



Mogelijkheden
in beperkingen

PROJECTLEIDER ONDERHOUDSMANAGEMENT



In beeld gebracht zijn zonnepanelen op de daken van de hoofdlocatie Merwebolder van ASVZ

InterExcellent Executive Search BV

Villa Parkstaete | Amaliaaan 41 | 3743 KE Baarn

T +31 (0)35 5280430 | www.interexcellent.nl | contact@interexcellent.nl

DE VACATURE

Voor onze opdrachtgever ASVZ zijn we - voor de afdeling Huisvesting - op zoek naar een kundig, mensgericht en gedreven projectleider Onderhoudsmanagement (**OHM**).

Wij zoeken voor ASVZ een energiek en proactief persoon die wenst te werken in een dynamische en relevante maatschappelijke omgeving binnen het zorgspectrum met veel uitdagingen en daardoor interessante kansen en mogelijkheden.

ASVZ kent een platte organisatiestructuur met een beperkt aantal hiërarchische lagen, waardoor de cultuur toegankelijk, informeel, maar toch professioneel is. Het is kleinschalig werken in een grote organisatie, gericht op het ondersteunen van de zorgteams die het kloppend hart van ASVZ vormen; *bij ASVZ staat de zorg daadwerkelijk voorop en de cliënt centraal!*

Ook Huisvesting is ondersteunend aan deze zorg en werkt hierbij nauw samen met andere (ondersteunende) afdelingen. De afdeling werkt vanuit bevoegdheid en vakmanschap. Daarmee levert zij vanuit eigen expertise een bijdrage aan menswaardige zorg, nu en in de toekomst. Als opdracht voor de afdeling Huisvesting is geformuleerd: *duurzaam bouwen aan een hoogwaardige, mensgerichte woon- en werkomgeving met een professionele, toekomstbestendige afdeling op de gebieden strategie, beheer, netwerk, verbinding, leiding en stakeholdersmanagement*. De focus hierbij ligt op (t)huisvesting en het creëren van een fijne, duurzame leef- en werkomgeving. Een passende leefomgeving voor cliënten en werkomgeving voor de collega's is immers van cruciaal belang voor het goed functioneren van de organisatie. Kortom, menswaardige zorg begint bij een menswaardige (fysieke) omgeving, waardoor Huisvesting bij ASVZ dan ook veel meer is dan stenen alleen.

Een veranderende wereld vraagt om een andere kijk op deze (t)huisvesting van ASVZ, waarbij de komende jaren een accent op een zwaardere en ouder wordende doelgroep, clustering van wooneenheden (kernlocaties) en ook op duurzaamheid gelegd gaat worden.

Duurzaamheid is voor ASVZ en haar cliënten van groot belang voor de zorg van vandaag én voor die van de toekomst. De ambities van ASVZ op het gebied van duurzaamheid zijn groot. ASVZ heeft in dit kader de Green Deal Duurzame Zorg 3.0 getekend, doet mee aan de portefeuille-aanpak van Omgevingsdienst Nederland en wil dit jaar niveau zilver behalen bij de Milieu Thermometer Zorg. Ook is de organisatie vanuit de afdelingen Huisvesting en Facilitair Bedrijf van start gegaan met een groot verduurzamingsprogramma die door de hele organisatie zichtbaar is en nog meer gaat zijn.

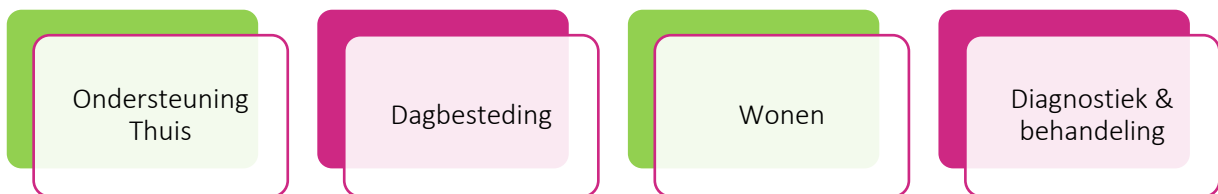
De functie van projectleider OHM vraagt dan ook om specifieke inhoudelijke kennis van werktuigbouwkundige installaties i.v.m. de thema's duurzaamheid en energietransitie, naast meer algemene expertise op het gebied van onderhoudsmanagement. In aanvulling op deze vakinhoudelijke achtergrond vraagt de functie van projectleider OHM om oprechte interesse in de missie en visie van ASVZ waarin het besef centraal staat dat *"mensen, mensen nodig hebben, om mens te zijn en mens te blijven."*

