



MANAGER ZORGVASTGOED

Die weet waarom (t)huisvesting in de zorg van ASVZ cruciaal is

MANAGER HUISVESTING EN GEBOUWBEHEER | MANAGER ZORGVASTGOED

Voor onze opdrachtgever ASVZ zijn we op zoek naar een stevige, strategische en inspirerende Manager Huisvesting en Gebouwbeheer (interne benaming) ook wel **Manager Zorgvastgoed**. De Manager Huisvesting/Zorgvastgoed die wij zoeken, krijgt energie van alle aspecten van vastgoed, dienstbaar zijn en vooral ook van de zorg. Huisvesting is een van de meest elementaire voorwaarden om goede zorg te leveren binnen ASVZ. Zowel voor de 6.000 bewoners/cliënten als voor haar medewerkers. Het gaat om meer dan huisvesting alleen, eigenlijk gaat het om het bieden van **thuis**-vesting! En daarin speelt de nieuwe Manager Huisvesting een cruciale rol.

Wij zoeken voor ASVZ een verbindend persoon die wenst te werken in een dynamische en relevante maatschappelijke omgeving binnen het zorgspectrum met veel groeimogelijkheden en vrijheid voor nieuwe ontwikkelingen. Huisvesting/zorgvastgoed is voor ASVZ en haar cliënten van groot belang voor de zorg van vandaag én voor die van de toekomst. Daarmee wordt de verantwoordelijk Manager die ASVZ zoekt ook een key-speler in de organisatie.

U bent in balans, toont betrokkenheid, weet keuzes te maken, structuur aan te brengen en te prioriteren. U bent betrouwbaar, mens-gedreven en gericht op het leveren van hoogwaardige kwaliteit samen met de mensen om u heen. Als Manager Zorgvastgoed bent u (eind)verantwoordelijk voor het vormgeven en beheren van de beste woonomgeving voor de client en werkomgeving voor de collega's. U bent hierbij een strategisch gesprekspartner voor verschillende belanghebbenden (zowel intern als extern) en zal tegelijkertijd als inspirerend en overtuigend leider sturing geven aan een divers team enthousiaste medewerkers (zo'n 40 personen). U weet zakelijkheid, sensitiviteit, scherpheid en executiekracht te combineren binnen deze belangrijke schakelrol in het topmanagement van ASVZ.

ASVZ is recent ontvlochten uit de Carante Groep. Gedurende deze periode was - en momenteel is - een interim-manager Huisvesting en Gebouwbeheer (alsmede Facilitair Bedrijf) werkzaam. De wens bestaat om nu iemand in vaste dienst aan te nemen die *duurzaam gaat bouwen* aan een hoogwaardige, mensgerichte (woon-/werk)omgeving binnen ASVZ samen met een professionele en toekomstbestendige afdeling Huisvesting & Gebouwbeheer.

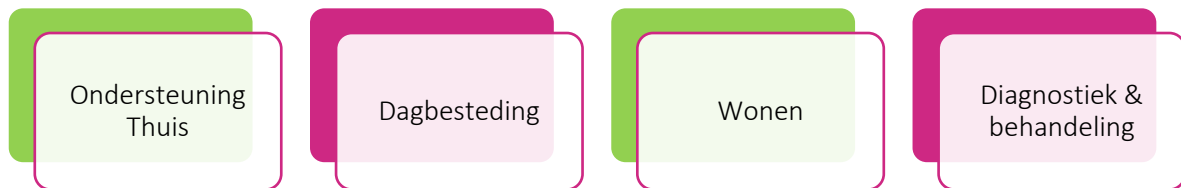
Bent u een ervaren manager uit de zorg (met ervaring in huisvesting), uit het onderwijsvastgoedlandschap, uit de corporatiewereld óf uit het ontwikkelende bouwdoein en wordt u enthousiast van waarde toevoegen in de zorg,¹ lees dan verder >>>



