Resultaat Opdracht Expert WOZ Taxateur

Aanvraagnummer	34052	Start	januari 2027
Duur	12 maanden maanden	Opleidingniveau	HBO
Opties verlenging	2 x 12 maand(en)	Regio	Gelderland
Uren per week	25 uur	Einde inschrijfdatum	maandag 30 november 2026
DAS opdracht	Ja	Eindtijd	09:00 uur

Organisatie
Elburg is een gemeente van bijna 24.000 inwoners met de Veluwe en randmeren binnen handbereik. De haven- en Hanzestad Elburg, Doornspijk, t 'Harde, Oostendorp en de Hoge Enk zijn aantrekkelijke kernen waar het prettig wonen, werken en verblijven is.

Als gemeente koesteren wij ons rijke verleden, maar kijken we óók naar de toekomst. Elburg bouwt aan een gemeente waar iedereen de kans heeft om vorm te geven aan zijn of haar toekomstdroom. We willen aan de slag in en met Elburg. We hebben ruim 230 medewerkers in dienst en hanteren een platte organisatiestructuur. De gemeentesecretaris/algemeen directeur en vier domeinen: Dienstverlening, Samenleving, Leefomgeving en Bedrijfsvoering. Binnen de domeinen werken we met zelforganiserende teams.

Benieuwd hoe het is om bij de gemeente Elburg te werken? Je leest er alles over op werkenbijelburg.nl.

Opdracht algemeen
Het verzorgen van de jaarlijkse WOZ-waardering voor de Gemeente Elburg waarbij een resultaatsverplichting geldt van circa 11.500 objecten, inclusief marktanalyse, gegevens controle, taxatieactiviteiten, behandeling van circa 250 bezwaarschriften en circa 15 beroepsprocedures, conform de wet WOZ en de kwaliteitseisen van de Waarderingskamer.

De resultaten en status van de opdracht worden ieder kwartaal besproken, waarbij zowel kandidaat als manager verantwoordelijk zijn voor het inplannen en opvolgen hiervan. De geraamde contractwaarde van deze opdracht is maximaal € 130.000 per jaar.

Voor deze opdracht gelden maatwerkafspraken tussen kandidaat, opdrachtgever en flextender omtrent facturering en verantwoording.

Opdracht
De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de zelfstandige uitvoering en oplevering van de jaarlijkse WOZ-waarderingscyclus voor Gemeente Elburg. De opdracht omvat per waarderingsjaar de waardering van circa 11.500 WOZ-objecten, inclusief de daarvoor noodzakelijke marktanalyse, gegevenscontrole en taxatiewerkzaamheden, alsmede de inhoudelijke afhandeling van naar verwachting circa 200 bezwaarschriften en circa 4 beroepsprocedures.

De opdrachtnemer draagt zelfstandig verantwoordelijkheid voor de organisatie, planning, werkwijze en vakinhoudelijke uitvoering van de opdracht en bepaalt, binnen de wettelijke termijnen en overeengekomen resultaten, op welke wijze de werkzaamheden worden ingericht. De resultaten dienen te voldoen aan de Wet WOZ en de geldende kwaliteitseisen van de Waarderingskamer.

De opdrachtgever stuurt niet op de dagelijkse uitvoering van de werkzaamheden, werktijden of werkwijze van de opdrachtnemer. De voortgang wordt ieder kwartaal getoetst aan de overeengekomen resultaten, kwaliteitsnormen en wettelijke termijnen. De functie en opdracht zijn geen onderdeel van de lijnorganisatie of ingebed binnen de Gemeente.

Voor de uitvoering is een gemiddelde inzet van circa 25 uur per week geraamd. Deze omvang betreft uitsluitend een raming van de benodigde capaciteit en houdt geen verplichting in tot het werken van een vast aantal uren per week of op door opdrachtgever vastgestelde werkdagen of werktijden.

De opdracht wordt aangegaan voor een periode van 12 maanden, met de mogelijkheid deze tweemaal met maximaal 12 maanden te verlengen. Iedere verlenging ziet op een nieuwe WOZ-waarderingscyclus en vindt plaats op basis van de gewenste resultaten en benodigde externe expertise zoals vooraf bepaald.

De maximale geraamde contractwaarde bedraagt € 130.000 per jaar. Facturatie loop op deze opdracht anders dan regulier, dit betekend dat de opdrachtnemer rechtstreek factureert naar de Gemeente en geen Uren dient te verwerken bij Flextender.