Ben jij een gedreven, daadkrachtig en zelfstandig-opererend projectleider uit de zorg, (semi-)publieke sector of andere complexe organisatie met een omvangrijke, diverse (maatschappelijke) vastgoedportefeuille en word je enthousiast van waarde toevoegen in de zorg bij een unieke organisatie, lees dan zeker verder >>>



DE ORGANISATIE

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, 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 Noord Brabant. ASVZ heeft diverse woonvoorzieningen waar circa 2.600 cliënten wonen, 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, hun ouders en verwanten, 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, waarbij - met bescheiden trots - Triple-C als behandelmethodede wordt toegepast. ASVZ biedt:



ASVZ werkt met ruim 400 teams van begeleiders en meewerkend teamleiders. Zij krijgen de ruimte en het vertrouwen optimaal in te spelen op wat de cliënt nodig heeft. De teams krijgen inhoudelijke en organisatorische sturing en ondersteuning van de behandelaars en de sectormanagers. Daaromheen werken de volgende ondersteunende diensten waaronder ook de dienst Huisvesting die verantwoordelijk is voor de omvangrijke en groeiende (zorg)vastgoedportefeuille van ASVZ:

- Kwaliteit**
- Medewerkers & organisatie (M&O)**
- Finance & control (F&C)**
- Informatisering & Automatisering (I&A)**
- Facilitair Bedrijf (FB)**
- Huisvesting**
- Zorgondersteuning & Ontwikkeling (ZO&O)**
- Klantadvies**
- Talentontwikkeling**
- Communicatie**

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 vier 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. ASVZ staat daarnaast landelijk bekend om haar eerdergenoemde [Triple-C](#) behandelmethodede die bijdraagt aan het unieke karakter en cultuur van de organisatie.

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



DE AFDELING EN HET TEAM

De afdeling Huisvesting is binnen ASVZ verantwoordelijk voor de verwerving, (her)ontwikkeling, onderhoud & beheer en afstoot van vastgoed. De huidige omvang van de afdeling is circa 55 mensen. De afdeling kent de teams Advies, Projectmanagement, Onderhoudsmanagement en Gebouwenbeheer, ondersteund door Secretariaat, Administratieve Ondersteuning, Tekenkamer en Assetmanagement.

De projectleider OHM gaat onderdeel uitmaken van het team Onderhoudsmanagement. Als projectleider OHM richt je je in eerste instantie op het planmatige onderhoud werktuigbouwkundige installaties, maar je overziet en legt relaties binnen het totale Onderhoudsmanagement dat zowel het Planmatig Onderhoud (planbaar & preventief onderhoud) als het Dagelijks Onderhoud (klacht- & mutatieonderhoud) beslaat. Onder het Dagelijks Onderhoud vallen ook de functionele aanpassingen. Advies, Projectmanagement, Planmatig Onderhoud en deels Dagelijks Onderhoud laten werkzaamheden onder hun regie door externe partijen uitvoeren (op basis van een regiemodel). Naast regulier onderhoud zal binnen jouw functie met name de aandacht uitgaan naar duurzaamheid en energiezuinige/-besparende middelen, denk hierbij aan het plaatsen van warmtepompen, zonnepanelen etc. Je werkt dan ook als projectleider OHM actief mee aan een Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) waarbij jullie als team en als afdeling gezamenlijk tot een toekomstgerichte aanpak (incl. kosten en planning) voor het onderhoud en de verduurzaming van het zorgvastgoed binnen ASVZ komen. In deze (duurzaamheids-)lijn worden binnen de afdeling Huisvesting ook een groot aantal verduurzamingsprojecten opgepakt in het kader van de subsidieregeling [duurzaam maatschappelijk vastgoed \(DUMAVA\)](#).