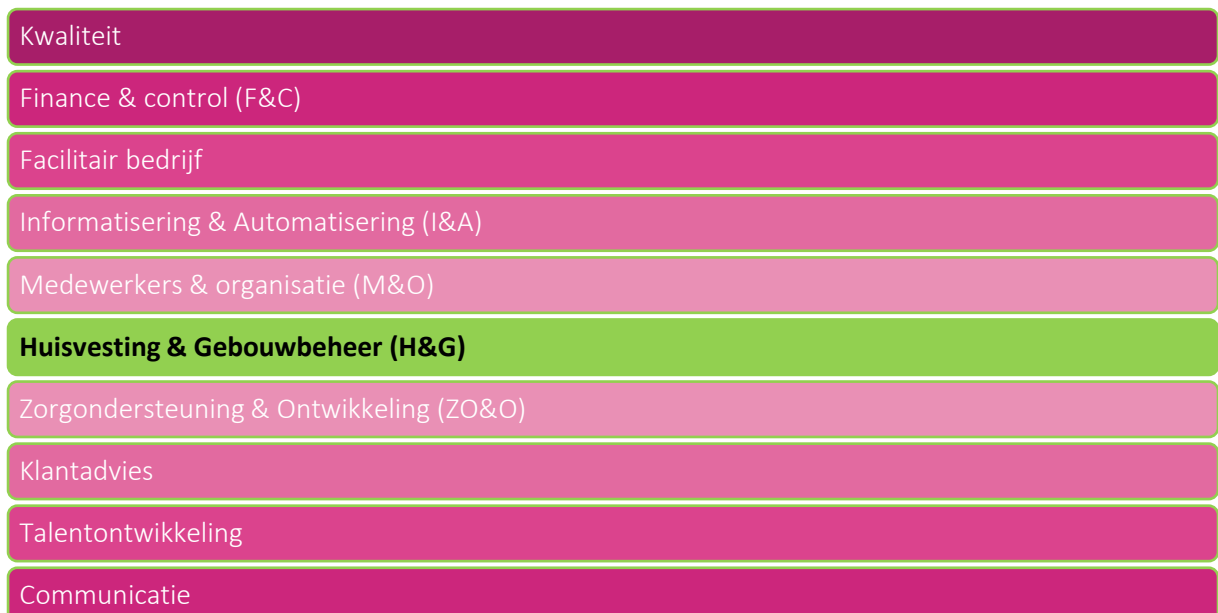
¹ Ervaring in de zorg is een belangrijke pré, aantoonbare affiniteit met de zorg is een vereiste;

ASVZ

ASVZ ondersteunt mensen met een beperking om het gewone leven te ervaren. Met alles wat daarbij hoort: een menswaardige leefomgeving, sociale contacten, een betekenisvolle daginvulling of werk en ruimte om zelf keuzes te maken. ASVZ biedt duurzame zorg, nu én in de toekomst. Aan mensen met een verstandelijke beperking, die voor korte of langere tijd van hun dienstverlening gebruik maken. In contact met de omgeving laten zij zien wat ze doen en kunnen. En vooral ook hoe ze dat doen. Zo versterken zij de verbinding met cliënten, hun netwerk, vrijwilligers, gemeenten en maatschappelijke organisaties. Dit doen ze samen. Met bevlogen en betrokken medewerkers uit de praktijk. Meer dan 5.500 medewerkers zetten zich samen met ruim 2.300 vrijwilligers in voor ruim 6.000 cliënten in Midden- en Zuid-Holland, Utrecht en West- en Midden-Brabant. ASVZ heeft diverse woonvoorzieningen (circa 2.600), maar zij doen hun werk ook bij mensen thuis: bij cliënten die op zichzelf wonen, of gezinnen waarvan een ouder of kind een verstandelijke beperking heeft. ASVZ staat hiermee midden in de maatschappij. Samen met cliënten, mantelzorgers en vrijwilligers geven zij vorm aan hoogwaardige zorg. Hoe zij dat doen, staat in hun zorgvisie. Deze zorgvisie is een weerslag van de gedeelde ideeën en waarden binnen ASVZ en dient als richtlijn bij het dagelijks werk. Iedereen bij ASVZ krijgt de ruimte om er zelf invulling aan te geven. ASVZ biedt:



