



PUBLIC · SPIRIT

beweegt mens en organisatie

FUNCTIEPROFIEL

Manager Vastgoed

bij

Mijande Wonen



PublicSpirit

drs. Patrick Beterams
senior consultant

december 2018



Organisatie & context

Mijande Wonen

Samen bouwen aan Dorpskracht!

Mijande Wonen is een woningcorporatie in noordoost Twente. Zij verhuurt, beheert en onderhoudt ongeveer 5.000 woningen in de gemeenten Dinkelland en Twenterand. Mijande staat voor Mij en de Ander. Mijande is er voor u!

Mijande Wonen is er voor iedereen die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Samen met huurders en partners zorgen zij dat wonen op het Twentse platteland prettig en betaalbaar is en blijft. Zij vinden het belangrijk dat de woning een echt thuis is voor haar huurder. Daar gaat het hen om!

Om dit te bereiken werken circa 50 medewerkers vanuit 'gezond boeren verstand' en vanuit hun hart. Dat noemen wij: Samen bouwen aan Dorpskracht! De klantwaarden die hierbij horen zijn:

- Wij staan dicht bij u en u staat dicht bij ons.
- Ieder mens (huurder) is gelijkwaardig, iedere individu is uniek.
- U weet bij ons waar u aan toe bent.
- Ons werk houdt niet op bij de voordeur.
- Klein moeite, groot plezier!

De ruim 50 medewerkers zijn verdeeld over de afdelingen Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering en Staf. Vanwege een recente wijziging in de topstructuur van de organisatie is de functie van manager Vastgoed ontstaan.

Kijk voor meer informatie op www.mijande.nl.

Functie manager Vastgoed

Algemeen

Als manager Vastgoed ben je lid van het managementteam en integraal verantwoordelijk voor de afdeling Vastgoed en de bijbehorende portefeuilles (projectmanagement, planmatig onderhoud, asset management, vastgoedsturing en duurzaamheid). Je opereert in nauw overleg met management en bestuur bij organisatiebrede en afdelingsoverstijgende aspecten en je legt rechtstreeks verantwoording af aan de directeur-bestuurder. De afdeling bestaat uit een bouwregisseurs, onderhouds-regisseurs, administratieve ondersteuning en een ploeg schilders die wordt ingezet bij het onderhoud.

De opdracht

Jouw afdeling Vastgoed staat voor een grote uitdaging. In het kader van Vastgoedsturing zal Mijande, met een relatief oude woningvoorraad, moeten bezien wat er moet gebeuren en wat mogelijk is. Waar mogelijk wil Mijande een doordachte versnelling in verduurzaming van het bezit combineren met planmatig onderhoud. Tevens dient rekening te worden gehouden met de verwachting dat vanaf 2030 er een beperkte afname van de vraag naar sociale huurwoningen kan optreden.



Mijande heeft ervoor gekozen een regiecorporatie te willen zijn. Vanaf 2015 wordt daaraan ook concreet vorm gegeven, echter de organisatie is nog altijd in ontwikkeling naar die passende regiecorporatie. Wat betekent dat bijvoorbeeld voor werkprocessen, het aanbestedingsbeleid en de aansturing van medewerkers? Zomaar een aantal vragen waarop denkrichtingen zijn geformuleerd, maar nog niet tot gemeengoed zijn geworden. De manager dient een stabiele factor te zijn waarbij, naast innovatie, continuïteit uitgedragen moet worden. Kortom, werk aan de winkel!

Daarom zijn we op zoek naar een actieve manager Vastgoed die de afdeling kan ontwikkelen naar een professionele opdrachtgever voor externen en een goede opdrachtnemer intern. Iemand die kennis en ervaring meeneemt op het gebied van vastgoedsturing. En iemand die met natuurlijk leiderschap zijn/haar medewerkers begeleidt en inspireert om verantwoordelijkheid te nemen, eigenaarschap te tonen en mee te doen met al hun expertise en inzet.

Resultaatgebieden

• **Beleid:**

Beleid voorbereid, en gerealiseerd, zodanig dat heldere en concrete doelstellingen geformuleerd en behaald zijn. Processen zijn adequaat ingericht en naar behoren uitgevoerd, zodanig dat zij in overeenstemming zijn met de hiervoor opgestelde uitgangspunten en criteria.

