Assetmanager Gebiedsontwikkeling Beheer - Opgave Valkenhorst

Aanvraagnummer	33943	Start	Zo snel mogelijk - uiterlijk per januari 2027
Duur	12 maanden maanden	Opleidingniveau	MBO
Opties verlenging	1 x 12 maand(en)	Regio	Zuid-Holland
Uren per week	28 tot 36 uur	Einde inschrijfdatum	donderdag 3 december 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 opdrachtomschrijving. 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.

De gemeente Katwijk werkt dagelijks aan een leefbare, veilige en toekomstgerichte omgeving voor onze inwoners en ondernemers. Onze ambities zijn groot: van de grootste woningbouwontwikkeling in onze geschiedenis tot het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte en het verbeteren van digitale dienstverlening.

Onze organisatie telt zo'n 650 medewerkers en kenmerkt zich door een platte structuur. We zetten sterk in op persoonlijk leiderschap en geven onze mensen de ruimte om verantwoordelijkheid te nemen. Zo blijven we flexibel en wendbaar en kunnen we snel inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen. In diezelfde geest zoeken we partners die vakmanschap combineren met betrokkenheid en die samen met ons werken aan duurzame resultaten voor Katwijk.

Opdracht
De gemeente Katwijk werkt aan één van de grootste gebiedsontwikkelingen van Nederland: Valkenhorst. Op het voormalige Marinevliegkamp Valkenburg wordt de komende jaren een nieuw stadsdeel gerealiseerd met circa 5.600 woningen, maatschappelijke voorzieningen, nieuwe infrastructuur, natuurontwikkeling en ruimte voor economische groei.

Binnen deze ontwikkeling komen uiteenlopende belangen samen op het gebied van woningbouw, bereikbaarheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit, duurzaamheid en toekomstbestendig beheer van de openbare ruimte. De gemeente werkt hierbij intensief samen met ontwikkelaars, adviesbureaus, overheden en de

gemeentelijke beheerorganisatie.

Voor deze uitdagende opgave zoekt de gemeente Katwijk een Assetmanager Gebiedsontwikkeling Beheer die ervoor zorgt dat de belangen van beheer en onderhoud vanaf de planvorming tot en met de overdracht structureel worden meegenomen in de gebiedsontwikkeling.

Als Assetmanager Gebiedsontwikkeling Beheer ben je de schakel tussen Gebiedsontwikkeling Valkenhorst (GOV) en de beheerorganisatie. Je vertegenwoordigt de belangen van Beheer & Onderhoud binnen de gebiedsontwikkeling en zorgt ervoor dat keuzes die vandaag worden gemaakt ook op de lange termijn beheersbaar, onderhoudbaar en financieel verantwoord zijn.

Je richt je daarbij op de deelgebieden Woongebied Valkenhorst, Limesbuurt, Zijlhoek-De Woerd, Mient Kooltuin en Valkenburgse Meer.

Verantwoordelijkheden

- Vertegenwoordigen van de belangen van de toekomstige beheerorganisatie binnen de gebiedsontwikkeling Valkenhorst.
- Adviseren over de inrichting, kwaliteit, beheersbaarheid en toekomstbestendigheid van de openbare ruimte.
- Toetsen en laten toetsen van plannen en ontwerpen aan gemeentelijke beleidskaders, beheeruitgangspunten en onderhoudsdoelstellingen.
- Coördineren van de inbreng van de verschillende beheervakgroepen binnen de gebiedsontwikkeling.
- Bewaken van de samenhang tussen ontwerp, realisatie, beheer en onderhoud.
- Signaleren en beheersen van risico's op het gebied van toekomstig beheer en onderhoud.
- Adviseren van management over integrale afwegingen en consequenties van ontwerp- en uitvoeringskeuzes.
- Afstemmen met projectmanagers, ontwikkelaars, adviseurs en overige stakeholders.
- Begeleiden van de overdracht van nieuw areaal naar de gemeentelijke beheerorganisatie.

Samenwerking
Je werkt nauw samen met:

- Beheerders op het gebied van riolering, wegen, groen en kabels & leidingen;
- Ontwikkelaars van de verschillende deelgebieden binnen Valkenhorst;
- Financiële adviseurs;
- Management en projectorganisatie van Valkenhorst;
- Interne vakgroepen binnen de gemeentelijke beheerorganisatie.

Wat maakt deze opdracht interessant?
Valkenhorst is een gebiedsontwikkeling van uitzonderlijke omvang en complexiteit. Als Assetmanager Gebiedsontwikkeling Beheer krijg je de mogelijkheid om vanaf de ontwikkelfase invloed uit te oefenen op de kwaliteit, beheersbaarheid en duurzaamheid van een volledig nieuw stadsdeel. Je opereert op het snijvlak van gebiedsontwikkeling en beheer en speelt een belangrijke rol in het toekomstbestendig inrichten van de openbare ruimte voor de komende generaties inwoners van Katwijk.