Daarin werken zij met 400 teams van begeleiders en meewerkend teamleiders. Zij krijgen de ruimte en het vertrouwen om optimaal in te spelen op wat de cliënt nodig heeft. De teams krijgen inhoudelijke en organisatorische ondersteuning van de behandelaars en de sectormanagers. Daaromheen werken de ondersteunende diensten waaronder ook Huisvesting & Gebouwbeheer:



ASVZ wordt bestuurd door de raad van bestuur (**RvB**). De RvB van ASVZ bestaat uit Hanneke Kooiman (voorzitter) en Jaap de Gruijter. De RvB heeft maandelijks overleg met de ondernemingsraad (OR) en tweemaandelijks overleg met de centrale cliëntenraad (CCR). Daarnaast krijgt de RvB ondersteuning van vijf adviesorganen (stuurgroepen). De RvB legt verantwoording af aan de raad van toezicht (RvT); de RvT controleert de RvB en houdt toezicht op de algemene gang van zaken binnen ASVZ.

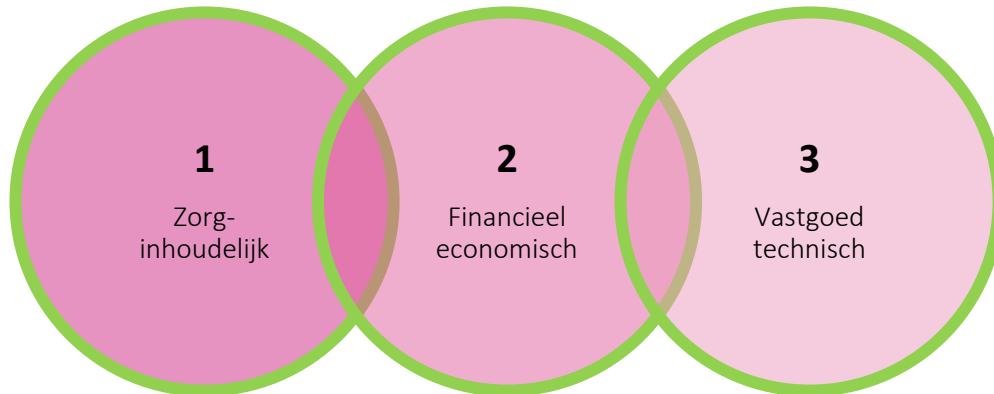
Bij ASVZ wordt gewerkt vanuit nabijheid. In de relatie met cliënten, maar ook tussen collega's onderling. Daarom kiezen zij bewust voor een platte organisatiestructuur en korte lijnen, hetgeen een warme informele cultuur met zich brengt. In de teams, maar ook in de drie organisatielagen: de meewerkend teamleiders en sectormanagers hebben rechtstreeks contact en de sectormanagers overleggen met de RvB. Daarnaast heeft de RvB rechtstreeks overleg met de managers van de ondersteunende diensten.

Voor een [organogram](#) verwijzen wij u graag naar de bijlage onderaan dit functieprofiel.



ZORGVASTGOED

Bij ASVZ wordt vanuit 3 hoofdlijnen/pijlers gekeken naar zorgvastgoed:



Belangrijke vragen die de organisatie hierbij stelt (en relevant voor de Manager Zorgvastgoed) zijn:

1. Zorginhoudelijk:

“Voldoet het huidige vastgoed aan de eisen? Welke ontwikkelingen zien we in de doelgroep, welke cliënten staan er op de wachtlijst? Hebben we voldoende medewerkers om de cliënten te kunnen begeleiden?”

