

Bouwmanager Vastgoedontwikkeling Stationsplein



Aanvraagnummer	32855	Start	Zo snel mogelijk
Duur	12 maanden maanden	Opleidingniveau	HBO
Opties verlenging	2 x 12 maand(en)	Regio	Noord-Holland
Uren per week	12 uur	Einde inschrijfdatum	maandag 12 oktober 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

Samen sterker!

Wijdmeren en Hilversum zijn vanaf 1 januari 2027 één gemeente. Zo kunnen we de dienstverlening aan onze 120.000 inwoners en bijna 20.000 bedrijven niet alleen blijven garanderen, maar ook verbeteren. Door onze krachten te bundelen, staan we sterker in het aanpakken van belangrijke uitdagingen, zoals wonen, natuur, economie en bereikbaarheid. Hilversum en Wijdmeren delen een historie en zijn al langer met elkaar verbonden.

De samenvoeging biedt nieuwe energie om die verbondenheid te versterken. De dorpen Ankeveen, Breukeleveen, 's-Graveland, Kortenhoef, Loosdrecht en Nederhorst den Berg behouden hun eigen karakter en vormen een waardevolle aanvulling op de meer stadse karakter van Hilversum. Van veen en water naar zand en heide. Die diversiteit maakt Hilversum aantrekkelijk om in te wonen, te werken én te recreëren.

Opdracht

Het stationsgebied van Hilversum staat de komende jaren voor een grote transformatie, onder meer door het bouwen van een ondergrondse fietsenstalling, een nieuw busstation, het (doen) realiseren van diverse (woning-)bouwblokken, het verleggen van de centrumring en het opnieuw inrichten van de openbare ruimte. De uitvoering is inmiddels gestart. Het nieuwe busstation is reeds gerealiseerd en de voorbereiding op de eerste vastgoedontwikkelingen zijn in volle gang. Het stationsgebied is in een programma gevat en wordt aangestuurd door een kernteam (dagelijkse aansturing) en een programmateam. Binnen het programma worden de diverse deelprojecten verder uitgewerkt en uitgevoerd.

Voor de vastgoedontwikkeling op en de fietsenstalling onder het Stationsplein zoeken we een bouwmanager met aantoonbare kennis en ervaring van management in een technische context.

Omschrijving van de casus

De eerste vastgoedontwikkeling in het Stationsgebied betreft het vastgoed op het Stationsplein. Hier komt een ondergrondse fietsenstalling én twee bouwblokken die daar bovenop worden gerealiseerd. De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte.

Het betreft twee deelprojecten die apart in de markt worden gezet, maar gezien de gedeelde constructie nauw met elkaar zijn verbonden:

1. Fietsenstalling: de fietsenstalling voor ca. 5.000 fietsen wordt volledig onder het Stationsplein gerealiseerd en ondergronds verbonden met het Stationsgebouw. De fietsenstalling wordt eigendom van ProRail en geëxploiteerd door NS. De ontwikkeling is dan ook een samenwerking met deze partijen. ProRail is daarbij gedelegeerd opdrachtgever van de gemeente voor de realisatie van de fietsenstalling. In samenwerking met ProRail is de opgave verwerkt in een UAV-GC contract. De aanbesteding is gestart, in het eerste kwartaal van 2027 worden de inschrijvingen verwacht. Doel is om daarna zo snel als mogelijk aan te vangen met de bouw. De locatie wordt daarvoor momenteel voorbereid.
2. Bouwblokken 2 en 3: de bouwblokken 2 en 3 (van de in totaal 7 nieuwe gebouwen die in het Stationsgebied worden gerealiseerd) komen bovenop de hierboven genoemde fietsenstalling. In deze gebouwen komt een gemengd programma met ca 114 woningen, een hotel en kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel en horeca. De opgave is met een gronduitgifte op de markt gebracht. Er is inmiddels een ontwikkelaar geselecteerd waarmee een koop- en ontwikkelovereenkomst is gesloten.

