# MANAGER PROJECTEN

## DIRECTIE CAMPUS REAL ESTATE & FACILITY MANAGEMENT (CREFM)



## INLEIDING VACATURE

Voor onze opdrachtgever de TU Delft zijn we op zoek naar een verbindende en daadkrachtige Manager Projecten binnen de directie Campus Real Estate & Facility Management (**CREFM**).

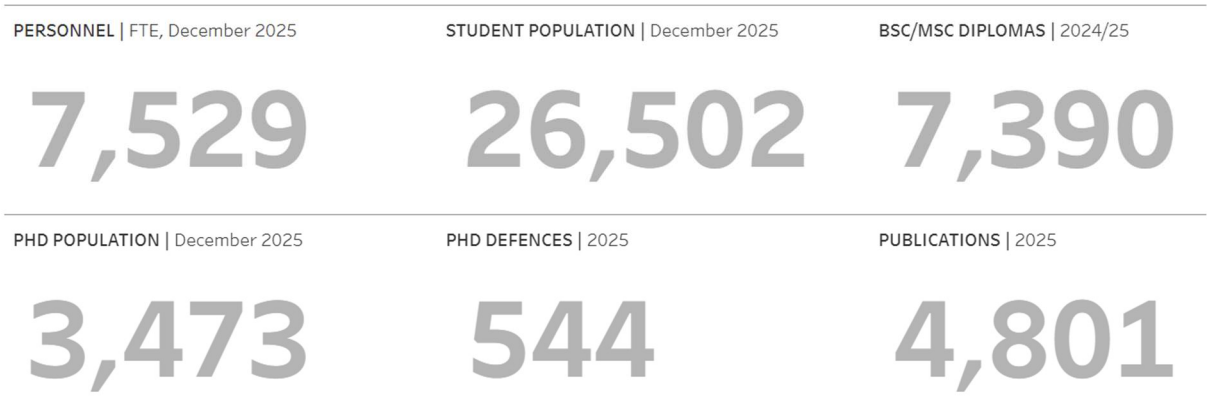
Als Manager Projecten geef je mede vorm aan een uitzonderlijk veelzijdig vastgoedportfolio: variërend van ultramoderne onderzoeksfaciliteiten en state-of-the-art laboratoria tot academische gebouwen, onderwijsruimten, erfgoed en een levendige, toekomstbestendige campusomgeving. Juist deze diversiteit maakt jouw rol uitdagend. Je weet kwaliteit, duurzaamheid en functionaliteit te verbinden aan een inspirerende gebruikersbeleving. Met een scherp gevoel voor service en dienstverlening zorg je ervoor dat studenten, docenten en onderzoekers optimaal worden ondersteund in onderwijs, onderzoek en valorisatie. Je begrijpt wat zij nodig hebben om te excelleren en vertaalt dit naar toekomstgerichte, flexibele en hoogwaardige campus- en faciliteitsoplossingen. Met visie en daadkracht positioneer je de TU Delft en haar campus als internationaal toonaangevend ecosysteem, waarin kennisontwikkeling, samenwerking en innovatie samenkomen. Je speelt proactief in op technologische en maatschappelijke ontwikkelingen en bereidt de universiteit voor op de uitdagingen van morgen; van groei en verduurzaming tot digitalisering en nieuwe vormen van gebruik en samenwerking.

In een complexe en dynamische omgeving weet je een brede projectenorganisatie richting te geven en daarbinnen verbinding te creëren. Je inspireert professionals binnen jouw afdeling en werkt intensief samen met je mede MT-leden, directeur CREFM, bestuurders, faculteitsdecanen en externe partners. Je levert met de uitvoering van hoogwaardige projecten een zichtbare bijdrage aan de maatschappelijke missie van een van Europa’s meest prestigieuze technische universiteiten.



## DE ORGANISATIE

Top onderwijs- en onderzoek staan centraal bij de toonaangevende TU Delft. Bij de TU Delft delen ruim 26.500 studenten en meer dan 7.500 medewerkers een fascinatie voor wetenschap, design en techniek met als gezamenlijke missie: '*impact voor een duurzame samenleving*'.




De TU Delft behoort tot de 20 beste universiteiten in Europa én tot de top 20 van technische universiteiten wereldwijd (THE- en QS-ranking). De TU Delft neemt internationaal een leidende positie in met onderzoek op uiteenlopende gebieden als quantum-nano, bio-nano, civiele techniek, maritieme techniek, bouwkunde, transport, watermanagement, luchtvaart- en ruimtevaarttechnologie en robotica. Ook kan de TU Delft bogen op een actief ecosysteem voor starters en behoort ze volgens Reuters tot de top 10 van meest innovatieve universiteiten in Europa.

**De visie, missie en kernwaarden**
De TU Delft draagt bij aan het oplossen van complexe en urgente maatschappelijke vraagstukken door kwalitatief hoogwaardige ingenieurs op te leiden die creatief, vernieuwend en verantwoordelijk zijn, door de grenzen van technische wetenschappen te verleggen, door innovatieve toepassingen te ontwikkelen, en ondernemerschap te stimuleren. Deze visie wordt ondersteund met de missie van de TU Delft:

- Zij doen onderzoek van wereldniveau door grensverleggende wetenschap, baanbrekende technologieën en mensgerichte ontwerpen op maatschappelijk verantwoorde wijze met elkaar te combineren. Zo realiseren zij impact voor een duurzame samenleving.
- Zij leiden mensen op tot professionele, hoogwaardige en integere ingenieurs en ontwikkelen en vergroten de deskundigheid van technische leiders gedurende hun gehele loopbaan.
- Zij ontwikkelen technologie-gebaseerde innovaties voor grote maatschappelijke problemen. Wij stimuleren ondernemerschap en werken proactief samen met (inter)nationaal toonaangevende instellingen, ondernemingen en maatschappelijke partners, waarbij wij ook stevig verankerd blijven in de regio Delft.
- Zij blijven onze gezamenlijke effectiviteit, prestaties en organisatorische veerkracht voortdurend verbeteren door de onderstaande waarden als uitgangspunten te hanteren.