2. Financieel economisch:

“Hoe draait de locatie op dit moment in bedrijfswaarde? Is het project haalbaar en betaalbaar? Is het financieerbaar, levert het voldoende bedrijfswaarde op tijdens de hele levensduur?”

3. Vastgoed technisch:

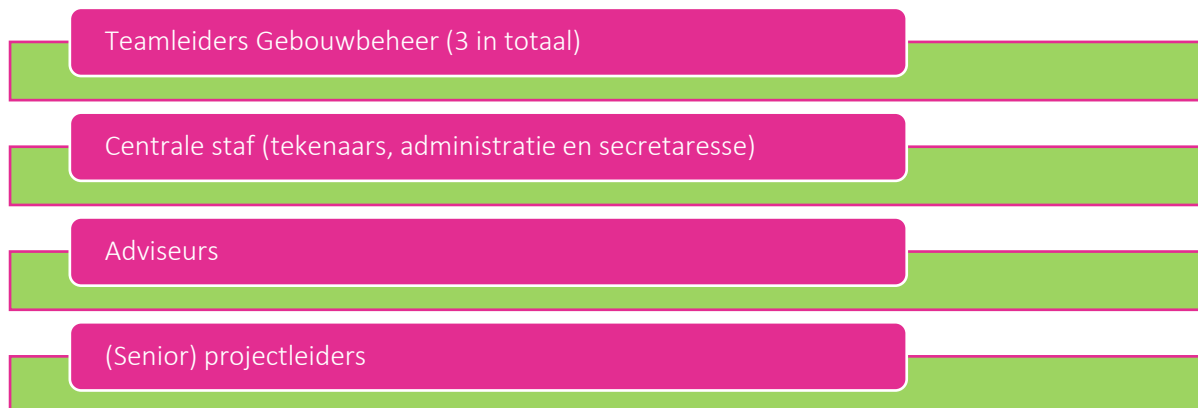
“Hoe is de (ge)bouwkwaliteit op dit moment van de locatie? Wat zouden we willen realiseren in de nieuwe locatie, PvE duurzaam en robuust? Welke capaciteit hebben we intern om de projecten te realiseren? Is de bouw van het plan haalbaar (aannemer, vergunningsvraag, ontwerp en locatie)?”

Een fijne leefomgeving voor cliënten en werkomgeving voor de collega's is belangrijk voor het goed functioneren van de organisatie. Huisvesting is veel meer dan stenen alleen. Menswaardige zorg begint bij een menswaardige (fysieke) omgeving. Het normale leven ervaren helpt de cliënten van ASVZ in hun ontwikkeling. Dit mogelijk maken door middel van een omgeving die helpend is voor de cliënten en ontzorgend voor de collega's is daarbij van cruciaal belang. Ook investeert ASVZ in een duurzame omgeving en heeft in dit kader de Green Deal 3.0 ondertekend. De afdeling en de Manager Zorgvastgoed hebben een cruciale rol in het realiseren van dit doel van de organisatie; een menswaardige en duurzame woon- en leefomgeving bieden voor haar cliënten (de cliënt centraal).



AFDELING

De Manager Zorgvastgoed geeft direct leiding aan de afdeling Huisvesting en Gebouwbeheer bestaande uit:



De directe span of support/span of control van de Manager Zorgvastgoed is daarmee zo'n 40 personen.

De afdeling Huisvesting en Gebouwbeheer is regionaal ingericht; de adviseurs, teamleiders Gebouwbeheer en projectleiders werken in Waardenlanden, Brabant, Rotterdam-Rijnmond en Midden-Holland. Er is een kleine centrale staf (tekenaars, administratie en secretariaat) gevestigd in Sliedrecht. Ook de Manager Zorgvastgoed zal als standplaats Sliedrecht hanteren, waarbij het tevens van belang is om regionaal zichtbaar te zijn. De teams zijn op elkaar ingespeeld en werken samen op basis van expertise en complementariteit (i.p.v. hiërarchie). De afdeling is betrokken en loyaal (veel werknemers die voor lange tijd werkzaam zijn voor ASVZ).

