

FUNCTIEPROFIEL

ZOwonen

Teammanager Vastgoedbeheer en Onderhoud

Werken aan Woongeluk creëert Werkgeluk



Standplaats: Sittard

1. ZOWONEN

ZOwonen is een sociale huisvester en is succesvol getransformeerd naar een maatschappelijke organisatie. Vastgoed, gebouwen zijn geen doel, maar slechts een middel om een wereld te creëren waarin mensen samen wonen, werken en leven in een omgeving waarin ze zich gelukkig voelen. Dit 'thuisgevoel' geeft mensen rust waardoor er meer focus kan ontstaan op kansgelijkheid, persoonlijke ontwikkeling en perspectiefverbetering. Om de transformatie vorm te kunnen geven is de afgelopen jaren intensief gewerkt aan de nieuwe identiteit. Hierin ligt de focus op bewoners, een passende woning, vorm geven aan leefbaarheid, betere dienstverlening, effectiever en efficiënter samenwerken en experimenteren.

Om dit te kunnen realiseren wil ZOwonen, naast het zijn van een goede volkshuisvester, een goede werkgever zijn. Een die niet betuttelt, maar die inspireert en die medewerkers aanspreekt op ieders eigen kracht, en tot verdere persoonlijke ontwikkeling laat komen. De medewerkers zijn immers de sleutel tot succes. Dit betekent ook voor de medewerkers van ZOwonen een andere rolopvatting. Vijf kernwaarden zijn gedefinieerd: Eigen kracht, Eigen mening, Eigenzinnig, Samen creëren en Humaan zakelijk.

ZOwonen neemt leiderschap in leefbaarheids- en vastgoedopgaven. De organisatie doet dat niet alleen. ZOwonen werkt intensief samen met ketenpartners in de zo belangrijke maatschappelijke samenwerkingsketen. ZOwonen is actief in de gemeentes Sittard-Geleen, Echt-Susteren, Beekdaelen en Beek en huisvest circa 30.000 bewoners in zo'n 14.500 woningen.

ZOwonen staat onder leiding van een directeur-bestuurder die samen met twee directeuren, de bestuursstrateeg en de risk & compliance officer het directieteam vormt. De organisatie wordt vanuit drie stuurlijnen aangestuurd: Bedrijfsvoering, Maatschappelijk presteren en Vastgoed & Inkoop. Binnen de laatste stuurlijn valt de vacante functie van teammanager Vastgoedbeheer en Onderhoud (VBO), welke rapporteert aan één van de directieleden.

ZOwonen is een sociaal huisvester 'nieuwe stijl'. Een mooie organisatie met energieke en betrokken medewerkers. ZOwonen kent een bijzondere dynamiek en werkt in een gebied dat zich kenmerkt als een gebied met zowel een stedelijke als een landelijke omgeving. Een gebied dat ook grootstedelijke vraagstukken kent. Er is een grote ambitie om te vernieuwen en de medewerkers zijn daar enthousiast over en dragen er graag aan bij.

Naar de website: <https://zowonen.com> of bekijk:
https://www.youtube.com/watch?v=IQEn9T_QMbs
<https://www.youtube.com/watch?v=VO5FdpC56Q8>

2. FUNCTIE

De teammanager VGBO geeft leiding aan 26 mensen die verdeeld zijn over rollen met werktitels als bijvoorbeeld opzichter, projectregisseur, coördinator vastgoedbeheer. De teammanager VGBO maakt deel uit van het uit zeven personen bestaande managementteam. Zij zijn integraal verantwoordelijk voor het uitvoeren van de door het directieteam vastgestelde visie en strategie van de organisatie en de eigen stuurlijn.

Met hulp van het team VGBO worden jaarlijks circa 15.000 verzoeken voor reparatie of onderhoud uitgevoerd. Het in control houden van deze repeterende processen is van groot belang. Zo ook het realiseren hiervan binnen de smalle bandbreedte die de begroting geeft. KPI's op budget en klanttevredenheid moeten worden gerealiseerd. Zo nodig moeten processen e.d. worden geoptimaliseerd.