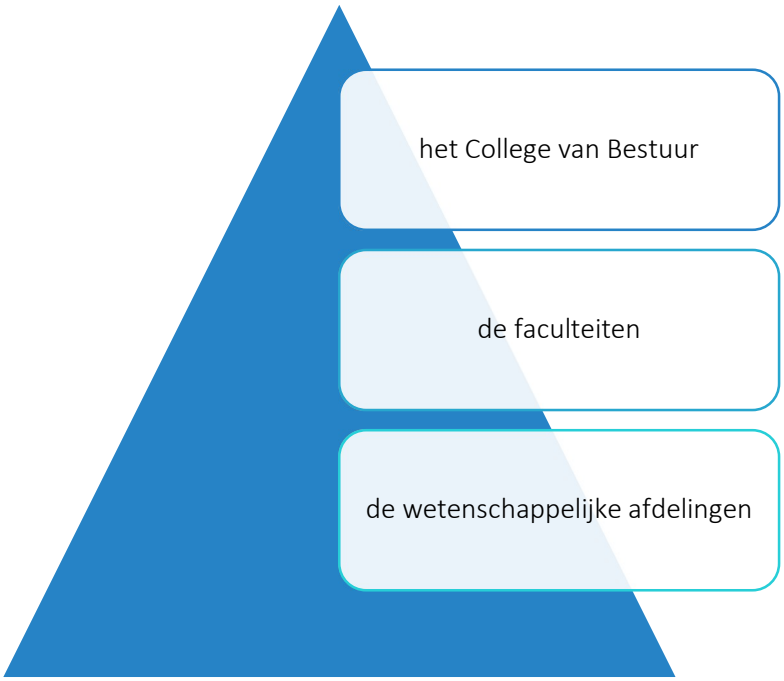
TU Delft kenmerkt zich door de volgende waarden: diversiteit, integriteit, respect, betrokkenheid, moed en vertrouwen.

**Faculteiten**
De TU Delft kent 8 faculteiten waarin onderwijs en (wetenschappelijk) onderzoek samenkomen. Deze faculteiten bieden samen 16 bachelor- en meer dan 30 masteropleidingen:

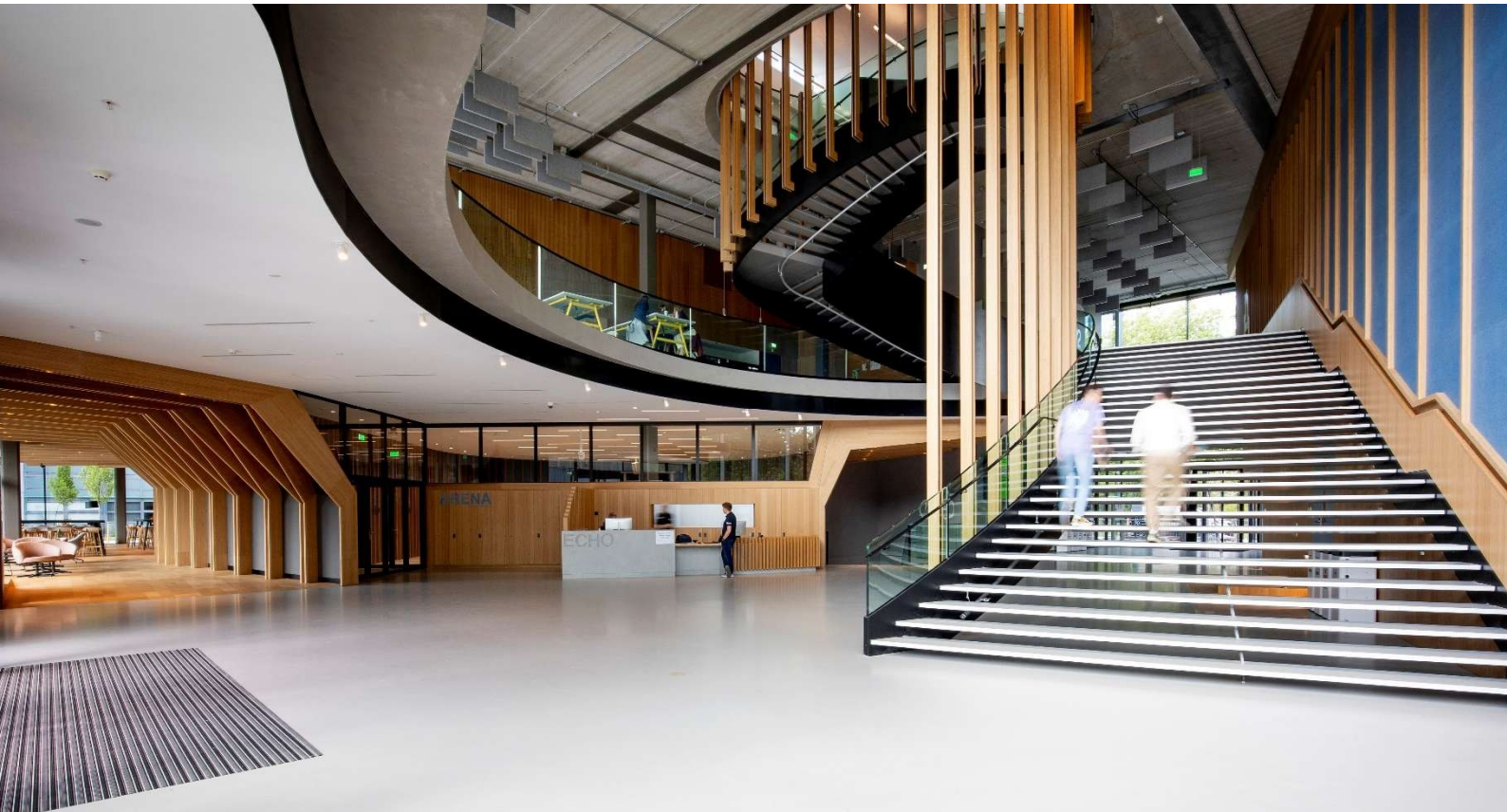
1. Bouwkunde (BK)
2. Civiele Techniek en Geowetenschappen (CitG)
3. Elektrotechniek, Wiskunde en Informatica (EWI)
4. Industrieel Ontwerpen (IO)
5. Luchtvaart- en Ruimtevaarttechniek (LR)
6. Techniek, Bestuur en Management (TBM)
7. Technische Natuurwetenschappen (TNW)
8. Werktuigbouwkunde, Maritieme Techniek en Technische Materiaalwetenschappen (3mE)

