericht en veranderingsbereid zijn onze kerncompetenties. Met elkaar werken we samen voor het beste resultaat voor onze inwoners.

Opdracht

Als projectleider vastgoed werk je aan boeiende opdrachten binnen de gemeente Alphen aan den Rijn. De projecten zijn uitdagend en afwisselend.

Je werkt aan complexe onderhoudsprogramma's, renovatie en nieuwbouw van ons gemeentelijke vastgoed. Dat varieert van het gemeentehuis,

sporthallen, theater tot en met andere maatschappelijke voorzieningen. Dit doe je zelfstandig in samenwerking met de collega's vanuit de teams

Maatschappelijke Ontwikkeling en Vastgoed.

Je hebt reeds ervaring opgedaan in het voeren van onderhandelingen, het aansturen van kleine (project) teams en neem je de leiding om het

projectresultaat te bereiken. Daarnaast heb je ervaring met het vertalen van politiek-bestuurlijke uitgangspunten

naar projecten en (deel-) resultaten.

Je bewaakt de voortgang, het budget, de kwaliteit en de informatievoorziening van het project. Communicatie met bewoners en belanghebbenden eveneens belangrijke onderdelen binnen deze rol.

Binnen deze afwisselende functie lever je een bijdrage op tactisch niveau. Met jouw proactieve houding, je vermogen om te verbinden en je kennis

van projectmatig werken, project- en contractmanagement wil jij bijdragen aan een effectieve en beheersbare overheid.

Taken en verantwoordelijkheden:

Integraal voorbereiden, aansturen en uitvoeren van verschillende vastgoedprojecten, betreffende o.a. renovatie of nieuwbouw;

Bewaken van de projectkaders binnen een politiek bestuurlijke omgeving.

De door opdrachtnemer te verrichten werkzaamheden zijn ingebed in de organisatie van opdrachtgever en/of worden ook (deels of geheel) verricht door werknemer(s) die in loondienst bij opdrachtgever werkzaam zijn. Uit de volgende organisatorische afspraken en voorwaarden blijkt waarom dit het geval is.

- Opdrachtnemer neemt deel aan reguliere werkoverleggen;
- Opdrachtnemer legt verantwoording af aan de opdrachtgever of een leidinggevende;
- De werkvorm is bepaald in onder andere: locatie en planning voor de te leveren resultaten;
- Er wordt gewerkt in team verband;

Vereisten / knock-outcriteria

1. Bring your own device' is van toepassing. Bij de uitvoering van de opdracht worden geen IT-middelen ter beschikking gesteld. Onder IT-middelen wordt verstaan: laptop, telefoon en toebehoren.
2. Een afgeronde opleiding op minimaal hbo bachelor niveau in de richting van bouwkunde / techniek;
3. Minimaal 3 jaar aantoonbare werkervaring in de afgelopen 10 jaar als projectleider vastgoed/gebouwen binnen een gemeente;
4. Aantoonbare werkervaring met utiliteitsbouw en gebouwinstallaties;
5. Aantoonbare werkervaring met renovatie en nieuwbouw;
6. Uurtarief maximaal € 110,- per uur exclusief BTW / inclusief reiskosten woon-werk en werk-werk.

Gunningscriteria

7. Aantoonbaar afgeronde opleiding / certificaat op het gebied van technisch beheer, beton of installatie (15 punten);
8. Uiterlijk beschikbaar per 15 juni 2025 (10 punten);
9. Minimaal 5 jaar aantoonbare werkervaring in de afgelopen 10 jaar als projectleider van vastgoed/gebouwen binnen een gemeente (40 punten);
10. Minimaal 3 jaar aantoonbare werkervaring met renovatie/nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed (35 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

- Resultaatgericht;
- Communicatief vaardig;
- Zelfstandig;
- Pro- actief;
- Politiek- bestuurlijk sensitief
- Sterke onderhandelings- en communicatieve vaardigheden;
- Het vermogen om zowel zelfstandig als in teamverband te werken;
- Oog voor detail en een gestructureerde werkhouding.