De afdeling Huisvesting heeft een huisvestingsvisie (2025-2030) opgesteld (in lijn met de strategische koers van ASVZ). De kern van de huisvestingsvisie is *duurzaam en doelgroeponafhankelijk bouwen met alternatieve aanwendbaarheid en restwaarde, gericht op het creëren en behouden van een menswaardige context*. Onderstaande structuur geeft deze huisvestingsvisie weer:



DE FUNCTIE

Als projectleider OHM ben je verantwoordelijk voor het voorbereiden, aansturen en succesvol afronden van kleine, middelgrote en complexe onderhouds- & renovatieprojecten binnen ASVZ. Je bent een belangrijke schakel tussen de strategische huisvestingsvisie en de concrete uitvoering daarvan op de werkvloer. Je zorgt ervoor dat onderhouds- en renovatieprojecten soepel verlopen, binnen de gestelde kaders van kwaliteit, planning en budget. Duurzaamheid is hierbij een belangrijke factor; een thema dat je in nauwe samenwerking met o.a. de adviseur duurzame huisvesting oppakt. De functie van projectleider OHM is vooral tactisch-operationeel met strategische elementen.

Als projectleider OHM bij ASVZ ben je continu in verbinding met meerdere collega's binnen jouw team, maar ben je ook in staat om zelfstandig te werken, initiatief te nemen en proactief in te spelen op alle ontwikkelingen die nu plaatsvinden binnen de bouw-, zorg-, en vastgoedsector. Je werkt nauw samen met zorgteams, collega's binnen de afdeling Huisvesting (zoals ook de adviseur duurzame huisvesting) en met collega's van andere ondersteunende afdelingen binnen bedrijfsvoering. Ook werk je samen met externe partijen zoals architecten, aannemers, installateurs en leveranciers. Je begrijpt de behoeften van zowel cliënten als medewerkers en vertaalt deze naar praktische, duurzame en innovatieve oplossingen in de fysieke werkomgeving. Je rol gaat verder dan alleen onderhoudsmanagement; je denkt actief mee over beleidsontwikkeling, signaleert kansen voor verbetering en weet hoe je belangen van verschillende partijen bij elkaar kunt brengen. Je valt hiërarchisch direct onder de manager Huisvesting; functionele aansturing geschiedt in de praktijk door de senior projectleiders Onderhoudsmanagement.

Het volgende wordt van de projectleider verwacht:

Projectvoorbereiding:

- Toetsen van nieuwe projecten op haalbaarheid, inclusief financiële en technische aspecten.
- Opstellen van een helder programma van eisen in samenwerking met collega's in de zorg en ondersteunende diensten.
- Uitvoeren van kostenramingen en aanvragen van offertes bij externe partijen.
- Opmaken van projectplannen, inclusief risicoanalyses.
- Samenstellen van projectteams met in- & externe betrokkenen.
- Bijdragen aan het ontwikkelen en actualiseren van vastgoedbeleid en huisvestingsplannen.

Projectleiden:

- Coördineren, uitvoeren en opleveren van renovatie- en onderhoudsprojecten, inclusief toezichthouden op de uitvoering.
- Fungeren als primair aanspreekpunt voor alle betrokkenen, waaronder opdrachtgevers, zorgteams, leveranciers en gemeentelijke instanties.
- Begeleiden van bouwvergaderingen en voortgangsoverleggen, alsmede het formuleren van concrete actiepunten.
- Zorgen voor een optimale samenwerking tussen interne afdelingen en externe partners.
- Oplossen van knelpunten en snel schakelen bij onverwachte ontwikkelingen in het projectproces.

Contract- en budgetbeheer:

- Opstellen, beheren en bewaken van project- en onderhoudscontracten, in samenspraak met de senior projectleider.
- Toezien op naleving van gemaakte afspraken met externe partijen en leveranciers.
- Bewaken van projectbudgetten en signaleren van mogelijke financiële risico's.
- Identificeren van kansen voor gunstigere contractafspraken met externe partijen.