**Strategie**
Begin 2024 heeft de TU Delft een nieuwe instellingsstrategie voor de komende jaren gepresenteerd: de Strategische Agenda TU Delft 2024-2030. Dit strategische plan dient als een kompas voor de universiteit en biedt richtlijnen voor de talloze beslissingen die op elk niveau en binnen elk onderdeel van de universiteit moeten worden genomen. In het instellingsplan wordt een groot aantal ambities aangegeven die dankzij inspanningen van alle leden van de TU Delft gemeenschap kunnen worden gerealiseerd. Deze individuele en collectieve inspanningen, gemotiveerd door de leidende uitspraak *'impact voor een duurzame samenleving'*, vormen de ruggengraat van het succes van de TU Delft.

**Bestuurlijke inrichting**
Binnen de bestuurlijke inrichting van de TU Delft bestaan drie bestuurslagen:




Op deze drie bestuurlijke niveaus geldt het principe van integraal management: het College van Bestuur (**CvB**) en de afdelingsvoorzitters dragen verantwoordelijkheid voor zowel het primaire proces (wetenschappelijk onderzoek en onderwijs en valorisatie van onderzoek) als voor het contact met de ondersteunende diensten ondergebracht in de Universiteitsdienst. Het CvB is als hoogste bestuursorgaan van de TU Delft verantwoordelijk voor het bestuur en beheer van de universiteit. Het CvB bestaat uit drie leden die benoemd worden door de Raad van Toezicht.



**De Universiteitsdienst**

Alle ondersteunende diensten zijn in een Universiteitsdienst (**UD**) gebundeld; zo valt ook de directie CREFM binnen de UD. De UD verzorgt de dienstverlening aan de primaire processen binnen de TU Delft, organiseert de administratieve processen en coördineert centrale beleidsprocessen. De UD heeft daarmee veel interne en externe stakeholders. De UD valt binnen het CvB onder het beheer van de Vice President Operations (**VPO**). De UD bestaat uit de volgende 10 directies/eenheden (op alfabetische volgorde) en 2 programmadirecties:

1. **Campus and Real Estate & Facility Management (CREFM)**
2. Communication
3. Dienst Elektronische & Mechanische Ontwikkeling (DEMO)
4. Education & Student Affairs (ESA)
5. Finance
6. Human Resources (HR)
7. Informatie & Communicatie Technologie (ICT)
8. Legal Services
9. Strategic Development (SD)
10. TU Delft Library
11. Innovation & Impact Centre (programmdirectie)
12. Extension School (programmadirectie)

Voor een organogram van de TU Delft verwijzen wij u graag naar de bijlage.



## DE DIRECTIE EN AFDELING

Om de ambities van de TU Delft te realiseren is een omgeving nodig die uitdaagt en inspireert. De directie Campus Real Estate & Facility Management (**CREFM**) werkt met meer dan 350 collega's dagelijks aan de ontwikkeling, het beheer van de gebouwen en terreinen en het faciliteren van de meer dan 30.000 gebruikers van de TU Delft. Duurzaamheid en innovatie staat daarbij hoog in het vaandel, met als ambitie: *een CO2-neutrale en circulaire campus in 2030*.

