

Inschrijvingsleidraad aanbesteding Projectleider Realisatie en Beheer Nieuw Reijerwaard



Document opgesteld door: B. Nienhuis
Versie: 1.0
Status: Definitief
Datum: 10-04-2026

Inhoud

HOOFDSTUK 1	Inleiding.....	3
1.1	De aanbestedende dienst	3
1.2	De inschrijvingsleidraad	3
1.3	Scope	3
1.4	De procedure.....	3
1.5	Planning	3
1.6	Gestanddoeningstermijn	3
HOOFDSTUK 2	Omschrijving opdracht	4
2.1	Algemene omschrijving	4
2.2	Beschrijving functie	4
2.3	Functie-eisen.....	5
2.4	Duur en inzet.....	5
2.5	Voorwaarden	5
HOOFDSTUK 3	Inschrijving en gunningscriteria.....	7
3.1	De inschrijving.....	7
3.2	Gunningscriteria	7
HOOFDSTUK 4	Beoordeling en gunning	8
4.1	Stap 1: minimeisen.....	8
4.2	Stap 2: Beoordeling.....	8
4.3	Stap 3: Gunning	9
4.4	Stap 4: Opdracht	9

Bijlagen:

- **Bijlage A** Inschrijfbiljet
- **Bijlage B** Uniform Europees Aanbestedingsdocument
- **Bijlage C** Het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard
- **Bijlage D** Format Detacheringsovereenkomst
- **Bijlage E** Format Overeenkomst van ZZP

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 De aanbestedende dienst

De aanbestedende dienst is de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard.

De correspondentie, uitwisseling van documenten e.d. m.b.t. de inschrijvingsprocedure zal uitsluitend digitaal plaatsvinden per mail.

1.2 De inschrijvingsleidraad

Deze inschrijvingsleidraad heeft betrekking op de aanbesteding van de inhuur van een Projectleider Realisatie en Beheer Nieuw Reijerwaard.

Deze inschrijvingsleidraad bevat een nadere omschrijving van de opdracht en van de procedure van inschrijving.

1.3 Scope

De opdracht omvat de inhuur van een Projectleider Realisatie en Beheer voor Nieuw Reijerwaard. In eerste instantie wordt opdracht gegeven voor de duur van twee jaar, met optioneel twee keer een verlenging van telkens één jaar

1.4 De procedure

Voor de aanbesteding van de dienst zoals hierboven beschreven wordt een openbare Europese aanbestedingsprocedure gevolgd.

Vragen over de offerteaanvraag dienen via Tendered te worden gesteld. Vragen die uiterlijk op 23 april om 17.00 uur zijn ontvangen, zullen onder voorbehoud op 24 april worden beantwoord in de Nota van Inlichtingen. De Nota van Inlichtingen zal gepubliceerd worden op Tendered.

De inschrijvingen dienen uiterlijk op 22 mei om 10:00 uur, via Tendered te zijn ingediend bij de aanbestedende dienst. Bij te late inlevering wordt de inschrijving niet in behandeling genomen. Het risico van vertraging tijdens de verzending of onjuiste indiening is geheel voor de inschrijver.

1.5 Planning

Hieronder zijn de belangrijkste mijlpalen van de aanbestedingsprocedure onder voorbehoud weergegeven.

Activiteit	Datum
Verzenden uitvraag	10-04-26
Indienen vragen Nota van inlichtingen (uiterlijk) voor 17:00 uur	23-04-26
Publicatie Nota van inlichtingen	24-04-26
Indienen inschrijvingen, voor 10:00 uur	22-05-26
Beoordeling inschrijvingen	22-05-26
Uitnodigen geselecteerde kandidaten voor kennismakingsgesprek	22-05-26
Gesprekken met geselecteerde kandidaten	25-05-26 t/m 28-05-26
Gunningsbesluit / Voorlopige gunning	29-05-26
Definitieve gunning / Opdracht	19-06-26
Startdatum opdracht	19-06-26

1.6 Gestanddoeningstermijn

De termijn gedurende welke de inschrijver zijn inschrijving gestand moet doen, bedraagt 45 dagen. Deze termijn kan door de aanbestedende dienst met ten hoogste 45 dagen worden verlengd indien zij gedurende, of na afloop van, de onderhavige aanbesteding in rechte wordt betrokken door een inschrijver of derde in het kader van de onderhavige aanbesteding.