Benodigd aantal professionals

1.

Beoordelingsprocedure

Stap 1: Beoordeling offertes op knock-outcriteria

Flextender beoordeelt de offertes op de onderbouwing van de uitvoeringsvoorwaarde (indien deze van toepassing is), de offerte-eisen en 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 van 5 offertes die aan de opdrachtgever worden voorgelegd

Flextender beoordeelt de offertes 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 5 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.

De opdrachtgever kan Flextender verzoeken inzage te geven in alle ontvangen offertes om zich ervan te verzekeren dat de 5 best scorende kandidaten daadwerkelijk zijn voorgelegd. Wijkt de beoordeling van de opdrachtgever af van die van Flextender, dan is de beoordeling (en daarmee de selectie) van de opdrachtgever leidend.

Stap 3: Uitnodiging voor een selectiegesprek

De opdrachtgever beoordeelt de 5 offertes 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 (minimaal 2) 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). De 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 scoort, zal de 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. Na ommekomst van deze termijn heeft de kandidaat zijn rechten verwerkt om tegen gunning van de opdracht aan de uitgekozen kandidaat in rechte op te komen.

De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om de opdracht niet te gunnen, bijvoorbeeld als géén van de kandidaten voldoet aan de gestelde knock-outcriteria én competenties of als de behoefte van opdrachtgever is gewijzigd.

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 Flextender

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

Offerte-eisen

Maximaal 5 pagina's cv, excl. motivatiebrief (1 pgn) en excl. voorblad (1 pgn), opgesteld in het Nederlands (minimaal 2 referenties, bestaande uit naam, functie en organisatie) in pdf.

**Indien er een uitvoeringsvoorwaarde wordt gehanteerd verzoeken we je in de offerte aannemelijk te maken en deugdelijk te onderbouwen op welke wijze er invulling gegeven wordt aan de uitvoeringsvoorwaarde, dit valt niet onder bovenstaande bepaling.*

Werkdagen

De opdracht wordt vervuld op de volgende werkdagen: Ma – Di – Wo – Do – Vr

Is hybride werken mogelijk: In overleg

Planning

De gesprekken bij de opdrachtgever zijn gepland op donderdag 6 augustus 2026, 11:00 uur. De kandidaten die hiervoor uitgenodigd zijn, ontvangen uiterlijk op woensdag 5 augustus 2026 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 bereidt zich alvast voor op de WTTA-wetgeving welke per 1 januari 2027 ingaat. Vanaf **1 oktober 2026** accepteren ze **alleen leveranciers welke in het bezit zijn een SNA-certificaat** (dit geldt niet voor ZZP'ers).
- Het facturatieproces van deze opdracht verloopt middels de facturatiemodule van Flextender. Indien je de opdracht gegund krijgt, ontvang je een handleiding.
- Indien opdrachtnemer personeel ter beschikking stelt, staat opdrachtnemer in het handelsregister geregistreerd als bedrijf dat personeel ter beschikking stelt (conform Waadi);
- Bring Your Own Device; in alle gevallen faciliteert de gemeente de laptop, mobiel dient zelf te worden meegebracht.
- Beroepsaansprakelijkheid voor €250.000 euro per aanspraak: Ja

Meer informatie

Vragen kunnen ingediend worden tot maandag 3 augustus 2026, 12:00 uur. De vragen en bijbehorende antwoorden worden op dinsdag 4 augustus 2026 gepubliceerd op onze website. Inhoudelijke vragen kun je indienen bij Flextender, via de onderstaande button. Vragen omtrent de procedure kun je telefonisch stellen. Flextender is bereikbaar op telefoonnummer 035-7510777.

De reactietermijn van deze inhuuropdracht duurt tot woensdag 5 augustus 2026, 12:00 uur. Tot die tijd kun je reageren.