CREFM creëert een omgeving waarin studenten, wetenschappers, medewerkers en samenwerkingspartners maximaal kunnen bijdragen aan een betere samenleving. Als medewerker van de directie werkt u dus in een bijzondere omgeving, waar u samen met collega's, met heldere processen en in een open sfeer, bijdraagt aan de topprestaties van de TU Delft. De omvang en aard van de vastgoedportefeuille (incl. faciliteiten) waar CREFM voor verantwoordelijk is, is als volgt:

- 160 hectare eigen grond (onderwijsvoorzieningen, hoogtechnologische labinrichtingen, kantoren, parken en infrastructuur)
- 62 gebouwen in beheer en gebruik, met 600.000 $m^2$ vloeroppervlak
- 22.600 onderwijsplekken en 6.200 studieplekken
- 56.500 $m^2$ NVO laboratoria
- 80.000 $m^2$ NVO kantoor TU Delft
- Meer dan 300 bedrijven
- Investeringsagenda Campusstrategie € 800 mln. voor tien jaar (€ 170 mln. in 2026)
- Jaarlijkse operationele agenda van € 159 mln. (in 2026)

De directie CREFM[1] is een dynamische organisatie met professionals (circa 360 fte[2]) die ondernemend, oplossingsgericht en uit op samenwerking zijn, onderverdeelt binnen de volgende afdelingen:

- Afdeling Strategisch Portfolio Management (*25 fte*)
- Afdeling Maintenance Management (*95 fte*)
- Afdeling Facility Management (*160 fte*)
- Afdeling Business Office (*30 fte*)
- Afdeling Projecten (*50 fte*)

Binnen CREFM vertaalt de afdeling Projecten strategische keuzes naar concrete uitvoering. De afdeling verzorgt het ontwikkelen, ontwerpen, voorbereiden, aanbesteden, uitvoeren en opleveren van alle bouwkundige en infrastructurele projecten. De projecten omvatten onder meer nieuwbouw, afstoot, renovatie, verhuizingen en infrastructurele projecten. Naast projecten is de afdeling nauw betrokken bij gebiedsontwikkelingen op de campus, in samenwerking met de collega's van de afdeling Strategisch Portfolio Management. De komende jaren beweegt de focus van grootschalige nieuwbouw naar renovatie/optimalisatie van bestaande bouw en nauwere samenhang met exploitatie en beheer. Dit vraagt om een manager die integraal stuurt, zich bewust is van het werken met publieke middelen en verbinding legt binnen en buiten de organisatie zoals hierna omschreven.

[1] Voor het organogram van de directie CREFM verwijzen we naar de bijlage.

[2] Daarnaast zijn er ook nog eens veel medewerkers *indirect* aan CREFM verbonden, zoals de beveiliging, de catering, de schoonmaak, in de uitvoering van projecten, onderhoudscontractanten etc. Deze groep telt ongeveer 1.600 medewerkers.

## DE OPDRACHT

Voor de komende jaren bestaan de volgende kwaliteitsambities ten aanzien van de dienstverlening van CREFM:

- Een betaalbare, doelmatige en duurzame campusstrategie realiseren met draagvlak van alle stakeholders, waarbinnen een herhuisvestingsopgave centraal staat;
- Een proactieve bijdrage aan de campus- en community-ontwikkeling in brede zin zowel ten aanzien van kostenefficiënte voorzieningen en services als waar het de verbinding met de omgeving betreft;
- Aansturing, optimalisering en de doorontwikkeling van de eigen organisatie waar het betreft dienstverlening, professionaliteit, klantgerichtheid, efficiency en slagvaardigheid zonder dat dit ten koste gaat van het primaire proces;
- Intensiveren en versterken van de samenwerking met externe stakeholders voor bestaande en toekomstige gebiedsontwikkelingen in Delft als in Den Haag, Amsterdam en Rotterdam.

**Campusstrategie**
De campusstrategie is in 2026 vastgesteld door het CvB. De directie CREFM heeft de opdracht gekregen zich de komende jaren te richten op de toekomstbestendigheid van de gebouwen, met nadruk op hybride werken-studeren. In dat kader worden verschillende faculteiten samengevoegd in meerdere gebouwen.

Om de doelstellingen van de eigen directie te kunnen realiseren is intensieve samenwerking en overleg nodig. Hiertoe worden de afdelingsmanagers samen met de directeur in staat geacht om boegbeeld te zijn naar zowel de afdelingen/interne organisatie van CREFM, als het CvB, de faculteiten, de andere directies binnen de Universiteitsdienst en naar externe stakeholders (zoals gemeente Delft, contractpartijen, regionale overheden en meerdere studentenhuisvesters). Zo zijn de directeur, afdelingsmanagers en directiesecretaris gezamenlijk verantwoordelijk voor de verdere ontwikkeling van de organisatie op het gebied van dienstverlening, professionaliteit, klantgerichtheid, efficiency en slagvaardigheid, het bevorderen van deskundigheid en innovatiekracht.



## DE FUNCTIE

Als Manager Projecten geef je leiding aan een omvangrijke en complexe projectenorganisatie. Je bent eindverantwoordelijk voor een investeringsvolume van circa € 80 miljoen per jaar. Je bepaalt prioriteiten, verdeelt capaciteit en stuurt op tijd, budget, kwaliteit, risico en veiligheid.

Je vertaalt de campusstrategie naar een uitvoerbare en beheersbare aanpak. Dat vraagt om scherpe keuzes, heldere kaders en consistente sturing. Je leidt besluitvorming in een bestuurlijke context met uiteenlopende belangen en zorgt dat strategische doelen worden omgezet in concrete en toetsbare resultaten. Je hecht waarde aan effectieve monitoring van de projectenportefeuille, waarbij doelmatig communiceren je tweede natuur is.