De aanbestedende dienst vergoedt geen kosten aan de inschrijvers voor deelname aan de onderhavige aanbesteding.

HOOFDSTUK 2 Omschrijving opdracht

2.1 Algemene omschrijving

Ten zuiden van knooppunt Ridderster, grenzend aan de A15 en A16 wordt op het grondgebied van de gemeente Ridderkerk het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard ontwikkeld. De ontwikkeling omvat onder andere circa 96 hectare netto bedrijventerrein, aanpassingen aan de infrastructuur, een parkeervoorziening, een groene inpassing langs de Rijksweg en een blauwe wig.

Voor de realisatie van het project Nieuw Reijerwaard hebben de gemeenten Ridderkerk, Barendrecht en Rotterdam een gemeenschappelijke regeling ingericht, Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR). De GRNR heeft tot doel casu quo als belang het binnen diens rechtsgebied ontwikkelen en realiseren van minimaal 96 hectare bedrijventerrein op de locatie Nieuw Reijerwaard met de daarbij horende ontsluiting, het daarbij horende groen en de bijbehorende voorzieningen.

Voor de gebiedsontwikkeling heeft GRNR een compacte projectorganisatie opgezet waaraan leiding wordt gegeven door de directeur. Het managementteam bestaat naast de directeur uit een Technisch Manager en een Manager Bedrijfsvoering. Er is een technisch team ingericht dat zich bezighoudt met alle technische aspecten, het inrichten van de openbare ruimte, bouw- en woonrijp maken en het beheer en onderhoud van het gebied. Het technisch team bestaat uit:

- Technisch Manager
- Projectleider Voorbereiding
- Projectleider Realisatie en Beheer
- Directievoerder
- Toezichthouder
- Adviseur kabels en leidingen
- Adviseur Civiel

Alle rollen in het technisch team zijn vervuld, behoudens de Projectleider Realisatie en Beheer welke wordt geworven met onderhavige aanbesteding.

2.2 Beschrijving functie

De ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard is gestart in 2012 en is inmiddels qua infrastructuur grotendeels gerealiseerd. Meerdere bedrijven hebben zich al gevestigd en rondom de gerealiseerde bedrijfspanden zijn delen van het buitengebied woonrijp gemaakt. In 2028 moet de ontwikkeling gereed zijn en het bedrijventerrein geheel uitgegeven zijn. Delen van de openbare ruimte zijn inmiddels overgedragen aan gemeente Ridderkerk.

De taken van de Gemeenschappelijke Regeling verschuiven zich steeds meer van realisatie naar beheer en onderhoud. Contractueel heeft de Gemeenschappelijke Regeling van gemeente Ridderkerk de opdracht gekregen om het operationele beheer en onderhoud van het gehele gebied uit te voeren tot eind 2029. Hiervoor is een beheerovereenkomst afgesloten.

De Projectleider Realisatie en Beheer geeft invulling aan het beheer en onderhoud van de openbare ruimte en is verantwoordelijk voor de voortgang en het resultaat. Hij/zij zorgt in samenwerking met het technisch team voor de voorbereiding en realisatie van alle beheer- en onderhoudswerkzaamheden.

De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard houdt op te bestaan op 31-12-2029. Voor die tijd dient al het areaal overgedragen te zijn aan gemeente Ridderkerk. De Projectleider Realisatie en Beheer heeft een belangrijke rol in de afronding van het beheer door GRNR en overdracht naar de gemeente.

Daarnaast zijn er nog diverse projecten in realisatie. Te denken valt aan: het aanleggen en herstellen van riolering, aanleggen van fietspaden, reconstructie van kruisingen, aanleggen van bedrijfsinritten, graven van watergangen en andere bijkomende kleine projecten.

De Projectleider Realisatie en Beheer is verantwoordelijk voor de algehele voortgang van de projecten en werkt nauw samen met de Directievoerder en Toezichthouder.