Afgelopen jaar is er fors geïnvesteerd in de teams en mensen (doorontwikkeling) die onder de Manager Zorgvastgoed zijn gepositioneerd. Zowel in omvang als in kennis en trainingen. De afdeling heeft gewerkt aan haar zichtbaarheid binnen de organisatie. Dit traject is nog niet afgerond. Er is geïnvesteerd in processen op orde, systemen op orde en ook met elkaar op een nieuwe manier werken. ASVZ kenmerkt zich als een lerende organisatie waarin samen keuzes gemaakt worden vanuit een integrale visie. Van de Manager zal dan ook gevraagd worden te blijven aansturen op innovatie, doorontwikkeling en positieve verandering binnen de afdeling.



InterExcellent Executive Search BV

FUNCTIE

Zoals hiervoor omschreven geeft de Manager Zorgvastgoed leiding aan een team van bevoegen bouwers en beheerders in de context van een menswaardige, duurzame zorgomgeving. De manager zal dit doen met een warm hart voor de zorg en met nuchterheid en zakelijkheid om de beste woonomgeving voor de cliënt en werkomgeving voor de collega's te realiseren binnen de financiële kaders die er ook gewoon zijn. De kerntaken van de Manager daarbij – in willekeurige volgorde – zijn:



1. **Strategie:** de Manager Zorgvastgoed is verantwoordelijk voor het organiseren van de strategische discussie om de juiste huisvesting te realiseren voor cliënten en collega's. Hij/ zij is de voorzitter van het strategisch overleg en draagt zorg voor de juiste inhoudelijke agenda.
2. **Beheer:** de manager beheert het strategisch vastgoedplan, portefeuilleplan en investeringskalender. Ontwikkelt en stuurt bij op de strategische visie op gebied van het zorgvastgoed van ASVZ en denkt mee in de externe ontwikkelingen die op de organisatie afkomen.
3. **Netwerk:** de manager investeert in en onderhoudt in- en externe netwerken, onderhandelt met leveranciers en sluit (intern en/of extern) contracten/samenwerkingsafspraken af. Dit alles binnen een door de Raad van Bestuur verstrekt mandaat en budget.
4. **Verbinding:** de manager creëert in het team een goede basis voor verbinding en samenwerking tussen de verschillende afdelingen als met de andere ondersteunende diensten en uiteraard de zorg. De Manager Zorgvastgoed is hierbij in staat om de juiste mensen aan te trekken en te behouden.
5. **Leiding:** samen met 3 teamleiders en senior projectleiders geeft de manager leiding aan circa 40 interne medewerkers en een flexibele schil. De Manager ontwikkelt de afdeling door vanuit inspirerend leiderschap.
6. **Stakeholdermanagement:** de manager legt verantwoording af en adviseert direct aan de raad van bestuur van ASVZ. Tevens maakt hij/zij deel uit van het team van Beleids Ondersteuning (samenwerkende managers Ondersteunde Diensten) en heeft daarmee invloed op de koers, positie en strategisch concernbeleid van ASVZ. Hij/zij is verantwoordelijk voor een succesvolle samenwerking met het management en de gebruikers in de ASVZ-organisatie en in- en externe samenwerkingen; integrale kijk.

Resultaatgebieden in hoofdlijnen



1. Strategisch vastgoed plan en visie ontwikkeling

- Ontwikkelt in samenwerking met bestuur en management van ASVZ een integraal en gedragen gemeenschappelijke visie en strategie op grond waarvan de huisvesting voor ASVZ met perspectief wordt ingevuld.
- Heeft als eindverantwoordelijke voor de huisvesting en gebouwbeheer invloed op de koers, positie, strategisch concernbeleid en verandermanagement van ASVZ.
- Legt verantwoording af aan de RvB
- Zet innovatie en verduurzaming in teneinde de doelstellingen van ASVZ te realiseren op lange termijn.
- Initieert de stukken voor het strategisch vastgoed overleg.