Het niet planmatig onderhoud is uitbesteed aan aannemers. Daarnaast houdt het team zich bezig met de inspecties voor mutaties en planmatig onderhoud. Hierbij wordt samengewerkt met het team leefbaarheid, zodat reparaties en onderhoud niet alleen om technische zaken draaien, maar ook om leefbaarheidsaspecten waar de termen "schoon, heel en veilig" onderdeel van uit maken. De meerjaren onderhoudsbegroting wordt ook door de mensen uit dit team opgesteld, in nauwe samenwerking met mensen uit andere teams en stuurlijnen.

De teammanager VGBO heeft een conceptueel denkvermogen en ontwikkelt en realiseert van daaruit vernieuwingen in bestaande structuren, processen, systemen en beleid. Deze vernieuwingen hebben vooral betrekking op breed-gedefinieerde vraagstukken die met vastgoedbeheer en -onderhoud te maken hebben. Deze concrete vraagstukken worden opgepakt door de inhoudelijk specialisten, waarmee de vak expertise in positie blijft. De klantwaarde die met de eigen activiteiten van het team gecreëerd worden, vergen intensieve samenwerking met anderen, zowel in de eigen organisatie als daar buiten.

De teammanager VGBO heeft visie en vernieuwende inzichten, plannen en oplossingsrichtingen waardoor mensen en processen in beweging worden gezet. De vraagstukken waar de teammanager VGBO zich mee bezig houdt zijn enerzijds conceptueel van aard en anderzijds gericht op het in control zijn van de activiteiten op het gebied van vastgoedbeheer en -onderhoud. Op het aandachtsgebied van dit team hebben verschillende variabelen invloed en (kan het lijken alsof) mensen met tegengestelde belangen een rol kunnen spelen. De complexiteit van de vraagstukken maakt het noodzakelijk de andere teammanagers (en/of teams) te betrekken in jouw aanpak. De vraagstukken hebben betrekking op beleidsontwikkeling, project- en planontwikkeling, nieuwe dienstverleningsconcepten, structuur-/systeem- en procesvernieuwingen.

Naast alle vernieuwingen en ontwikkelingen zorgt de teammanager VBO voor een stabiele basis door een constant hoog niveau van grip (in control), continuïteit en klanttevredenheid.

3. PROFIEL

Je hebt een visie op de toekomst van jouw vakdiscipline. Je kent de trends en ontwikkelingen op jouw aandachtsgebied en komt met ideeën en oplossingsrichtingen om deze te integreren in de eigen organisatie. Je onderzoekt en herdefinieert het vraagstuk, zet verschillende oplossingsmethoden tegenover elkaar, wikt en weegt de voor- en nadelen en komt met voorstellen die (toekomst)perspectief bieden en je zo over weet te brengen dat anderen enthousiast worden en met deze nieuwe inzichten aan de slag gaan. Dat alles doe je zonder de dagelijkse realisatie uit het oog te verliezen en zonder hierin risico's te laten ontstaan.

Je bent nieuwsgierig, staat open voor nieuwe ontwikkelingen en omarmt complexe uitdagingen, waarvan de oplossing maatwerk behoeft. Je hebt inzicht in het geheel van de organisatie, je weet welke invloed ontwikkelingen en vernieuwingen hebben op de organisatie en neemt vanuit dat perspectief diverse bronnen van input in de besluitvorming mee. Je maakt jouw afwegingen zorgvuldig, bent je bewust van de verschillende belangen en zoekt bij voorbaat de samenwerking op. Je overziet de consequenties van jouw adviezen voor alle belanghebbenden en stemt daar je aanpak op af. Je neemt ideeën, meningen en emoties van anderen in jouw (vernieuwende) voorstellen mee zonder daarbij afbreuk te doen aan jouw eigen stijl, aanpak en visie. Daarmee krijg je het vertrouwen van anderen en word je ervaren als belangrijke sparringpartner op meerdere gespreksniveaus.