Tot de werkzaamheden behoren onder andere:

- Invulling geven aan het totale beheer- en onderhoud van het areaal;
- Verzorgen gladheidsbestrijding;
- Coördineren en afhandelen calamiteiten en klachten zoals illegale stort (drugs)afval, verkeersongelukken en rioolverstoppingen;
- Optreden als meldpunt buitenruimte;
- Coördineren van cyclische inspecties en controles;

- Coördineren (tijdelijke) verkeersmaatregelen en afsluitingen;
- Periodiek overleg met de beheerders van gemeente Ridderkerk;
- Verzorgen overdracht beheer en areaal aan gemeente Ridderkerk;
- Verzorgen afstemming met Parkmanagement;
- Bewaken van de voortgang, kwaliteit, financiën en veiligheid;
- Het leiding geven aan deelprojecten in realisatie, in samenwerking met de Directievoerder en Toezichthouder;
- Technisch aanspreekpunt voor potentieel vestigende bedrijven en gevestigde bedrijven;
- Deelname overleggen zowel intern als extern;
- Algemene deelname aan het technisch team;
- Algemene deelname aan projectteam van het gehele team van GRNR.

2.3 Functie-eisen

Werk- en denkniveau

- HBO werk- en denkniveau.

Kennis en ervaring

Vereist:

- Civieltechnische achtergrond, vakinhoudelijke kennis op gebied van beheer en onderhoud;
- Ervaring als Projectleider bij infrastructurele werken;
- Ervaring in een soortgelijke functie binnen het vakgebied civiele techniek;

Gewenst:

- Ervaring met beheer en onderhoud van nieuw areaal binnen een gebiedsontwikkeling;

Competenties

- Samenwerken. Is een teamspeler en handelt in het belang van de projectresultaten;
- Resultaatgericht, realiseert producten conform afspraak;
- Goede communicatieve en schriftelijke vaardigheden;
- Overtuigingskracht, te nemen besluiten of stappen overbrengen aan anderen;
- Daadkrachtig en besluitvaardig;
- Klantgerichtheid, in staat om de belangen en behoeftes van de 'klant' juist te vertalen naar eisen, oplossingen of maatregelen.

2.4 Duur en inzet

Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard is voornemens de definitieve gunning van deze opdracht op 19 juni 2026 te verstrekken. De opdracht heet een duur van twee jaar en eindigt derhalve op 18 juni 2028.

De opdracht kan optioneel twee keer een verlengd worden met telkens één jaar.

De kandidaat dient vanaf de start van de opdracht beschikbaar te zijn voor de gevraagde inzet.

De gemiddelde inzet bedraagt 24 uur per week, gedurende 47 weken per jaar.

Totale maximale inzet voor de initiële opdracht is begroot op 2.256 uur.

2.5 Voorwaarden

Op deze opdracht zijn de onderstaande voorwaarden van toepassing:

- De aangeboden kandidaat dient conform het opdrachtprofiel (uren en opdrachtperiode) beschikbaar te zijn;
- Er zal geen sprake zijn van een arbeidsovereenkomst met Opdrachtgever. De aanvraag is erop gericht om werkzaamheden uit te laten voeren door tijdelijk in te huren arbeidskrachten en is er geenszins erop gericht om personeel in dienst te nemen bij Opdrachtgever;
- Bij opdrachtverlening zal een detacheringsovereenkomst of overeenkomst van ZZP worden opgesteld en ondertekend door beide partijen conform bijgevoegd format (zie bijlage D en E)
- De werkzaamheden worden verrekend op basis van werkelijk gemaakte kosten (gemaakte uren maal het aangeboden uurtarief);
- Maandelijks dient een urenstaat ter controle aangeboden te worden;
- Facturatie kan alleen plaatsvinden op basis van een, door de Opdrachtgever, goedgekeurde urenstaat;

- Het aangeboden uurtarief dient vast te zijn tot 18 juni 2028 (duur van de opdracht) en komen tot deze datum niet in aanmerking voor indexering. Voor de optionele verlengingen kan het tarief in overleg met GRNR marktconform jaarlijks geïndexeerd worden.
- Uw aanbieding is vrijblijvend. De Opdrachtgever behoudt te allen tijde het recht geen gebruik te maken van de aanbieding;
- De GRNR behoudt te allen tijde het recht de aanbestedingsprocedure de staken en de opdracht niet te gunnen;
- De GRNR behoudt te allen tijde het recht om bij de optionele verlengingen de begrote inzet naar beneden bij te stellen. De benodigde inzet is namelijk sterk afhankelijk van het uitgiftetempo;
- De gunning van de opdracht is onder voorbehoud van de goedkeuring van de directeur van de GRNR;
- De DNR 2011, herziening 2013, is van toepassing.
- Het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard dd. 16 oktober 2019 is van toepassing. (zie bijlage C)

HOOFDSTUK 3 Inschrijving en gunningscriteria

3.1 De inschrijving

De inschrijving geschiedt digitaal per mail.