De twee deelprojecten worden door twee verschillende partijen ontwikkeld en gerealiseerd. Dé uitdaging in deze ontwikkeling zit in de (constructieve) samenhang tussen de deelprojecten. Er is in het voortraject veel aandacht besteed aan het beheersen van dit risico, onder andere:

- Contracteren van een ontwikkelaar voor de bouwblokken vóórdat de aanbesteding van de fietsenstalling is gestart. De constructieve uitgangspunten van het ontwerp van de bouwblokken is meegenomen in de aanbesteding van de fietsenstalling, welke vertaald moeten worden naar de constructieve oplossingen voor de Onderbouw. Denk hierbij aan verticale en horizontale belastingen, oplossen van stabiliteitsissues en maatvoeringaspecten;
- Inventarisatie van alle raakvlakken die ten gevolge van deze splitsing en samenvoeging is ontstaan. Er is per raakvlak een oplossingsrichting, een taak, een procesafpraak en een partij gedefinieerd waardoor dit raakvlak moet worden beheerst;
- Er zijn controle processen ingericht om samenwerking tussen de ontwikkelaar van de bouwblokken en de aannemer van de fietsenstalling te coördineren en te faciliteren;
- De gemeente stelt een onafhankelijk constructeur aan om ontwerp en realisatie van de deelprojecten te toetsen.

Doel van de opdracht is om deze ontwikkeling tot een succes te maken en het raakvlakrisico te beheersen. Resultaten zijn onder andere:

- Overeenstemming bij beide partijen over uitgewerkte constructieve ontwerpen, waarbij alle (veelal technische) raakvlakken voldoende geborgd zijn;
- Bij oplevering van de ruwbouw fietsenstalling, acceptatie van de gerealiseerde constructie door Locus;
- Toets aansluiting bouwblokken op constructie fietsenstalling;
- Goedkeuring van onafhankelijke constructeur op deelontwerpen, constructie fietsenstalling en constructie bouwblokken.

De opdracht richt zich op de aansturing/begeleiding van de gecontracteerde partijen. Daarvoor is het nodig om technisch-inhoudelijk een goede gesprekspartner te zijn. De opdracht gebeurt in nauwe samenwerking met programmamanager en het programmateam waar de benodigde interne (besluitvormings-)processen kunnen worden opgepakt.

Specifieke werkzaamheden

1. Contractmanagement fietsenstalling: In samenwerking met ProRail aannemer fietsenstalling aansturen en belangen gemeente behartigen bij uitwerking en realisatie van de fietsenstalling;
2. Contractmanagement bouwblokken: Procesbegeleiding ontwikkelaar bouwblokken bij verdere technische uitwerking en ontwikkeling van de bouwblokken 2 en 3;
3. Begeleiden en borgen samenwerking en raakvlak tussen fietsenstalling en bouwblokken en openbare ruimte;
4. Aanbesteden, selecteren en aansturen onafhankelijk constructeur bij het toetsen van ontwerpen en de controle van de bouw;
5. Nauwe samenwerking met programmamanager, projectleiders en omgevingsmanager over uitvoering en raakvlakken met andere deelprojecten, interne processen en bestuurlijke besluitvorming;
6. Halen en brengen van informatie, besluiten en keuzes van en naar het Programmateam;

Optioneel

In overleg kan de opdracht worden uitgebreid met een extra deelproject:

Voor de warmtevoorziening in het Stationsgebied wordt er een collectieve WKO aangelegd. Hiervoor is reeds een partij gecontracteerd. Het systeem wordt de komende periode verder uitgewerkt en gerealiseerd. De optionele aanvullende opdracht betreft de procesbegeleiding en het contractmanagement bij de uitwerking en realisatie van de WKO door de hiervoor reeds gecontracteerde partij.

Planning, tijdsbesteding, werkdagen

De opdracht start per direct en loopt in ieder geval tot aanvang van de bouw van de bouwblokken (na gereedkomen ruwbouw fietsenstalling). In overleg kan de opdracht worden verlengd. Tijdsbesteding is afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt en in onderling overleg te bepalen. Regelmatige aanwezigheid op kantoor is vereist.

Vereisten/ knock-outcriteria

1. De kandidaat voegt een persoonlijke motivatie toe, waarin wordt ingegaan op: geschiktheid voor de opdracht en de motivatie voor deze opdracht. De motivatie is door de kandidaat zelf geschreven. Voeg de geschreven motivatie samen met het cv om deze als één document te uploaden;
2. Aantoonbare afgeronde opleiding op minimaal hbo bachelor niveau;
3. Minimaal 5 jaar aantoonbare werkervaring in de afgelopen 8 jaar als projectleider, bouwmanager of contractmanager in een technische context;
4. Uurtarief maximaal € 155,- exclusief btw, inclusief reiskosten woon-werkverkeer.