Activiteiten:

- Heeft zitting in het MT, stelt mede op en draagt bij aan de totstandkoming en uitvoering van het organisatie- en personeelsbeleid en vertaalt dit mede in de doelstellingen.
- Is cultuurdrager van de organisatie en geeft op deze wijze leiding aan de afdeling.
- Vertaalt (markt)ontwikkelingen en bedrijfsdoelstellingen naar beleidskaders voor de afdeling omtrent technisch beheer en projectontwikkeling.
- Levert input voor de vastgoedstrategie van Mijande vanuit de eigen afdeling en draagt zorg voor de uitvoering van dit beleid, waarbij de nadruk ligt op het beheer van de bestaande voorraad met verduurzaming als onderdeel hiervan.
- Is verantwoordelijk voor het contractmanagement binnen de eigen afdeling.

• **Ontwikkelen en realiseren projecten:**

Nieuwbouw-, renovatie- en onderhoudsprojecten gerealiseerd, zodanig dat deze binnen de vastgestelde kaders van budget, kwaliteit en termijn zijn verlopen en dat verbeterpunten zijn geïnventariseerd.

Activiteiten:

- Brengt advies uit over de haalbaarheid, risico's en het aanwezige draagvlak.
- Draagt zorg voor beleidskaders en randvoorwaarden waarbinnen projecten kunnen worden gerealiseerd.
- Ziet erop toe dat het team binnen de vastgestelde processen voorbereidt, uitwerkt en realiseert.
- Is eindverantwoordelijk voor uitvoering van budget, kwaliteit, voortgang e.d.
- Draagt er zorg voor dat de oplevering conform de gemaakte afspraken verloopt.
- Evalueert projecten en implementeert verbeterpunten.



• **Onderhoud:**

Het onderhoud aan het vastgoed is uitgevoerd, zodanig dat het bijdraagt aan de waardeontwikkeling van het vastgoed, binnen de financiële kaders, en de klanttevredenheid van de bewoners.

Activiteiten:

- Binnen de gestelde kaders, o.a. vastgoedstrategie en MJOB, is het planmatig onderhoud uitgevoerd.

• **Aansturing medewerkers:**

Medewerkers aangestuurd, zodanig dat zij de doelstellingen van de organisatie en hun eigen werkzaamheden realiseren.

Activiteiten:

- Geeft leiding aan de afdeling Vastgoed door de kwaliteit en kwantiteit van de uitvoering van de dagelijkse werkzaamheden en medewerkers te begeleiden, te instrueren, coachen, inspireren en te motiveren.
- Draagt zorg voor een juiste kwantitatieve en kwalitatieve bezetting van de afdeling.
- Draagt mede zorg voor de persoonlijke en professionele ontwikkeling van de medewerkers van de afdeling en creëert een situatie waarin medewerkers zich kunnen ontplooien.

• **Interdisciplinaire samenwerking:**

Informatie uitgewisseld en randvoorwaarden vormgegeven, zodanig dat afdelingsoverstijgende samenwerking naar behoren verloopt.

Activiteiten:

- Behartigt de eigen afdelingsverantwoordelijkheden in multidisciplinaire werkgroepen, brengt voorstellen en ideeën in en draagt zorg voor afstemming met de overige betrokkenen.
- Voorziet de eigen afdelingsmedewerkers van informatie die hen in staat stelt de samenwerking met collega's van andere hoofdtaken op correcte wijze vorm te geven.
- Is verantwoordelijk voor het optimaliseren van de (interdisciplinaire) werkprocessen, oplossen van problemen en ontwikkelen van afdelingsoverstijgend beleid.

• **Externe contacten:**

Belangen behartigd en imago bekrachtigd, zodanig dat samenwerking met de organisatie door stakeholders als positief wordt ervaren.

Activiteiten:

- Draagt het beleid van de organisatie in woorden en daden uit en draagt zorg voor een positief en juist imago van de organisatie naar haar belanghouders.
- Ontwikkelt samen met belangrijke stakeholders beleid, lost samen met hen problemen op en voert projecten uit.
- Vertegenwoordigt Mijande in externe (werk)groepen en draagt zorg voor adequate belangenbehartiging.

• **Informatievoorziening:**

Informatie beschikbaar gesteld, zodanig dat collega's geïnformeerd zijn over voor hen relevante informatie.

Activiteiten:

- Signaleert, stelt periodieke rapportages op en levert een bijdrage aan management- en stuurinformatie en het volkshuisvestingsverslag.



• **Procesoptimalisatie:**

Processen geoptimaliseerd, zodanig dat werkzaamheden efficiënt en effectief, met oog voor de huurders en met een zo hoog mogelijke klantgerichtheid uitgevoerd kunnen worden.