De inschrijving dient te bestaan uit:

- Inschrijfbiljet (conform bijlage A);
- Uniform Europees Aanbestedingsdocument (conform bijlage B).
- Curriculum Vitae kandidaat.

3.2 Gunningscriteria

De opdracht zal worden gegund aan de inschrijver met de beste prijs-kwaliteit verhouding. De gunningscriteria die daarbij zullen worden gehanteerd, zijn:

<u>Gunningscriterium</u>	<u>Wegingsfactor</u>
1. Prijs	20%
2. Kennis/ervaring en competenties	40%
3. Kennismakingsgesprek	40%

Ad 1: Prijs

De inschrijfsom voor de opdracht dient de inschrijver kenbaar te maken door het inschrijfbiljet volgens het model in bijlage A. Het inschrijfbiljet dient volledig te worden ingevuld en te worden ondertekend.

Het uurtarief van de in te zetten kandidaat dient de inschrijver te vermelden op het inschrijfbiljet. Bedragen in de aanbieding dienen exclusief BTW en inclusief bijkomende kosten zoals beschreven in artikel 50 van DNR 2011 te zijn.

Het aangeboden tarief dient overeen te komen met het ervaringsniveau van de voorgestelde kandidaat. Het uurtarief dient minimaal € 90,- /uur en maximaal € 110,- /uur te bedragen.

Het aangeboden uurtarief dient vast te zijn tot 18 juni 2028 en komen tot deze datum niet in aanmerking voor indexering.

Ad 2 Kennis/ervaring en competenties

Uit het Curriculum Vitae dient te blijken in welke mate de voorgestelde kandidaat voldoet aan de vereisten en competenties zoals in dit document beschreven.

Ad 3 Kennismakingsgesprek

Geschikte kandidaten worden uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek. Er worden maximaal twee kandidaten uitgenodigd voor een gesprek.

HOOFDSTUK 4 Beoordeling en gunning

4.1 Stap 1: minimumeisen

Van alle inschrijvers waarvan de inschrijving tijdig ontvangen is wordt getoetst of zij voldoen aan de minimumeisen conform par. 3.1.

Alleen de inschrijvingen die voldoen aan de minimumeisen gaan door naar stap 2.

4.2 Stap 2: Beoordeling

Een beoordelingsteam van twee personen zal vanuit de GRNR de inschrijvingen beoordelen. Het beoordelingsteam bestaat uit de Technisch Manager en de adviseur Civiel.

1 Beoordelingssystematiek onderdeel Prijs

De inschrijving met de laagst aangeboden totaalprijs krijgt een maximale score van 20 punten. De overige inschrijvingen worden gewaardeerd op basis van het verschil de aangeboden totaalprijs en de laagste prijs.

Prijsscore = (laagste tarief / aangeboden tarief) * maximale prijsscore. De maximale prijsscore is **20** punten.

2 Beoordelingssystematiek onderdeel Kennis/ervaring en competenties

De beoordelingscommissie bepaalt per inschrijver aan de hand van het aangeboden Curriculum Vitae in welke mate de kandidaat voldoet aan de vereisten en competenties en geschikt geacht wordt voor de functie. Er worden voor dit onderdeel punten gegeven van 6 t/m 10. De twee beoordelaars geven eerst elk afzonderlijk cijfers. Daarna wordt in overleg met elkaar consensus bereikt over het definitieve beoordelingscijfer voor dit onderdeel. Een beoordeling van <6 leidt tot uitsluiting.