Deze opdracht biedt daarmee een unieke combinatie van strategische advisering, stakeholdermanagement en inhoudelijke sturing binnen één van de grootste gebiedsontwikkelingen van Nederland.

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 inspanning;
- Er wordt gewerkt in team verband;
- De opdracht wordt ingezet ter vervanging van een vaste werknemer.

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. Indien opdrachtnemer personeel ter beschikking stelt, staat opdrachtnemer in het handelsregister geregistreerd als bedrijf dat personeel ter beschikking stelt (conform Waadi), incl. juiste SBI Code;
3. Indien de opdrachtnemer personeel ter beschikking stelt, voldoet de inschrijver aan één van de onderstaande eisen:

- Beschikt over een geldige SNA-certificering (NEN 4400-1 of NEN 4400-2), of
- Beschikt aantoonbaar over een gelijkwaardig alternatief, bestaande uit:
    - een recente WKA-verklaring van de Belastingdienst, én
    - het gebruik van een G-rekening

De inschrijver dient in de inschrijving expliciet aan te geven aan welke van bovenstaande opties wordt voldaan en dit te onderbouwen met bewijsstukken.

4. Aantoonbaar afgeronde opleiding op minimaal mbo4-niveau;
5. Minimaal 2 jaar aantoonbare werkervaring als assetmanager gebiedsontwikkeling of beheeradviseur openbare ruimte binnen een overheidsorganisatie;
6. Uiterlijk per januari 2027 beschikbaar voor minimaal 28 uur per week, waarvan minimaal drie dagen aanwezig op kantoor.

Selectiecriteria (weging, totaal 100 punten

7. Aantoonbaar afgeronde opleiding op minimaal hbo-bachelor niveau in de richting van civiele techniek, planologie, ruimtelijke ordening, built environment, technische bestuurskunde (10 punten);
8. Minimaal 4 jaar aantoonbare werkervaring in de afgelopen 8 jaar als assetmanager gebiedsontwikkeling, beheeradviseur openbare ruimte of vergelijkbare functie binnen een gemeente of andere overheidsorganisatie (25 punten);
9. Minimaal 2 jaar aantoonbare werkervaring in de afgelopen 4 jaar binnen een complexe gebiedsontwikkeling, waarbij sprake was van afstemming tussen meerdere disciplines, stakeholders en belangen. De kandidaat beschrijft in het cv duidelijk: de gebiedsontwikkeling, de eigen rol, de omvang van de opgave en de betrokken stakeholders (25 punten);
10. De kandidaat voegt een persoonlijke motivatie toe (maximaal 500 woorden), waarin wordt ingegaan op: geschiktheid voor de opdracht, aantoonbare kennis van klimaatadaptatie, biodiversiteit en toekomstbestendige inrichting van de openbare ruimte, en 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 (10 punten);
11. Aantoonbare werkervaring met het adviseren van management, directie en/of bestuur binnen gebiedsontwikkeling, beheer openbare ruimte of vergelijkbare projecten. De kandidaat beschrijft minimaal één project waarin actief is samengewerkt met meerdere interne en externe stakeholders (15 punten);
    a. Minimaal 3 relevante adviseringsprojecten (15 punten);
    b. 2 relevante adviseringsprojecten (10 punten);
    c. 1 relevante adviseringsprojecten (5 punten);
    d. Geen relevante werkervaring met adviseringsprojecten (0 punten);
12. Minimaal 1 jaar aantoonbare werkervaring in de afgelopen 4 jaar met: areaaladoptie, overdracht van projecten naar beheer en/of het opstellen van onderhoudsplannen, meerjarenplannen of jaarplannen. Beschrijf duidelijk waar deze werkzaamheden zijn uitgevoerd (15 punten);
    a. Minimaal 1 jaar aantoonbare werkervaring met alle 3 de genoemde punten (15 punten);
    b. Minimaal 1 jaar aantoonbare werkervaring met 2 van de 3 de genoemde punten (10 punten);
    c. Minimaal 1 jaar aantoonbare werkervaring met 1 van de 3 de genoemde punten (5 punten);
    d. Geen aantoonbare werkervaring met de genoemde punten (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