Activiteiten:

- Signaleert mogelijkheden tot verbetering in werkmethoden en procedures binnen de eigen hoofdtaak.
- Signaleert, als proceseigenaar, mogelijkheden tot verbetering van processen die onder de verantwoordelijkheid vallen.
- Voert verbeteringen door in de werkmethoden en procedures.
- Heeft actieve inbreng bij het continu proces van kwaliteitsverbetering.
- Houdt zich aan de afgesproken procedures, protocollen en het beleid.

Profiel

Mijande zoekt een gedreven manager die zich herkent in de ambities en doelen die zij zich gesteld heeft. Iemand die zich bewust is van de omgeving en het plattelandskarakter van deze corporatie. Iemand die in staat is om strategieën te ontwikkelen en te implementeren met groot draagvlak. We zoeken een manager met een stevig denk- en handelingsniveau, die resultaatgerichtheid combineert met een natuurlijke drive om samen te werken. Een doorzetter die goed kan omgaan met een omgeving die de nodige regeldruk kent. Iemand die gemakkelijk schakelt van strategie naar de operatie en voorbeeldgedrag vertoont.

Verder beschikt de manager Vastgoed over de volgende kwaliteiten en talenten:

- Je hebt een HBO/WO werk- en denkniveau.
- Minimaal 3 jaar werkervaring in een vergelijkbare functie binnen de volkshuisvesting.
- Bedrijfskundig inzicht.
- Je hebt kennis van relevante wet- en regelgeving en bent goed op de hoogte van de ontwikkelingen in volkshuisvesting en vastgoed.
- Je bent proactief, creëert kansen, signaleert problemen en analyseert deze, legt verbanden op basis van gevonden informatie, ontwaart tegenstrijdige doelstellingen, bedenkt compromissen en ontwerpt daar vervolgens adequate strategieën bij.
- Je brengt en houdt alle betrokkenen bij elkaar bij de implementatie van die strategieën, ook als de belangen of wensen niet altijd hetzelfde zijn.
- Je onderneemt concrete en gerichte acties om doelstellingen te behalen of te overstijgen en je bent bereid en in staat om in te grijpen bij tegenvallende resultaten.
- Je bent je bewust van de effecten die keuzes, besluiten en/of activiteiten hebben op de gehele organisatie en onderdelen daarvan.
- Je kunt resultaatgericht en coachend leidinggeven.
- Kernwoorden die bij jou passen zijn: senioriteit, down-to-earth, maatschappelijk betrokken, resultaatgericht, open, eerlijk, gevoel voor humor, organisatiesensitief en omgevingsbewust.

Arbeidsvoorwaarden

Mijande hanteert de CAO Woondiensten en biedt daarnaast ook prima aanvullende arbeidsvoorwaarden aan. De manager Vastgoed (1 fte, 36 uur) is ingeschaald in functieschaal M.



Meer informatie

PublicSpirit kan je meer informatie verschaffen over deze functie.

Voor inhoudelijke vragen kun je contact opnemen met Patrick Beterams. Heb je vragen over de sollicitatieprocedure, dan kun je terecht bij projectassistente Audrey Valentijn. Beiden zijn bereikbaar via telefoonnummer 033 – 445 95 45. Je kunt je vraag tevens per e-mail aan ons voorleggen: info@publicspirit.nl.

Solliciteren

Wij verzoeken je uiterlijk **zondag 6 januari 2019** te reageren.

PublicSpirit voert in week 2 en 3 de gesprekken in het kader van de voorselectie en zal de resultaten vervolgens op 21 januari a.s. aan de selectiecommissie presenteren.

De verdere planning is als volgt:

- Eerste selectieronde : wo. 23 januari 2019 (ochtend en begin van de middag)
- Tweede selectieronde : di. 29 januari 2019 (ochtend en begin van de middag)
- Assessment : ma. 4 februari 2019
- Arbeidsvoorwaardengesprek : 11 of 12 februari 2019

Je sollicitatie kun je indienen via onze website (www.publicspirit.nl). Vanuit de vacature op de website kun je solliciteren via 'direct solliciteren'. Je kun hier een motivatiebrief en een cv indienen. Indien je sollicitatie correct door ons is ontvangen, krijg je een automatisch gegenereerde ontvangstbevestiging.

Mocht de optie 'direct solliciteren' onverhoopt niet werken, dan kun je je sollicitatie ook mailen naar info@publicspirit.nl onder vermelding van het vacaturenummer 6587.