Beoordelingscijfer	Waardering	Omschrijving waardering
10	Uitstekend	Ervaring en competenties sluiten uitstekend aan bij de gestelde eisen. De kandidaat wordt zeer geschikt geacht voor de functie.
8	Goed	Ervaring en competenties sluiten goed aan bij de gestelde eisen. De kandidaat wordt geschikt geacht voor de functie.
6	Voldoende	Ervaring en competenties sluiten aan bij de gestelde eisen. De kandidaat wordt waarschijnlijk geschikt geacht voor de functie.
<6	Onvoldoende	Kandidaat voldoet niet.

De maximale score voor dit onderdeel is **40** punten. De score voor onderdeel wordt als volgt berekend:

- Beoordelingscijfer 10 → score is 40 punten;
- Beoordelingscijfer 8 → score is 25 punten;
- Beoordelingscijfer 6 → score is 10 punten;
- Beoordelingscijfer <6 → score is 0 punten en uitsluiting.

3 Beoordelingssystematiek onderdeel Kennismakingsgesprek

Na het vaststellen van de scores van onderdeel één en twee, worden de scores van beide onderdelen bij elkaar opgeteld. De kandidaten met de twee beste scores kunnen worden uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek. Er worden maximaal twee kandidaten uitgenodigd. De overige kandidaten vallen af en worden verder uitgesloten van de aanbestedingsprocedure. Indien de scores van twee of meer kandidaten gelijk zijn, waarbij dit bovendien van invloed is op het bepalen van de twee kandidaten, dan wordt er geloot met de gelijk scorende kandidaten.

De kennismakingsgesprekken worden gevoerd door de twee leden van het beoordelingsteam. Het doel van de kennismakingsgesprekken is om de kandidaten beter te leren kennen en een gevoel te krijgen bij de persoonlijkheid, zijn/haar communicatieve vaardigheden, samenwerking, accuraatheid en visie/ eigen invulling op/van de functie. De beoordelingscommissie bepaalt aan de hand van de gesprekken de mate van vertrouwen die ze heeft in een succesvolle invulling van de functie en samenwerking met het team.

Er worden voor dit onderdeel punten gegeven van 6 t/m 10. Een beoordeling van <6 leidt tot uitsluiting.

Beoordelingscijfer	Waardering	Omschrijving waardering
10	Uitstekend	Kandidaat geeft zeer veel vertrouwen in de invulling van de functie en de samenwerking.
8	Goed	Kandidaat geeft veel vertrouwen in de invulling van de functie en de samenwerking.
6	Voldoende	Kandidaat geeft voldoende vertrouwen in de invulling van de functie en de samenwerking.
<6	Onvoldoende	Kandidaat voldoet niet.

De maximale score voor dit onderdeel is **40** punten. De score voor onderdeel wordt als volgt berekend:

- Beoordelingscijfer 10 → score is 40 punten;
- Beoordelingscijfer 8 → score is 25 punten;
- Beoordelingscijfer 6 → score is 10 punten;
- Beoordelingscijfer <6 → score is 0 punten en uitsluiting.

4.3 Stap 3: Gunning

Na het doorlopen van alle drie de onderdelen wordt het totaal aantal behaalde punten per kandidaat vastgesteld. De opdracht wordt gegund aan de inschrijver van wie de kandidaat de hoogste score heeft behaald.

Indien twee of meer kandidaten dezelfde totaalscore behalen, wordt de opdracht gegund aan de inschrijver waarvan de kandidaat de hoogste score voor onderdeel 3 (kennismakingsgesprek) heeft behaald.

Indien twee of meer kandidaten identieke eindscores hebben behoudt de GRNR ten allen tijde het recht een tweede gesprek te arrangeren met de betreffende kandidaten teneinde op grond hiervan een voorkeur te bepalen.

GRNR stelt een Proces Verbaal van Aanbesteding op met daarin opgenomen de ranking van alle inschrijvers met het bijbehorende aantal punten per onderdeel en de totaalscores.

4.4 Stap 4: Opdracht

De GRNR is voornemens om op 19 juni 2026 de definitieve opdracht te verlenen. De opdracht bestaat uit een opdrachtbrief waarin verwezen wordt naar onderhavige aanbestedingsdocumenten, inclusief nota van inlichtingen, met bijbehorende uitgangspunten en voorwaarden. Verder wordt een Detacheringsovereenkomst of overeenkomst van ZZP afgesloten. (conform format Bijlage D en E)