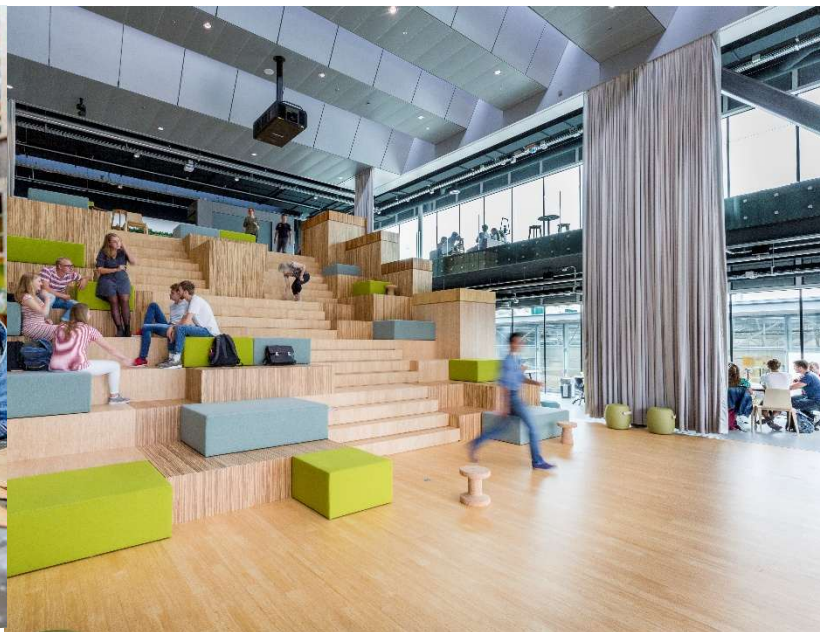
Je zoekt de verbinding met jouw mede MT-leden en hun afdelingen Strategisch Portfolio Management, Maintenance Management, Facility Management, Business Office. Daarnaast werk je samen met de faculteiten, met andere directies/expertises en met externe marktpartijen. Je bouwt duurzame relaties op, gebaseerd op vertrouwen en wederkerigheid, en stuurt leveranciers professioneel en zakelijk aan.

Binnen de afdeling zorg je voor een eenduidige werkwijze en verdere professionalisering van het projectmatig werken. Je stuurt op resultaat met aandacht voor mensen. In complexe dossiers breng je overzicht en rust, en weet je trajecten in beweging te krijgen.

Samenvattend, de Manager Projecten:

- geeft leiding aan de afdeling Projecten (circa 50 fte) en stuurt direct de teamleiders en indirect projectontwikkelaars, projectmanagers en projectleiders aan;
- is verantwoordelijk voor de besluitvorming, planning, uitvoering en oplevering van projecten binnen afgesproken kaders van tijd, budget, kwaliteit, risico en veiligheid;
- neemt deel aan het managementteam CREFM en levert een actieve bijdrage aan directiebrede besluitvorming en ontwikkeling;
- leidt verdere professionalisering van de afdeling, met aandacht voor capaciteit, eenduidige werkwijzen, samenwerking en ontwikkeling van medewerkers;
- onderhoudt relaties met interne opdrachtgevers en partners, gebruikers, marktpartijen en externe stakeholders en weet zo invloed en draagvlak te creëren;
- draagt zorg voor een zorgvuldige afstemming met exploitatie, beheer en onderhoud.





## HET PROFIEL

Wij zijn op zoek naar een ervaren manager en stijlflexibel leider met gedegen achtergrond in vastgoed- en bouwprojecten en met een stevige staat van dienst. Voor de functie is het belangrijk dat je het dynamische en complexe speelveld van de academische gemeenschap van de TU Delft overziet, waarbij je de dynamiek begrijpt tussen opdrachtgever en markt. Je kent de kant vanuit de gebruikerszijde en vanuit de leverancierszijde en haalt energie uit het afstemmen en bewegen van vele stakeholders en verschillende bijkomende belangen. Daarnaast weet je hoe besluitvorming in een bestuurlijke, academische context tot stand komt. Je bent een senior leidinggevende die primair stuurt op mensen, processen en resultaat. Je geeft teams richting en ontwikkelt ze verder, creëert eigenaarschap en betrokkenheid. Je combineert resultaatgerichtheid met aandacht voor mensen en brengt consistentie en rust in de organisatie. Je neemt het initiatief hiertoe en brengt een dosis durf mee.

Voor deze functie beschik je over de volgende kennis en ervaring:

- een academisch werk en denkniveau in een relevante richting;
- minimaal 10 jaar ervaring met programma- en projectmanagement in de vastgoedsector, bij voorkeur in complexe utiliteitsbouw en infrastructuur en/of bestuurlijke omgeving op strategisch/bestuurlijk niveau;
- aantoonbare eindverantwoordelijkheid voor grootschalige en financieel omvangrijke projecten in de bouw- en vastgoedsector;
- ervaring met de hele life cycle van beheer en onderhoud en het bijbehorende exploitatieproces;
- minimaal 5-10 jaar ervaring met het aansturen en ontwikkelen van ervaren professionals in een complexe organisatie;
- kennis van relevante wet- en regelgeving in de bouw;
- analytische diepgang om nieuwe, complexe inhoudelijke thema's te doorgronden en deze te vertalen naar bestuurlijke afwegingen en beheersbare projecten;
- ervaring met projectmonitoring, financiële sturing, risicomanagement en veiligheid;
- affiniteit met maatschappelijk vastgoed;
- je communiceert helder en hebt uitstekende beheersing van de Nederlandse en Engelse taal.



