

Assetmanager Maatschappelijk Vastgoed

Alphen aan den Rijn

Aanvraagnummer	31751	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	donderdag 10 september 2026
DAS opdracht	Ja	Eindtijd	09:00 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 groen-blauwe stad midden in het Groene Hart vind je een unieke combinatie van stedelijke projecten en ruimtelijke vraagstukken in een landelijk gebied. 132,5 km², waarvan 6 km² water en 8 kernen, midden in het Groene Hart: dat is Alphen aan den Rijn.

De gemeentelijke organisatie heeft een platte structuur. De organisatie wordt aangestuurd door een concerndirectie (met ieder hun eigen portefeuille) met direct daaronder teammanagers en opgavemanagers.

Proberen, experimenteren en in de praktijk ontwikkelen. Wij zijn Gemeente Alphen aan den Rijn. Bij ons is het leuk werken. We leveren toonaangevende dienstverlening en zijn een wendbare organisatie. Dat wil zeggen dat we meebewegen met de ontwikkelingen in de maatschappij en 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 Assetmanager Maatschappelijk Vastgoed ben jij de expert voor o.a. sport & recreatie, kunst & cultuur en zorg & welzijn en heb je een duidelijke visie op gemeentelijk vastgoed.

Je ontwikkelt mede het strategisch vastgoedbeleid binnen of aangrenzend aan jouw portefeuille. Daarbij ontwikkel je beleid op objectniveau ten aanzien van: door-exploiteren, renoveren, afstoten (naar andere portefeuille of verkoop), gewenste bouwkwiteit en geplande investeringen.

Je adviseert je interne en externe partners. Richting de externe partners trek je op met de Technisch vastgoedmanager en Accountmanager. Intern werk je veel samen met diverse interne beleidsdomeinen

waaronder sport, welzijn en cultuur.

Je bent verantwoordelijk voor het presteren van jouw portefeuille (o.a. bouwtechnisch, financieel, gebruiksvriendelijk, maatschappelijk) en je brengt daarvoor de performance van de objecten, in brede zin, in kaart en maakt (financiële) analyses en exploitatieoverzichten. Daarbij bereken je de kostprijs dekkende huurprijs van het vastgoed, rekening houdend met het type huurder, en stuur je op de bezettingsgraad en zoekt actief naar manieren om deze te verbeteren.

Voor het bewaken van de kwaliteit en sturing maak je voortgangsrapportages (per kwartaal) en signaleert tijdig waar bijgestuurd moet worden op beheer, investering, financiën etc. Je zorgt hiermee dat het vastgoed zo goed mogelijk aansluit bij de gestelde beleidsdoelen ten behoeve van het maatschappelijke effect.

Je verzorgt diverse rapportages en beleid, welke gebruikt kunnen worden als adviesinstrumenten richting het bestuur. Daarbij stel je beslisstukken en memo's op voor de wethouders, het college of de gemeenteraad en weet hierop ook toelichting te geven wanneer nodig.

Het Sportaccommodatiebeleid is vastgesteld, op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan het Uitvoeringsprogramma Sportaccommodatiebeleid. Aan jou om de gevolgen te coördineren en te zorgen dat ze tot uitvoer gebracht worden voor het team Vastgoed & Grondzaken:

- Ontwikkelen van formats/standaarden voor de contracten.
- Berekenen en onderbouwen van tarieven.
- Gespreken voeren met de huurders/gebruikers wat betreft de nieuwe contracten en tarieven.
- Het begeleiden/coördineren van de accountmanagers.

De portefeuille recreatie heeft door de ontwikkeling van het Sportaccommodatiebeleid stil gelegen en moet ook herzien worden.

- Ontwikkelen van formats/standaarden voor de contracten.
- Berekenen en onderbouwen van tarieven.
- Gespreken voeren met de huurders/gebruikers wat betreft de nieuwe contracten en tarieven.
- Het begeleiden/coördineren van de accountmanagers

Knock-out criteria

1. Minimaal 3 jaar aantoonbare werkervaring in de afgelopen 10 jaar als portefeuille- of assetmanager in het maatschappelijke vastgoed binnen een gemeente, overheidsinstelling en/of vastgoed- of facilitaire organisatie;
2. Aantoonbare werkervaring met het maken van voortgangsrapportages, analyses en exploitatieoverzichten, benoem ten minste één concreet voorbeeld in het cv;
3. Uurtarief maximaal € 118,- exclusief btw, inclusief reiskosten woon-werk verkeer, werk-werkverkeer én parkeerkosten inclusief Flextender fee.

Gunningscriteria

4. Aantoonbare werkervaring met wet en regelgeving rond buitensport, binnensport en recreatie, benoem ten minste één concreet voorbeeld in het cv (30 punten);
5. Aantoonbare afgeronde opleiding op minimaal hbo bachelor niveau (15 punten);
6. Uiterlijk beschikbaar per 28 september 2026 voor gemiddeld 24 uur per week (15 punten);
7. Minimaal 7 jaar aantoonbare werkervaring in de afgelopen 10 jaar als portefeuille- of assetmanager in het maatschappelijke vastgoed binnen een gemeente en/of overheidsinstelling (maximaal 40 punten);
 - a. Meer dan 7 jaar in de afgelopen 10 jaar (40 punten);
 - b. 5 - 7 jaar in de afgelopen 10 jaar (30 punten);
 - c. 3 - 5 jaar in de afgelopen 10 jaar (20 punten);
 - d. 1 - 3 jaar in de afgelopen 10 jaar (10 punten);
 - e. Minder dan 1 jaar in de afgelopen 10 jaar (0 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

Als Assetmanager Maatschappelijk Vastgoed ben jij in staat de maatschappelijke ambities van onze organisatie te vertalen en te realiseren op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Je bent een stevige sparringpartner voor collega's en vindt het leuk om je vast te bijten in complexe vastgoedvraagstukken.

Je begrijpt wat nodig is om maatschappelijk vastgoed in een politieke omgeving te beheren. Dit doe je in een team dat constant in ontwikkeling is. Je durft assertief vooruit te denken én te handelen. Daarbij ben je goed in staat de vertaling te maken naar inzichtelijk advies op organisatie, project en teamniveau.

- 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.

Beoordeling

Stap 1: Beoordeling CV's op minimeisen

Flexender beoordeelt de cv's op de Vereisten / Knock-outcriteria in het bovengenoemde profiel. Kandidaten die voldoen aan de Vereisten / Knock-outcriteria in het bovengenoemde profiel worden geselecteerd voor stap 2 in de beoordeling

Stap 2: Selectie 3 CV's die aan de organisatie worden voorgelegd

Flexender 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 Flexender".

De 3 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 Flexender 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 drie 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 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. De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om de opdracht niet te gunnen. 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 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.

Werkdagen

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

Is hybride werken mogelijk: ja.

Planning

De gesprekken bij de opdrachtgever zijn gepland op dinsdag 15 september 2026. De kandidaten die hiervoor uitgenodigd zijn, ontvangen uiterlijk op maandag 14 september 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 donderdag 3 september 2026, 09:00 uur. De vragen en bijbehorende antwoorden worden op vrijdag 4 september 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 donderdag 10 september 2026, 09:00 uur. Tot die tijd kun je reageren.