Rapportage en communicatie:

- Regelmatig rapporteren over de voortgang, risico's en budgetten aan de senior projectleider en manager Huisvesting.
- Verzorgen van duidelijke rapportages en projectdocumentatie.
- Zorgen voor transparante communicatie met alle betrokkenen, zowel intern als extern.
- Actief deelnemen aan in- en externe projectoverleggen.

Projectafronding:

- Zorgdragen voor een zorgvuldige afronding van projecten en overdracht naar de beheerorganisatie alsmede de zorg.
- Evalueren van projecten en identificeren van leerpunten voor toekomstige trajecten.
- Implementeer vastgoed- en bouwbeleid in lijn met de strategische doelen van ASVZ, in samenspraak met de senior projectleider.



HET PROFIEL

We zijn voor ASVZ op zoek naar een projectleider OHM met de volgende achtergrond, kennis en ervaring:

- Je hebt een HBO werk- en denkniveau met werktuigbouwkundige/elektrotechnische achtergrond.
- Je hebt relevante ervaring als projectleider in onderhoudsprojecten.
- Je hebt kennis van project- & onderhoudsmanagement, bouw- en installatieprocedures, financiering en beleidsvorming met een relevant trackrecord.
- Kennis van verduurzaming; er spelen veel projecten op dit gebied waar veel aandacht naar uit zal gaan.
- Kennis van zorgvastgoed is een pré.
- Ervaring met contractmanagement en onderhandelingstrajecten.
- Kennis van (procedures) huisvesting verstandelijk gehandicapten is gewenst: ontwikkelingen in het vakgebied dienen te worden bijgehouden.

Ook beschikt de projectleider over een aantal competenties passende bij de functie en organisatie:

- Je bent in staat om werkzaamheden geheel zelfstandig uit te voeren.
- Initiatief, inzicht en een analytisch vermogen zijn nodig in het kader van het huisvestingsbeleid en aanverwante onderwerpen, alsmede organisatorische kwaliteiten m.b.t. de uitvoering.
- De veelvuldige in- en externe contacten op diverse niveaus stellen eisen aan de sociale vaardigheden zoals een grote mate van tact, kunnen luisteren, invoelend vermogen, dienstverlenende instelling, adviseren, motiveren, overtuigingskracht en het kunnen hanteren van conflicten.
- Goede uitdrukingsvaardigheid, mondeling en schriftelijk zijn vereist voor gespreksvoering en beleidsadvisering.
- Oplettendheid ten aanzien van potentiële (ver)bouwproblemen en financiële mogelijkheden is vereist.
- Integriteit bij het omgaan met persoonlijke gegevens, objectiviteit bij diverse gesprekken, representativiteit i.v.m. externe contacten, doorzettingsvermogen ten aanzien van piekbelasting.
- Je bent in staat om vanuit jouw expertise en persoonlijkheid de cliënt centraal te stellen.



DE ARBEIDSVOORWAARDEN

Je gaat werken binnen het dynamische zorgdomein, waarbij je deel gaat uitmaken van een bijzondere organisatie met interessante vastgoed/huisvesting- en verduurzamingsopgaven. ASVZ biedt hiervoor een totaalpakket aan arbeidsvoorwaarden dat uitstekend te noemen is:

- Een salaris conform de cao Gehandicaptenzorg in FWG 60 (tot €5.587 bruto per maand) o.b.v. 36 uur. Cao-onderhandelingen voor verdere verbetering van de CAO vinden nu plaats.
- Een vakantietoeslag (8%) en een vaste eindejaarsuitkering (8,33%), waardoor het bruto jaarsalaris kan oplopen tot ruim €78k.
- Een elektrische leaseauto vanuit ASVZ.
- De beschikking over een mobiele telefoon en laptop en/of tablet.
- Een aantrekkelijk aanbod aan secundaire arbeidsvoorwaarden zoals diverse cursus- en opleidingsmogelijkheden (o.a. e-learnings via Zlim) en een uitgebreid [vitaliteitsprogramma](#).