Aan competenties breng je mee:

- Visie en Strategie: Je vertaalt de organisatiestrategie naar een heldere koers voor de projectenorganisatie en weet die koers consistent door te voeren in prioriteiten, capaciteit en besluitvorming.
- Verbindend leiderschap: Je vormt een afdeling van ervaren professionals tot één samenhangend geheel en creëert duidelijkheid in rollen, verwachtingen en samenwerking.
- Zelfbewustzijn en omgevingsbewustzijn: Je beweegt effectief in een bestuurlijke en politiek sensitieve omgeving en weet formele en informele verhoudingen in te zetten, neemt hierin onderbouwde besluiten en staat daarvoor.
- Sturen op resultaat: Je maakt strategische ambities concreet in toetsbare afspraken en spreekt teams aan op voorspelbare realisatie binnen tijd, budget, kwaliteit, risico en veiligheid. Daarbij stel je de juiste prioriteiten, ga je goed om met weerstand en creëer je rust en vertrouwen in de teams.
- Effectief beïnvloeden: Je leidt besluitvormingsprocessen richting heldere keuzes en weet uiteenlopende belangen te verbinden zonder aan scherpte in te boeten.
- Efficiënt handelen: Je weegt investeringen zorgvuldig af en stuurt op doelmatige inzet van publieke middelen, met oog voor lange termijn waarde van de campus.

Daarnaast ben je een prettige collega, kun je lachen, relativeren en heb je een gevoel voor humor 😉



## ARBEIDSVOORWAARDEN

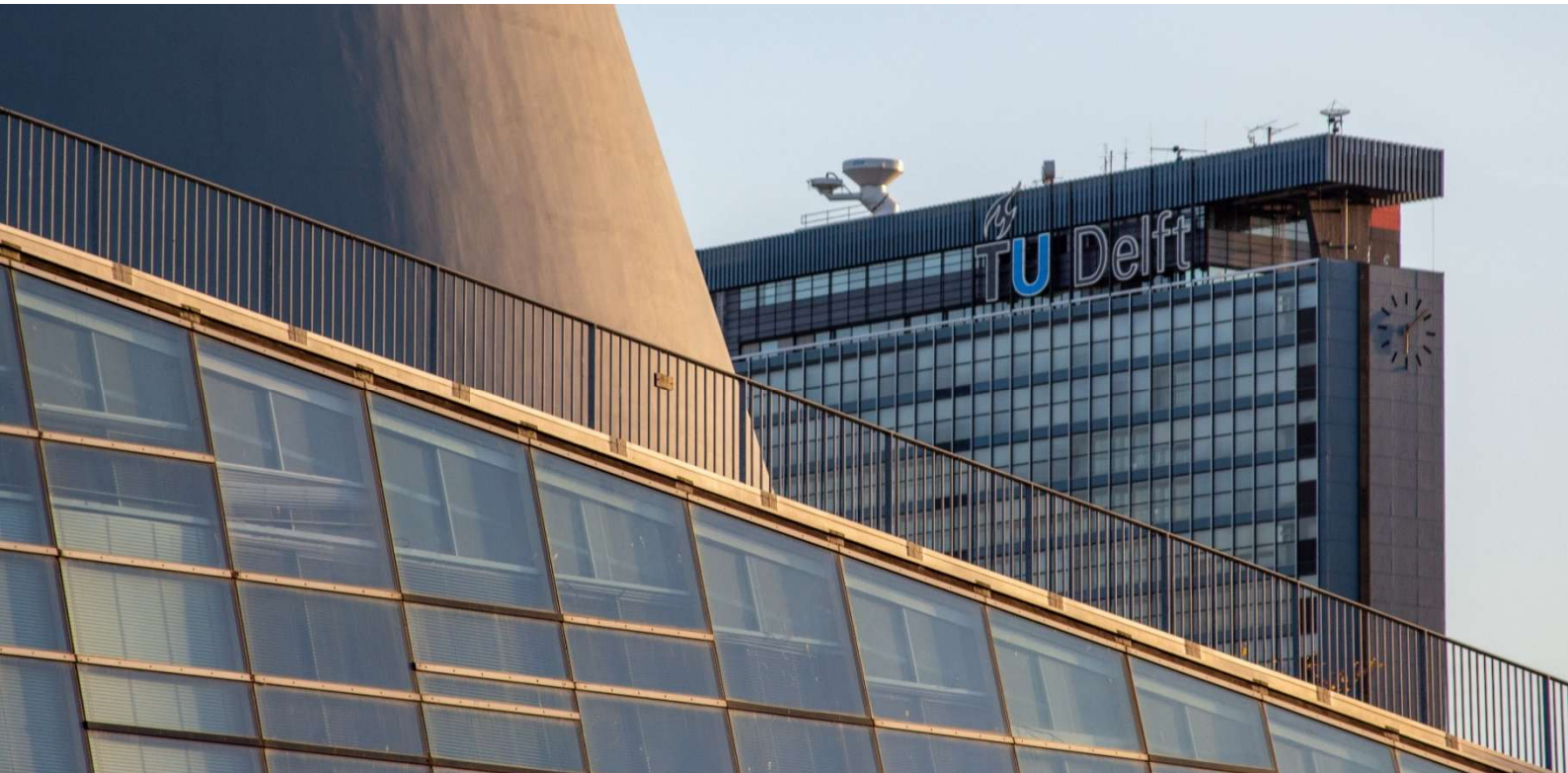
TU Delft biedt je een veelzijdige functie in een internationale omgeving met gevarieerde werkzaamheden in een plezierige en open werksfeer. Jouw werkomgeving bevindt zich op een omvangrijke ruim opgezette internationale campus waar studenten, docenten, onderzoekers en andere bewoners werken, studeren, samenkomen en sporten. Je werkt met de nieuwste technologie en wordt deel van een enthousiast team van collega's met passie voor hun vakgebied.