Resultaat: Integraal (gemeenschappelijk) en gedragen visie en strategie voor het vastgoed van ASVZ. De RvB en het management van ASVZ zijn adequaat geadviseerd ten aanzien haalbaarheid en betaalbaarheid van de visie en strategie.

2. Opstellen en realiseren portefeuille plan

- Vertaalt de vastgoedstrategie in concrete portefeuilleplannen per regio
- Draagt zorg voor regelmatige gesprekken per regio ten aanzien van de portefeuille samen met sectormanagers, klantadvies en de vastgoed controller.

Resultaat: een gedragen uitwerking van de visie in regionale aanpak van projecten met afstemming over prioritering en inhoudelijke keuzes.

3. Opstellen, borgen en afstemmen investeringsbegroting

- Vertaalt de strategische vastgoedplannen, meerjarenonderhoudsplan en regioplannen in een concrete investeringsopgave voor ASVZ.
- Stemt deze af in de interne treasury commissie en bewaakt de realisatie van projecten.

Resultaat: realisatie van de (forse) investeringsopgave teneinde ASVZ verder te ondersteunen in kwalitatief en kwantitatief goede huisvesting.

4. Bedrijfsvoering en personeelsmanagement

- Geeft hiërarchisch leiding aan de afdeling Huisvesting en Gebouwbeheer;
- Stelt samen met de teams een jaarplan op;
- Realiseert investeringsprogramma's;
- Ontwikkelt vaardigheden van het team middels gezamenlijke en individuele ontwikkeltrajecten;
- Stuurt actief op de ontwikkeling van kennis, kunde en vaardigheden van mensen (opleiding);
- Geeft organisatiestructuur vorm;
- Geeft overlegstructuur vorm;
- Zorgt voor een afgestemd functiehuis met bijpassende functieprofielen;
- Organiseert (en stemt af) werkprocessen.

Resultaat: Bedrijfsresultaten zijn conform jaarplan en budgetten gerealiseerd. Er is zorggedragen voor de uitvoering van het M&O-beleid.

5. Contract- en leveranciersmanagement

- Zorgt voor een op de adequaat leveranciersmanagement, inclusief leveranciersbeoordeling en jaarlijkse gesprekken met belangrijke leverancier;
- Zorgt voor Programma van eisen (PvE) voor nieuwbouw wonen, dagbesteding en kantoren;
- Herziet/herijkt bestaande onderhoudscontracten;
- Onderhandelt met leveranciers;

Resultaat: Verbetering van de onderhoudscontracten en een aanspreekcultuur inzake leveranciers. Duidelijker opdrachtgeverschap vanuit ASVZ naar externe partijen.

6. Netwerken en samenwerken

- Bouwt sociale netwerken, zowel in- als extern, op;
- Zoekt naar samenwerkingsmogelijkheden met externe organisaties;
- Zet (bedrijfskritische) samenwerkingsverbanden op;
- Vertegenwoordigt de organisatie in de externe contacten.

Resultaat: Er is een in- en extern netwerk opgebouwd en onderhouden en er zijn samenwerkingsverbanden geïnitieerd op (beleids)inhoudelijk of bestuurlijk niveau.

7. Rapporteren en verantwoorden

- Stelt jaarlijkse begroting voor de afdelingen op en zorgt voor adequate financiële bewaking en controle;
- Levert een bijdrage aan de meerjareninvesteringsbegroting van ASVZ;
- Zorgt voor inzicht en overzicht in de voortgang en de besteding van middelen.
- Verantwoordt zich richting bestuur inzake de resultaten op jaarplan en begroting.

Resultaat: Een betrouwbare (voorspelbaar, transparant en controleerbaar), financiële huishouding.