- Omgevingssensitiviteit: Weet verschillende belangen van beheer, gebiedsontwikkeling, bestuur en externe partijen te herkennen en hier zorgvuldig op in te spelen. Kan uiteenlopende belangen samenbrengen tot werkbare oplossingen.
- Verbindend vermogen: Bouwt gemakkelijk relaties op en creëert samenwerking tussen verschillende disciplines, vakgroepen en stakeholders. Zorgt voor draagvlak en houdt mensen betrokken bij gezamenlijke doelen.
- Analytisch vermogen: Kan complexe vraagstukken, risico's en afhankelijkheden snel doorgronden. Weet hoofd- en bijzaken te scheiden en vertaalt analyses naar concrete adviezen.
- Adviseringsvaardigheid: Geeft heldere, onderbouwde adviezen aan management en stakeholders. Maakt de gevolgen van keuzes inzichtelijk en weet anderen hierin mee te nemen.
- Organisatiesensitiviteit: Beweegt effectief binnen een bestuurlijke en ambtelijke omgeving. Begrijpt besluitvormingsprocessen en handelt met oog voor de verschillende belangen binnen de organisatie

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 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 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 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 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 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), bewijsvoering voor een alternatief op de SNA-certificering (maximaal 2 pagina's) 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: In overleg, minimaal 3 dagen aanwezig op kantoor
Is hybride werken mogelijk: Ja

Planning
De gesprekken bij de opdrachtgever zijn gepland op maandag 7 december 2026, tussen 12:30 uur en 14:00 uur en dinsdag 8 december 2026, tussen 14:00 uur en 15:00 uur. De kandidaten die hiervoor uitgenodigd zijn, ontvangen uiterlijk op vrijdag 4 december 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).
- De inschrijver is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en bevoegd om arbeidskrachten ter beschikking te stellen conform de Wet allocatie arbeidskrachten door intermediairs (WAADI). Toegestane codes zijn in ieder geval:
    - 78201 – Uitzendbureaus
    - 78202 – Banenpools en detachering
    - 7830 – Payrolling en personeelsbeheer

      Daarnaast kunnen onder voorwaarden ook inschrijvers worden toegelaten met een van de volgende SBI-codes, mits zij WAADI-geregistreerd zijn en aantoonbaar structureel personeel detacheren in het betreffende vakgebied:

        - 6202 – Advisering op het gebied van informatietechnologie
        - 7022 – Organisatieadviesbureaus
        - 7112 – Ingenieurs en technische ontwerp- en adviesbureaus

In deze gevallen moet de inschrijver aantonen dat:

- de ingezette professionals bij hem in loondienst zijn (geen tussenkomst-ZZP of eigen BV-constructie);

- detachering een structureel en aantoonbaar onderdeel vormt van de bedrijfsactiviteiten;
- en de onderneming beschikt over een geldige WAADI-registratie.
  De gemeente Katwijk behoudt zich het recht voor aanvullende bewijsstukken op te vragen (zoals arbeidsovereenkomsten, cao-toepassing of verklaringen over fiscale afdrachten) indien de SBI-code afwijkt van de standaard-detacheringcodes.

- Indien de opdrachtnemer personeel ter beschikking stelt, voldoet de inschrijver aan één van de onderstaande eisen:

  - Beschikt over een geldige SNA-certificering (NEN 4400-1 of NEN 4400-2), of
  - Beschikt aantoonbaar over een gelijkwaardig alternatief, bestaande uit:
    - een recente WKA-verklaring van de Belastingdienst, én
    - het gebruik van een G-rekening

  De inschrijver dient in de inschrijving expliciet aan te geven aan welke van bovenstaande opties wordt voldaan en dit te onderbouwen met bewijsstukken.

- Voor deze opdracht wordt het facturatieproces uitgevoerd volgens de werkwijze van Katwijk. Bij gunning ontvangt u hierover aanvullende informatie.

- Voor zover de Wet toelating terbeschikkingstelling van arbeidskrachten (Wtta) op de inschrijver en/of de uitvoering van de opdracht van toepassing is, dient de inschrijver gedurende de looptijd van de opdracht te voldoen aan de op dat moment geldende wettelijke verplichtingen uit hoofde van de Wtta. Dit houdt onder meer in dat de inschrijver, indien en zodra dit wettelijk is vereist, beschikt over een geldige toelating of ontheffing, dan wel rechtsgeldig gebruik maakt van het toepasselijke overgangsrecht. De inschrijver verstrekt op verzoek de informatie en/of bewijsstukken die redelijkerwijs nodig zijn om dit vast te stellen en meldt wijzigingen in zijn status die relevant zijn voor de uitvoering van de opdracht onverwijld.

Meer informatie
Vragen kunnen ingediend worden tot vrijdag 20 november 2026, 09:00 uur. De vragen en bijbehorende antwoorden worden op maandag 23 november 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 3 december 2026, 09:00 uur. Tot die tijd kan je reageren.