TU Delft biedt een aanstelling voor 32-38 uur. De aanstelling vindt plaats voor een periode van een jaar uitzicht op een dienstverband voor onbepaalde tijd. Het salaris voor deze functie kan oplopen tot € 8.992,-bruto per maand (het salaris en de arbeidsvoorwaarden zijn gebaseerd op de cao Nederlandse Universiteiten, niveau schaal 14). Met een dertiende maand en vakantiegeld kan het bruto jaarsalaris oplopen tot ruim €125k.

## SOLLICITEREN EN PLANNING

TU Delft wenst haar nieuwe Manager Projecten te benoemen voor de Kerst, zodat iemand kan starten in het eerste kwartaal van 2027. Daartoe wordt de volgende planning gevolgd:

- Sollicitaties (een functiegerichte motivatiebrief plus CV) ontvangen we graag het liefst zo spoedig mogelijk (maar uiterlijk op **20 november vóór 10:00 uur**) via www.interexcellent.nl of TUDelft@interexcellent.nl.
- Op basis van de brief en CV selectie worden kandidaten uitgenodigd voor een oriënterend gesprek bij InterExcellent in Baarn in **week 46-48**.
- De meest passende kandidaten worden daarna voorgedragen aan de selectiecommissie van TU Delft (**week 48**) die beslist wie zij uitnodigen voor selectiegesprekken.
- De selectiegesprekken met de TU Delft vinden plaats op **woensdag 2 december** (09.00 uur – 12.45 uur) en **woensdag 9 december** (14.00-16.00) .
- Het arbeidsvoorwaardengesprek volgt kort daarna op **vrijdag 11 december** (om 14.00 uur).
- Een referentiecheck en assessment kunnen onderdeel uitmaken van de procedure.



## INTEREXCELLENT

InterExcellent is in 2006 voortgekomen uit KPMG. Ons Executive Management bureau kent de volgende drie diensten:

**1**
Executive Search

**2**
Executive Interim Management

**3**
IT Regie Management

Ons bureau heeft een aantoonbaar trackrecord op leidinggevende en specialistische functies binnen het Publiek Domein en het bedrijfsleven met een specialisatie in het bemiddelen van IT/IV en vastgoed executives. Medio 2024 heeft het Directoraat-Generaal Algemene Bestuursdienst (DGABD) een Europese Aanbesteding uitgeschreven voor Executives ICT/IV binnen het Rijk. Dit perceel is voor de komende jaren exclusief gegund aan InterExcellent.
De huidige directeur CREFM (Johan Winnubst) is door ons geplaatst bij de TU Delft. Ook hebben wij recent het Erasmus MC en ROC van Amsterdam-Flevoland geholpen met het aanstellen van een Directeur Vastgoed, naast de Directeur Facility Services & Real Estate bij Tilburg University en eerder de CEO van de High Tech Campus Eindhoven.

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 denkkracht, verbetering van bedrijfsresultaten, versterken van innovatie en het productiever maken van teams.

## CONTACT OVER DEZE VACATURE

Deze procedure wordt uitgevoerd door Geert-Jan Poorthuis (Managing Partner InterExcellent) en Tren Keltjens, bijgestaan door Uchaindani Watson (Executive Search Consultant) en Caroline Kimman (Senior Recruitment Coördinator), bereikbaar op 035-5280430 en via TUDelft@interexcellent.nl.