Resultaatgerichte kwartaalcriteria
Per kwartaal wordt de voortgang van de opdracht beoordeeld aan de hand van de volgende resultaatcriteria:

1. Voortgang WOZ-waardering
   De voor het betreffende kwartaal geplande waarderingswerkzaamheden zijn aantoonbaar uitgevoerd en liggen op schema voor tijdige afronding van de jaarlijkse waardering van circa 11.500 WOZ-objecten.
2. Kwaliteit object- en marktgegevens
   De voor de waardering benodigde objectgegevens, marktgegevens en relevante verkooptransacties zijn gecontroleerd, geanalyseerd en verwerkt. Geconstateerde afwijkingen zijn aantoonbaar afgehandeld.
3. Kwaliteit taxaties
   De uitgevoerde taxaties voldoen aan de Wet WOZ, geldende waarderingsinstructies en kwaliteitseisen van de Waarderingskamer.
4. Afhandeling bezwaren
   De ontvangen WOZ-bezwaarschriften die binnen de afgesproken kwartaalplanning vallen, zijn inhoudelijk beoordeeld en afgehandeld binnen de toepasselijke wettelijke termijnen en kwaliteitsnormen.
5. Afhandeling beroepsprocedures
   Lopende beroepsprocedures zijn tijdig en inhoudelijk voorbereid en behandeld, inclusief de vereiste dossiers, onderbouwingen en processtukken.
6. Kwaliteit en herstelpunten
   Uit controles voortvloeiende inhoudelijke tekortkomingen of herstelpunten zijn binnen de overeengekomen termijn gecorrigeerd en verwerkt.
7. Kwartaalrapportage
   De opdrachtnemer levert per kwartaal een beknopte voortgangsrapportage met ten minste:

- gerealiseerde resultaten;
- voortgang ten opzichte van de jaarplanning;
- aantal verwerkte objecten;
- voortgang bezwaar- en beroepsprocedures;
- geconstateerde kwaliteits- of uitvoeringsrisico's;
- benodigde beheersmaatregelen.

De kwartaalcriteria hebben uitsluitend betrekking op de te realiseren resultaten, kwaliteit en tijdige oplevering van de opdracht. De opdrachtgever beoordeelt niet de aanwezigheid, dagelijkse werkwijze of het aantal per dag of week gewerkte uren van de opdrachtnemer. De opdrachtnemer bepaalt zelfstandig de planning, volgorde en wijze van uitvoering, met inachtneming van de wettelijke termijnen, overeengekomen resultaten en geldende kwaliteitseisen.

Vereisten / knock-outcriteria

1. Aantoonbaar afgeronde hbo bachelor opleiding Makelaar en Taxateur Onroerende Zaken, of een direct vergelijkbare opleiding gericht op vastgoedtaxatie

2. Minimaal 5 jaar aantoonbare werkervaring in de afgelopen 8 als WOZ-taxateur binnen een gemeente en/of gemeentelijke belastingorganisaties;
3. Aantoonbare werkervaring met de volledige WOZ-waarderingscyclus, waaronder marktanalyse, gegevenscontrole, taxatie van objecten en het behandelen van WOZ-bezwaren;
4. De kandidaat is gedurende de uitvoering aantoonbaar geregistreerd in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs NRVT;
5. Bring Your Own Device (BYOD) is van toepassing. Opdrachtnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor een voor de uitvoering geschikte laptop en mobiele telefoon inclusief abonnement.

Selectiecriteria (weging, totaal 100 punten)

6. Minimaal 5 jaar aantoonbare werkervaring met de WOZ-taxatie van niet-woningen en/of de behandeling van bezwaren betreffende niet-woningen (40 punten);
7. Aantoonbare werkervaring met het zelfstandig behandelen en inhoudelijk onderbouwen van WOZ-bezwaar- en beroepsprocedures (30 punten);
8. Aantoonbare werkervaring met LEVEL software binnen een WOZ-omgeving (20 punten);
9. Minimaal 1 jaar aantoonbare werkervaring in de afgelopen 3 jaar binnen een gemeente tot 30.000 inwoners (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

- Zorgvuldig/oplettend;
- Accuraat;
- Integer;
- Kwaliteitsgericht;
- Besluitvaardig;
- Verantwoordelijk;
- Zelfstandig.

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 10 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:

1. Relevante werkervaring op soortgelijke opdrachten.

2. Relevante werkervaring bij soortgelijke organisaties.

De best passende 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 9. Deze functieschaal is (eventueel) verbonden aan de desbetreffende CAO van de opdrachtgever inzake de inlenersbeloning.

Fee Flextender
Er geldt een maatwerkafspraak voor deze opdracht tussen de opdrachtgever en Flextender. Er wordt rechtstreeks gefactureerd door de opdrachtnemer naar de gemeente.

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
De opdracht wordt vervuld op de volgende werkdagen: Ma – Di – Wo – Do – Vr
Is hybride werken mogelijk: ja

Planning
De gesprekken bij de opdrachtgever worden gepland in overleg met de best passende kandidaten. De kandidaten die hiervoor uitgenodigd zijn, ontvangen uiterlijk op dinsdag 1 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.
- De opdrachtgever hanteert het Bring Your Own Device-principe. 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.

- ‘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 maandag 23 november 2026, 09.00 uur. De vragen en bijbehorende antwoorden worden op woensdag 25 november 2026 gepubliceerd op onze website. Inhoudelijke vragen kunt u indienen bij Flextender, via de onderstaande button. Vragen omtrent de procedure kunt u telefonisch stellen. Flextender is bereikbaar op telefoonnummer 035-7510777.

De reactietermijn van deze inhuuropdracht duurt tot maandag 30 november 2026, 09.00 uur. Tot die tijd kunt u reageren.