Vanzelfsprekend wordt binnen ASVZ ook hybride gewerkt, waarbij de standplaats Sliedrecht is. Ook bestaat de mogelijkheid om 4 keer 9 te werken bij ASVZ, om zo de ruimte te geven aan alle werknemers om een passende werk-privé balans vorm te geven. Aanstelling vindt plaats voor de periode van een jaar met uitzicht op een vast dienstverband.

Deze functie biedt veel vrijheid en ruimte voor eigen initiatief en ambitie. Persoonlijke groei past bij de rol en de organisatie ASVZ, waarbij doorgroei naar senior projectleider op termijn mogelijk is en juist gestimuleerd wordt.

DE PLANNING

ASVZ wenst een nieuwe projectleider OHM te benoemen bij voorkeur begin april 2025, zodat deze uiterlijk kan starten rond de zomer (juni/juli). Daartoe wordt de volgende planning gevolgd:

- Sollicitaties (een functiegerichte motivatiebrief plus CV) ontvangen we graag zo spoedig mogelijk (maar uiterlijk maandag 10 maart vóór 10u00) via ASVZ@interexcellent.nl.
- Op basis van een brief en CV selectie worden kandidaten uitgenodigd voor een oriënterend gesprek met InterExcellent in week 10 en 11.
- De meest passende kandidaten worden daarna (in week 12) voorgedragen aan ASVZ die beslist met wie zij wenst kennis te maken.
- De selectierondes bij ASVZ vinden plaats vanaf week 13.
- Arbeidsvoorwaardengesprek volgt kort na de selectierondes.
- Een referentiecheck kan onderdeel uitmaken van de procedure.



INTEREXCELLENT

InterExcellent is voortgekomen uit KPMG. Ons centraal in het land (Baarn) gevestigde executive management bureau kent de volgende drie diensten:



Ons bureau heeft een aantoonbaar trackrecord op leidinggevende en specialistische functies binnen het Publiek Domein (specifiek de zorg) en het bedrijfsleven. Wij zijn daarmee een toonaangevend Managementbureau in Nederland.

InterExcellent heeft in samenwerking met Nyenrode Business Universiteit de exclusieve leergang IT Regie Management ontwikkeld, gericht op CIO's, IT-directeuren en managers met een sterke focus op IT-regievoering. Ook heeft ons bureau meegeholpen aan de ontwikkeling van de leergang Regisseren van samenwerking in de zorg.

InterExcellent heeft de Executive Search code ondertekend van stichting Talent naar de Top en draagt daarmee bij aan het bedrijfseconomische én maatschappelijke doel: meer diversiteit en inclusie in de toplaag van organisaties. Onze verwachting is namelijk dat juist door deze diverse en inclusieve organisaties voordelen kunnen worden benut in onze huidige samenleving. Vanwege het 'afspiegel-effect' (herkenning van onze samenleving in de toplaag van organisaties) kunnen goede resultaten worden geboekt zoals de verhoging van de medewerkers betrokkenheid, vergroting van denkkraft, verbetering van bedrijfsresultaten, versterken van innovatie en het productiever maken van teams.

Voor ASVZ hebben wij recent mogen meewerken aan de benoeming van een manager I&A, manager Facilitair Bedrijf, manager Huisvesting, programmamanager Duurzaamheid, adviseur Duurzame Huisvesting, hoofd Inzetbaarheid en hoofd Arbeidsmarkt, Werving & Selectie en in januari aan de benoeming van een manager Financiën & Control.

CONTACT OVER DEZE VACATURE

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

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



InterExcellent Executive Search BV

Villa Parkstaete | Amaliaaan 41 | 3743 KE Baarn

T +31 (0)35 5280430 | www.interexcellent.nl | contact@interexcellent.nl

BIJLAGE | ORGANOGRAM





interexcellent



interexcellent

InterExcellent Executive Search BV
Villa Parkstaete | Amaliaaan 41 | 3743 KE Baarn

Ook gevestigd op de High Tech Campus
High Tech Campus 41 | 5656 AE Eindhoven

T 035-5280430

www.interexcellent.nl

ASVZ@interexcellent.nl