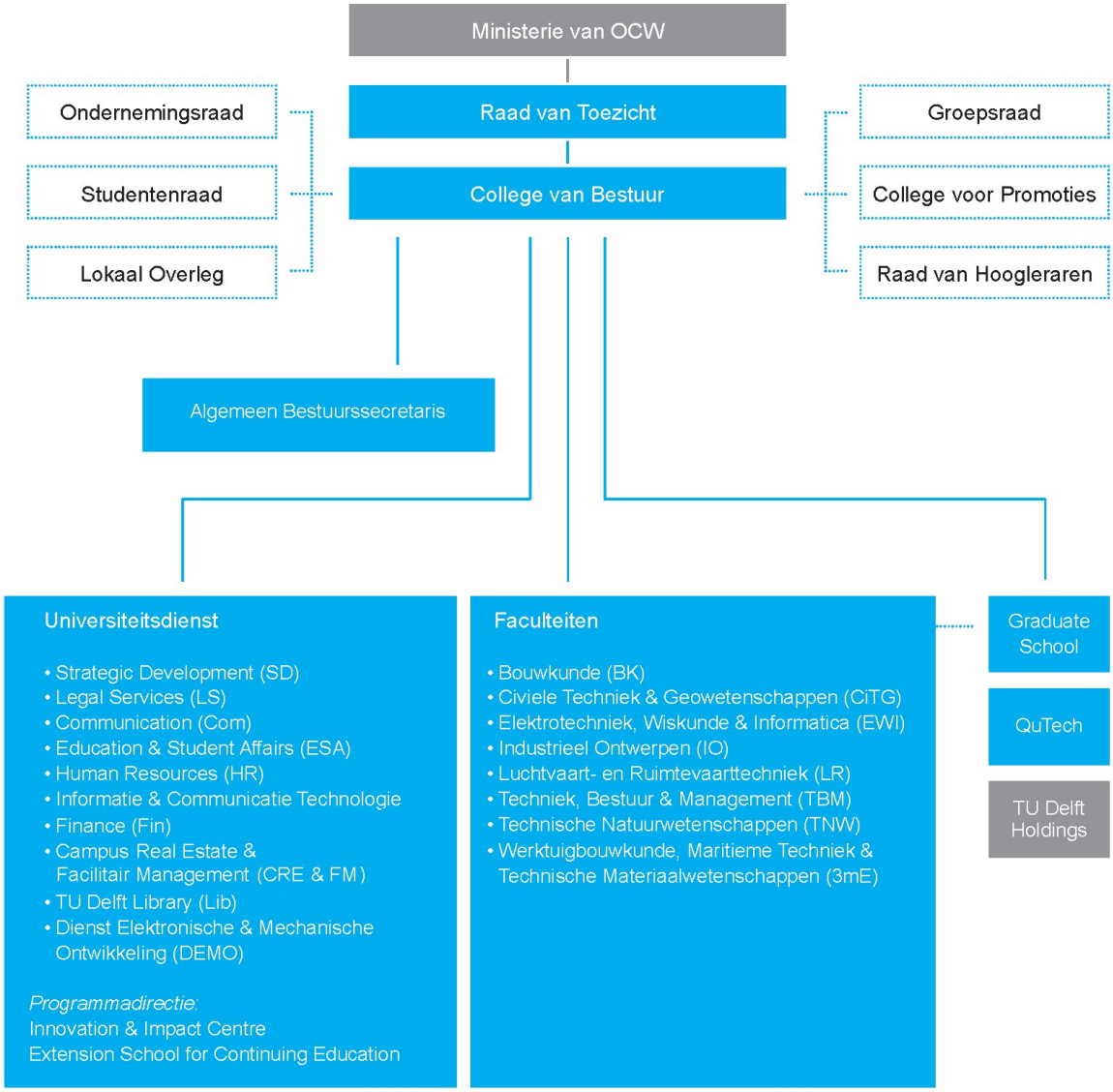



***We zien met belangstelling uit naar uw reactie!***

InterExcellent Executive Search BV
Villa Parkstaete | Amalialaan 41 | 3743 KE Baarn
T +31 (0)35 5280430 | www.interexcellent.nl | contact@interexcellent.nl

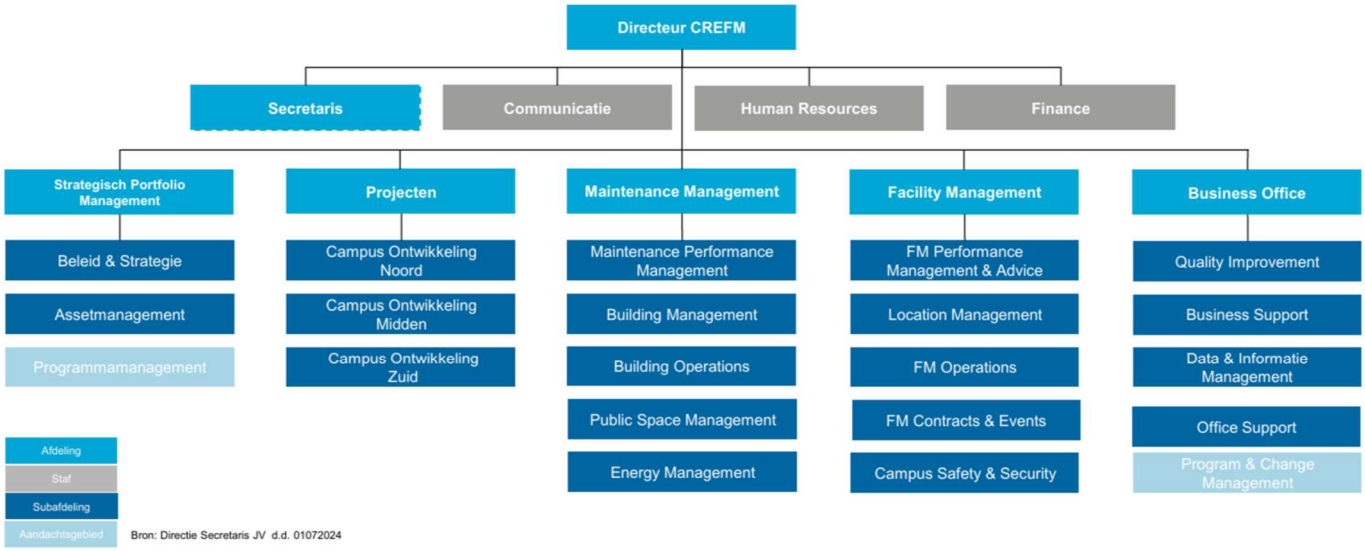
**BIJLAGE | ORGANOGRAM TU Delft**

# Organogram TU Delft



**Bijlage | Organogram Directie CREFM**

# Organogram CREFM




Bron: Directie Secretaris JV d.d. 01072024




InterExcellent Executive Search BV
Villa Parkstaete | Amalialaan 41 | 3743 KE Baarn
T +31 (0)35 5280430 | www.interexcellent.nl | contact@interexcellent.nl