PROFIEL

We zijn voor ASVZ op zoek naar een Manager Zorgvastgoed met de volgende achtergrond en ervaringen:

- Kennis op het gebied van bouw en techniek op HBO+/WO denk- en werkniveau, aangevuld met managementkennis op post HBO-niveau en meerjaren ervaringskennis in een leidinggevende functie. Ontwikkelingen op vakgebied dienen te worden bijgehouden en beoordeeld op toepasbaarheid binnen de organisatie.
- U heeft ruime ervaring met de verschillende thema's van vastgoedexploitatie, -expansie en -beheer. Daarnaast is kennis vereist van strategisch vastgoed en duurzaamheid;
- U beschikt over een aantoonbaar netwerk op uiteenlopende niveaus;
- U heeft ruime managementervaring op strategisch en tactisch niveau met grotere teams in een omvangrijke en complexe context;
- U heeft kennis van complexe en hiërarchische organisaties;
- U heeft bij voorkeur ervaring in de zorgsector en in ieder geval affiniteit met de gehandicaptenzorg;
- U bent ervaren in het kunnen schakelen tussen allerlei interne en externe gremia op verschillende niveaus, en het aan elkaar verbinden van een diversiteit aan belangen;
- U stelt de cliënt (mens) centraal;

Daarnaast beschikt u over de volgende competenties:

Zelfstandigheid

De werkzaamheden worden verricht binnen de kaders van het strategisch en tactisch organisatiebeleid en de afgesproken samenwerking. Organisatorische, personele en budgettaire vraagstukken worden zelfstandig opgelost. Initiatief is vereist ten aanzien van strategische beleidsontwikkeling. Bij afdeling overstijgende problemen is terugval mogelijk op de RvB.

Sociale vaardigheden

Sociale vaardigheden (gericht op samenwerking) zoals overtuigingskracht, onderhandelingsvaardigheden, inlevingsvermogen, het overbruggen van tegenstellingen en het overwinnen van weerstanden zijn vereist bij het afsluiten van samenwerkingsafspraken en bij het aansturen van veranderingsprocessen binnen de organisatie. In het kader van het leidinggeven zijn vaardigheden vereist zoals motiveren, corrigeren, verbinden en overtuigingskracht.

Risico's, verantwoordelijkheid en invloed

Er is risico op het veroorzaken van materiële en immateriële schade bij het ontwikkelen van het strategisch vastgoed beleid voor de organisatie, bij het beheren van het budget van de afdeling en afsluiten van contracten. Verantwoordelijkheid wordt gedragen voor het realiseren van de overeengekomen samenwerking.

Uitdrukkingsvaardigheid

Mondelinge uitdrukkingsvaardigheid is vereist bij het adviseren over strategisch vastgoed beleid en het leidinggeven. Schriftelijke uitdrukkingsvaardigheid is vereist bij het opstellen van beleid en voorstellen voor investeringen.

Bewegingsvaardigheid

Bewegingsvaardigheid is vereist voor het verwerken van teksten waarbij gezien de hoeveelheid enige snelheid vereist is.

Oplettendheid

Oplettendheid is vereist bij het ontwikkelen van het strategisch en tactisch beleid, bij het optreden als manager van organisatie brede projecten en bij het beheren van het budget van de eenheid.

Onvoldoende oplettendheid heeft consequenties voor de kwaliteit van de informatievoorziening en daarmee invloed op de voortgang binnen organisatieprocessen.

Oplettendheid is vereist bij het sturen van complexe werkzaamheden en is noodzakelijk bij het afsluiten van langdurige contracten i.v.m. financiële risico's.