Je hebt inzicht in hoe de verschillende processen verlopen, geeft betekenis aan de uitkomsten van onderzoeken en analyses, brengt de juiste mensen op het juiste moment bij elkaar en komt op basis daarvan met (gezamenlijke) voorstellen voor beleids-/planontwikkeling, procesvernieuwingen en/of nieuwe dienstverleningsconcepten op jouw vakgebied. Je bent niet alleen de initiator hiervan, maar houdt ook het overzicht op de realisatie. Je laat je niet zomaar remmen in je ambitie en gaat doelgericht aan de slag om jouw ideeën en plannen te laten slagen en de beoogde doelen en resultaten te realiseren. Je streeft naar een voor iedereen goed resultaat, werkt planmatig en brengt gemakkelijk structuur aan in een complexe hoeveelheid informatie.

Jouw abstractieniveau, contextgevoeligheid en inhoudelijke expertise maken dat aan jou conceptuele, inhoudelijke vraagstukken op jouw vakgebied worden voorgelegd. Je hebt impact op het besluitvormingsproces en zorgt ervoor dat jouw adviezen onder de aandacht zijn gebracht. Doordat je gedreven bent om uitdagende vraagstukken op te lossen, waarmee je klantwaarde creëert en realiseert, begeleid je graag organisatie brede projecten en geef je graag richting aan strategische thema's. Je weet op scherpe en heldere wijze doelen en intenties te vertalen naar concrete vraagstukken, waarmee andere inhoudelijke specialisten aan de slag kunnen. Je schakelt snel en bent op positieve wijze onafhankelijk en koersvast. Je overziet het geheel, hebt een helikopterview en gaat als vanzelfsprekend op de 'grote lijn'

zitten, zonder belangrijke details uit het oog te verliezen. Daarmee vervul je een belangrijke brugfunctie tussen strategie en realisatie én tussen verschillende stakeholders.

Je hebt minimaal hbo werk- en denkniveau en hebt aantoonbare affiniteit met vastgoedbeheer en/of -onderhoud. Je kent het klappen van de zweep. Je weet dat elke dag anders is en dat onvoorziene gebeurtenissen verstorend kunnen werken in delen van de dagelijkse planning. Je weet samen met de medewerkers de situaties doelmatig op te lossen. Je blijft in alle omstandigheden doelmatig werken. Je bent bekend met werken met ketenpartners. Je hebt misschien wel vanuit ketensamenwerking gewerkt bij een aannemer, groot onderhoudsbedrijf zorgpartij of in de commercieel zakelijke dienstverlening. Je overziet scherp de grote lijn en duikt pas in de details als het nodig is. Je ontwikkelt je medewerkers naar eigenaarschap. Je weet uit heel veel beschikbare data beleid te formuleren om effectiever en efficiënter te kunnen opereren.

4. COMPETENTIES EN PERSOONLIJKE KWALITEITEN

- Visie op vastgoedbeheer en -onderhoud
- Leiderschap (faciliterend, situationeel, inspirerend)
- Empathisch
- Ontwikkelaar van mensen
- Samenwerkingsgericht
- Vernieuwend
- Analytisch, conceptueel vermogen
- Initiatiefrijk
- Daadkrachtig
- Doel- en resultaatgericht

5. ZOWONEN BIEDT U

Het betreft een fulltime (36-uur) dienstverband. De CAO Woondiensten is van toepassing. Inschaling vindt plaats in schaal L (maximaal € 6.544,00).

6. CONTACT

Voor vragen kunt u contact opnemen met:

Alfred Eilering
06 22211310
alfred.eilering@beljonwesterterp.nl

