

Adviseur Grondzaken



Aanvraagnummer	32160	Start	z.s.m.
Duur	6 maanden maanden	Opleidingniveau	HBO+
Opties verlenging	2 x 6 maand(en)	Regio	Gelderland
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.

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

Adviseur Grondzaken (24 uur – 3 dagen voor een half jaar met mogelijk 2x verlenging).

Vertrouwen. Betrokken. Ondernemend.

Wat ga je doen?

Als Adviseur grondzaken draag je bij aan de realisatie van gemeentelijke ambities op het gebied van onder andere wonen (focus) en landelijk gebied (pre, niet noodzakelijk). Je voert onderhandelingen, stelt overeenkomsten op en adviseert projectleiders en andere collega's over grondtransacties en grondzaken. Je hebt veel contact met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties.

Meer concreet:

- Je bent inhoudelijk adviseur bij gebieds- en locatieontwikkelingen en neemt daarbij deel aan projectteams;
- Je overlegt met externe partijen en interne stakeholders over grondtransacties (met name uitgften), beoordeelt stukken, onderhandelt, stelt overeenkomsten op en bereidt de bestuurlijke besluitvorming voor.
- Daarbij zorg je steeds voor tijdige en adequate afstemming met collega's binnen en buiten het team;

Binnen het team werken we steeds meer met deelpartefuilles. De deelpartefuilles waar we inhuur voor willen inzetten zijn: Wonen (focus 16 tot 20 uur), en Landelijk gebied (is een pre 4 tot 8 uur). Afhankelijk van je expertise kunnen de uren aangepast worden. Mocht je alleen de deelpartefuille wonen kunnen invullen dan is de verwachte inzet 16 tot 20 uur per week.

Wat breng jij mee?

- Een relevante en afgeronde opleiding op tenminste hbo-niveau, zoals Vastgoedkunde / Vastgoed en Makelaardij, SVM-makelaardij, Rentmeestersopleiding of Rechten;
- Minimaal drie tot vijf jaar relevante werkervaring, bij voorkeur in een vergelijkbare functie;
- Sterke analytische en probleemoplossende vaardigheden;
- Goede communicatieve vaardigheden, zowel mondeling als schriftelijk;
- Proactieve en resultaatgerichte werkhouding;
- Ervaring met projectmatig werken en het werken in een gemeentelijke omgeving;
- Zichtbaarheid op kantoor;
- Het is een pre dat je op een bereisbare afstand woont.

Wie zijn wij:

Het team grondzaken en vastgoed bestaat uit ongeveer twintig collega's: vastgoedbeheerders, planeconomen, juristen, adviseurs en (beleids-)medewerkers. We zijn betrokken en werken hard, maar hebben ook oog voor elkaar en vinden gezelligheid en een fijne werksfeer belangrijk!

Vereisten / knock-outcriteria

1. BYOD (bring your own device): voor deze opdracht moet de kandidaat gebruik maken van eigen telefoon en laptop;
2. Voor deze aanbesteding past de inschrijver SROI toe ter waarde van 1% (ZZP) of 2% (detacheringsbureau) indien de opdracht >75.000,- passeert;
3. Een aantoonbare afgeronde opleiding op minimaal hbo-bachelorniveau in de richting van Vastgoedkunde, Vastgoed & Makelaardij, Rechten of Rentmeesterij;
4. Minimaal 3 jaar aantoonbare werkervaring in de afgelopen 7 jaar op het gebied van grondzaken, grondtransacties of gebiedsontwikkeling binnen een gemeente;
5. Aantoonbare werkervaring met het opstellen en/of beoordelen van overeenkomsten binnen het ruimtelijk of vastgoeddomein;
6. Aantoonbare beschikbaar voor 24 uur per week gedurende de looptijd van de opdracht. Tijdsbepaling is 24 uur in 3 dagen.

Gunningscriteria (weging, totaal 100 punten)

7. Aantoonbare werkervaring met grondtransacties en onderhandelingen. Beschrijf minimaal 2 referente opdrachten waarin de kandidaat zelfstandig verantwoordelijk was voor grondtransacties, onderhandelingen en het opstellen van overeenkomsten (40 punten);
8. Aantoonbare werkervaring met woningbouw- en gebiedsontwikkelingsprojecten . Beschrijf minimaal 1 referent project van de kandidaat met woningbouw-, gebieds- of locatieontwikkelingen binnen een gemeente (30 punten);

9. Aantoonbare werkervaring met grondzaken in het landelijk gebied, zoals agrarische gronden, natuurontwikkeling of gebiedsprocessen (20 punten);
10. Aantoonbare werkervaring met bestuurders, projectleiders, inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties binnen gemeentelijke context als opdrachtgever (10 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

- Aanpassingsvermogen;
- Uitdrukkingsvaardigheid (mondeling);
- Uitdrukkingsvaardigheid (schriftelijk);
- Klantgericht;
- Delegeren;
- Luisteren;
- Doorzettingsvermogen;
- Tactisch gedrag;
- Motiveren;
- Resultaatgericht werken;
- Samenwerken;
- Overtuigen;
- Assertiviteit;
- Besluitvaardigheid;
- Organiseren;
- Kritisch;
- Analyserend vermogen;
- Plannen en organiseren.

Beoordelingsprocedure

Stap 1: Beoordeling offertes op knock-outcriteria

Flex tender 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 Top 5 cv's offertes die aan de opdrachtgever worden voorgelegd

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

Stap 3: Uitnodiging voor een selectiegesprek

De opdrachtgever beoordeelt de Top 5 cv's 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 10. 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.

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 - Do.

Is hybride werken mogelijk: Ja.

Planning

De gesprekken bij de opdrachtgever zijn gepland op woensdag 16 september 2026. De kandidaten die hiervoor uitgenodigd zijn, ontvangen uiterlijk op dinsdag 15 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.
- 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.
 - Binnen de gemeente gebruiken wij de HP ProBook 440 G11 in combinatie met de HP USB-C Dock G5.
 - Om jouw eigen laptop goed te kunnen gebruiken op onze HP Docking G5, moet deze minimaal

voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Een USB-C aansluiting hebben.
- De USB-C aansluiting moet DisplayPort Alt Mode ondersteunen (voor beeldschermen via de docking).
- De USB-C aansluiting moet bij voorkeur USB Power Delivery (PD) ondersteunen, zodat de laptop via de docking kan worden opgeladen.
- Een Thunderbolt 3, Thunderbolt 4, USB4 of USB-C poort met DisplayPort Alt Mode is geschikt.
- De laptop moet ondersteuning bieden voor externe beeldschermen via de USB-C poort.

De HP USB-C Dock G5 is ontworpen voor zowel HP- als niet-HP-laptops die voldoen aan de USB-C standaarden met DisplayPort Alt Mode. Bij laptops zonder deze ondersteuning zullen monitoren via de docking niet werken.

- 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 dinsdag 8 september 2026, 09:00 uur. De vragen en bijbehorende antwoorden worden op woensdag 9 september 2026 gepubliceerd op onze website. Inhoudelijke vragen kan je indienen bij Flextender, via de onderstaande button. Vragen omtrent de procedure mag 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 kan je reageren.