Doorzettingsvermogen

Doorzettingsvermogen is vereist bij het vormgeven en structureren van het werkproces binnen de afdeling en in (externe) samenwerkingsverbanden. Systematisch werken is vereist bij het opstellen van samenwerkingsafspraken, het beheren van het budget van de eenheid, het vertalen van wensen van de organisatie naar samenwerking en het managen van huisvestingprojecten. Integriteit is vereist bij het uniform uitvoeren van het personeelsbeleid. Eisen worden gesteld aan representatief voorkomen en gedrag in in- en externe contacten zoals bij onderhandelingen met leveranciers.

Inconveniënten

Psychische belasting treedt op door het dragen van verantwoordelijkheid voor het realiseren van de afgesproken samenwerking binnen de zorgorganisatie. In geval van calamiteiten is volharding en doorzettingsvermogen noodzakelijk waarbij de verantwoordelijkheden grote consequenties kunnen hebben met als gevolg psychische belasting.

ASVZ is op zoek naar een stevige Manager Zorgvastgoed die vooruit kan denken, doordachte en realistische keuzes weet te maken, weet te prioriteren, kritische vragen durft te stellen in het belang van de cliënt en organisatie, de verbinding en complementariteit opzoekt binnen de organisatie en hierbij inspirerend leiderschap toont. Dit alles vanuit een positieve, mensgerichte houding en met hart voor de (gehandicapten)zorg.



ARBEIDSVOORWAARDEN

U gaat werken binnen het dynamische zorgdomein, waarbij u deel gaat uitmaken van een bijzondere organisatie. Daarnaast geeft u leiding aan een team van enthousiaste, behulpzame en gemotiveerde collega's. ASVZ biedt u hiervoor een totaalpakket aan arbeidsvoorwaarden dat uitstekend te noemen is. De salariëring is zeer marktconform in FWG 75 cao Gehandicaptenzorg (max. € 8.969,- bruto per maand o.b.v. 36 uur). Met een eindejaarsuitkering komt dit uit op ruim €125k op jaarbasis. Aanstelling vindt plaats voor de periode van een jaar met uitzicht op een vast dienstverband. De standplaats is Sliedrecht. Vanzelfsprekend wordt binnen ASVZ ook hybride gewerkt, maar de aard en de relevantie van de functie vereist veel fysieke aanwezigheid.

SOLLICITEREN EN PLANNING

Bent u de gemotiveerde kandidaat die bij wil dragen aan de maatschappelijke relevantie en uitdagende opgave van ASVZ binnen het zorgdomein? Beschikt u daarnaast over de kennis, vaardigheden en het persoonlijk leiderschap om samen verder te groeien? Dan zien we graag uw sollicitatie tegemoet.

- Sollicitaties (een functiegerichte motivatiebrief plus CV) ontvangen we graag (zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk 9 oktober 2023 voor 10.00 uur) via ASVZ@interexcellent.nl
- Op basis van een brief en CV selectie worden kandidaten uitgenodigd voor een oriënterend gesprek met InterExcellent in week 39-41.
- De meest passende kandidaten worden daarna voorgedragen aan ASVZ (week 42) die beslist met wie zij wenst kennis te maken.
- De eerste gespreksronde vindt plaats op maandag 23 oktober 2023. Als u wordt uitgenodigd voor de tweede gespreksronde dan vindt deze plaats op woensdag 25 oktober 2023.
- Voor de eindkandidaat vindt het arbeidsvoorwaardengesprek plaats op maandag 30 oktober 2023.
- ASVZ wenst haar nieuwe Manager Zorgvastgoed in oktober te benoemen.
- Een referentiecheck, diplomacheck en ontwikkelassessment (tijdens de selectiefase) maken onderdeel uit van deze procedure.



CONTACT OVER DEZE VACATURE

Deze procedure wordt uitgevoerd door Geert-Jan Poorthuis, Managing partner InterExcellent en Tren Keltjens, Executive Search Consultant binnen InterExcellent, bereikbaar op **035-5280430** en via ASVZ@interexcellent.nl.



We zien met belangstelling uit naar uw reactie en/of sollicitatie!

BIJLAGE | ORGANOGRAM