Selectiecriteria (weging, totaal 100 punten)

5. Aantoonbare werkervaring op het gebied van contract-, project- of bouwmanagement in een integrale, binnenstedelijke gebiedsontwikkeling bij een 50.000+ gemeente (35 punten);
6. Aantoonbare werkervaring bij het ontwikkelen en realiseren van een WKO (20 punten);
7. Uiterlijk beschikbaar per 26 oktober 2026 (5 punten);
8. Aantoonbare werkervaring met de borging van technische raakvlakken tussen (deel-)projecten en (deel-)contracten. Maximaal aantal punten wordt toegekend als er sprake was van meerdere partijen en verschillende contracten en als de persoon aantoonbaar een coördinerende rol had in de technisch-inhoudelijke afstemming en borging van de raakvlakken (40 punten);
 - a. geen herleiding (0 punten);

- b. tot 2 (20 punten);
- c. meer dan 2 (40 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

- Analytisch;
- Samenwerken;
- Accuraat;
- Communicatief vaardig;
- 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 5 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 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 Flex tender 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 Flex tender, 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:

1. Relevante werkervaring op soortgelijke opdrachten.
2. 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 13. Deze functieschaal is verbonden aan de desbetreffende CAO van de opdrachtgever inzake de inlenersbeloning. De opdrachtgever verwacht dat dit tarief ligt rond de € 155,-.

Fee Flextender

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

Benodigd aantal professionals

1.

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 uitvoeringsvoorwaarde gehanteerd worden verzoeken we je in de offerte aannemelijk te maken en deugdelijk te onderbouwen op welke wijze er invulling gegeven wordt aan de uitvoeringsvoorwaarde.*

Werkdagen

Is hybride werken mogelijk: Ja.

De opdracht wordt vervuld op de volgende werkdagen: In overleg.

Planning

De gesprekken bij de opdrachtgever zijn gepland op donderdag 22 oktober 2026. De kandidaten die hiervoor uitgenodigd zijn, ontvangen uiterlijk 24 uur voor de gespreksdatum bericht. Overige kandidaten ontvangen na de gesprekken bericht over de voortgang van deze inhuuropdracht.

Overige informatie

- De gemeente verzoekt altijd om een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG). Er wordt een VOG screening uitgevoerd conform de VOG screening van de gemeente Hilversum. De verwerkingstijd is maximaal 4 weken, en bij VOG-P screening maximaal 8 weken. De kosten van de VOG zullen ten alle tijden reeds verdisconteerd zijn in het aangeboden uurtarief.
- Het facturatieproces van deze opdracht verloopt middels de facturatiemodule van Flextender. Indien u de opdracht gegund krijgt, ontvangt u een handleiding.

- We vergoeden geen reiskosten aan de inhuur kandidaat die voor Hilversum komt werken. In de markttuitvraag van Flextender wordt gesteld dat het geoffreerde uurtarief inclusief de reiskosten woon-werkverkeer is. Eventuele reiskosten die gemaakt worden in opdracht van de gemeente Hilversum voor werk-gerelateerde afspraken kunnen gedeclareerd worden met het 'DECLARATIE KOSTEN PERSONEEL EN DERDEN'.
- 'Bring your own device' is van toepassing. Dit houdt in dat de kandidaat die de opdracht gegund krijgt zelf een mobiele telefoon inclusief abonnement moet meenemen voor alle zakelijke contacten. Ditzelfde geldt voor een laptop c.q. iPad.
- Indien opdrachtnemer personeel ter beschikking stelt, staat opdrachtnemer in het handelsregister geregistreerd als bedrijf dat personeel ter beschikking stelt (conform Waadi).

Meer informatie

Vragen kunnen ingediend worden tot woensdag 7 oktober 2026, 09:00 uur. De vragen en bijbehorende antwoorden worden op donderdag 8 oktober 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 aanvraag duurt tot maandag 12 oktober 2026, 09:00 uur. Tot die tijd kan je reageren.