

rentree. thuis in Deventer

Vastgoedregisseur

Functie	Vastgoedregisseur
Afdeling	Vastgoed
Datum	Juni 2024
Indeling	K

Plaats in de organisatie

De vastgoedregisseur valt onder de manager vastgoed.

Doel functie

Als vastgoedregisseur ben je verantwoordelijk voor de onderhoudsbudgetten, het contractmanagement en de toezicht op de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden. Je stelt de meerjarenonderhoudsbegroting en onderhoudsjaarplannen op, optimaliseert processen en werkt nauw samen met RGS-partners en de interne organisatie. Daarnaast adviseer je over techniek bij renovaties, nieuwbouw en onderhoud, en zorg je voor een optimale samenwerkingsrelatie.

Vorbereiden onderhoudscontracten

- Vertaalt in samenwerking met de beleidsadviseur vastgoed strategische en tactische vastgoedscenario's naar een operationele invulling van beheer- en onderhoudsmaatregelen.
- Implementeert de door de woonmakelaar ingebrachte wensen en bijzondere omstandigheden van huurders en leefbaarheidsaspecten uit de wijk in de planvorming.
- Voldoet binnen de planvorming aan het huidige beleid en wet- en regelgeving (waaronder Bouwbesluit, Flora- en Faunawet, Omgevingswet en Wetkwaliteitsborging, Arbowet en interne beleidsstukken).
- Stelt offerte aanvragen, vraagspecificaties en onderhoudscontracten op..
- Signaleert wijzigingen in wet- en regelgeving op het gebied van onderhoud en beheer, adviseert de manager Vastgoed en (RGS) partners hierover en voert aanpassingen door in beleid, processen of procedures.
- Blijft op de hoogte van ontwikkelingen bij de RGS-partners en onderhoudt relaties.

Regisseren onderhoudscontracten en RGS samenwerking

- Draagt zorg voor een adequate uitvoering en bewaking van onderhoudscontracten op basis van:
 - ❖ Bewaakt de financiële voortgang, facturatie en begrotingskaders. Prognoseert uitgaande kasstromen en levert input aan algehele liquiditeitsprognose.
 - ❖ Organiseert afstemming tussen de verschillende partijen en verbindt deze in een netwerkorganisatie.
 - ❖ Bewaakt de uitvoeringstermijnen en de voortgang van het werk.
 - ❖ Draagt zorg voor interne en externe data ten behoeve van uitvoering en oplevering van de werkzaamheden.
 - ❖ Waarborgt de geleverde kwaliteit die nodig is om het project succesvol te laten verlopen en op te leveren.
 - ❖ Monitort risico's en voorgestelde beheersmaatregelen.

- Bewaakt de financiële verwerking van contractadministratie. Werkt hierbij samen met de business controller.
- Stelt (tussentijdse) rapportages op over voortgang van het project.
- Levert input voor de maand- en tertiaalrapportages.
- Stelt nacalculaties, evaluatierapporten en opleveringen van het onderhoud op in samenwerking met de technisch coördinator.
- Heeft structurele afstemming met de business controller over beheersing onderhoudskosten en risico's.

Informatievoorziening:

- Zorgt ervoor dat data over de technische staat van het vastgoed en de stand van zaken onderhoudsactiviteit toegankelijk en bruikbaar zijn voor collega's, zodat zij interne en externe vragen, bijvoorbeeld van huurders, kunnen beantwoorden.
- Zorgt ervoor dat in- en externe contractuele afspraken zijn vastgelegd en zichtbaar zijn.
- Verstrekt op verzoek gegevens aan collega's en externen.
- Levert een bijdrage aan periodieke rapportages, zoals maand- en tertiaalrapportages, afdelingsplannen, het jaarplan en de meerjarenbegroting.
- Heeft een signalerende en sturende en optimaliserende rol in het digitale samenwerken met de (RGS) onderhoudspartners (o.a. aannemersportaal, asbestportaal) in samenwerking met de afdeling ICT.
- Is vraagbaak voor de technische coördinator bij operationele vraagstukken
- Is verantwoordelijk voor het beheer en de actualisatie van de technische gegevens van het vastgoed. Controleert of collega's de gegevens in de processen bijwerken en zorgt indien nodig voor structurele aanpassingen.

Procesoptimalisatie en innovatie

- Signaleert mogelijkheden tot verbetering in werkmethoden en –procedures, zowel binnen het eigen vakgebied als in de samenwerking met andere teams binnen de organisatie en (RGS) onderhoudspartners.
- Maakt hierbij gebruik van de opgestelde project evaluatie voor het doorvoeren van verbeteringen en procesoptimalisatie. (PDCA).
- Voert samen met collega's verbeteringen door.
- Volgt technische innovaties en doet hierin voorstellen tot implementatie.
- Richt zich op het ontwikkelen, uitdragen en realiseren van de technische en financiële key performance indicatoren (KPI's).

Meerjarenonderhoudsbegroting

- Stelt in samenspraak met de portefeuille adviseur, manager vastgoed en de interne organisatie vraagspecificaties op voor de RGS partners als startpunt voor de begrotingscyclus.
- Toetst de aangeleverde MJOB's en stuurt bij en zorgt voor een complete aanlevering van de onderhoudsbegroting.

Functie-eisen

Kennis en ervaring

- HBO werk- en denkniveau (bouwkunde)
- Minimaal 3 jaar werkervaring in soortgelijke functie
- Thuis in de corporatie- en bouwsector.
- Ervaring met resultaatgericht onderhoud en toetsing- en acceptatieplannen
- Ervaring met contractmanagement en RGS samenwerking
- Kennis van bouwkunde en woninginstallaties, theoretische en praktische kennis van bouw, bestek en tekening lezen
- Kostendeskundigheid
- Bekend met Wet- en regelgeving (bouwbesluit)

Competenties

- **Eigenaarschap**
 - Neemt de regie in de route naar de juiste oplossing
 - Neemt op een procesgerichte wijze het integrale probleem weg
 - Signaleert problemen of belemmeringen en lost deze zo snel mogelijk op. Is alert en anticipeert op kansen, nieuwe situaties of problemen en handelt er in een vroeg stadium naar.
- **Mondelinge- en schriftelijke communicatie**
 - Ideeën, meningen, standpunten en besluiten in begrijpelijke en correcte taal aan anderen duidelijk maken en/of op schrift stellen, afgestemd op de toehoorder/lezer.
- **Beheersing operaties**
 - Op effectieve wijze, binnen gegeven doelen, prioriteiten bepalen. Benodigde acties, tijd en middelen aangeven om deze doelen te kunnen bereiken en het (doen) bewaken van de voortgang.
- **Analytisch vermogen**
 - In staat zijn om een probleem, situatie of proces te ontleden en de herkomst en samenhang van de verschillende componenten te begrijpen.
- **Resultaatgerichtheid**
 - Heeft het vermogen om zich te blijven richten op het afgesproken resultaat of het gestelde doel, ook bij problemen, tegenslag of afleidingen.
- **Oordeelsvorming**
 - Gegevens en mogelijke alternatieve handelwijzen in het licht van relevante criteria tegen elkaar afwegen en tot realistische beoordelingen komen.
- **Zelfstandigheid**
 - In staat zijn om problemen of belemmeringen te signaleren en deze zo snel mogelijk op te lossen. Alert zijn op en anticiperen op kansen, mogelijkheden of problemen, en er snel op reageren.