

FUNCTIEPROFIEL

Gemeente Zwolle
Afdelingshoofd Vastgoed & Grondzaken

“Inspirerend leiderschap en daadkracht”



Standplaats:

Zwolle

1. GEMEENTE ZWOLLE

Zwolle is een levendige en veelzijdige stad die bekendstaat om haar groene karakter en de sterke sociale samenhang tussen inwoners. Het is een stad waar mensen naar elkaar omkijken en waar het prettig wonen, werken en leven is. De gemeente zet zich dagelijks in om deze kwaliteiten te behouden en verder te ontwikkelen, juist nu de stad te maken heeft met complexe en omvangrijke opgaven.

Als snelgroeiende stad speelt Zwolle een belangrijke rol in de regio. De woningbouwopgave is groot: er is veel vraag naar betaalbare en passende woningen voor uiteenlopende doelgroepen. Tegelijkertijd wordt nagedacht over de toekomst van de stad. Wie wonen er straks in Zwolle? Hoe verplaatsen mensen zich? Welke voorzieningen zijn nodig om een goede balans te vinden tussen economie, energie, mobiliteit en leefbaarheid?

De ambities reiken verder dan alleen woningbouw. Zwolle werkt aan een klimaatbestendige, energie-neutrale stad, omringd door een vitaal en leefbaar buitengebied. Dit vraagt om een integrale aanpak en nauwe samenwerking met partners uit de stad en regio. Er wordt gewerkt vanuit vertrouwen in de kracht van samenwerking en het belang van de menselijke maat. Door ruimte te geven aan initiatieven uit de samenleving en oplossingsgericht te denken, ontstaat er ruimte voor vernieuwing en vooruitgang.

Binnen de gemeentelijke organisatie, die bestaat uit ruim 1400 medewerkers, verdeeld over 26 afdelingen, zetten medewerkers zich dagelijks in voor een groeiend, bloeiend en vitaal Zwolle. Belangrijke kernwaarden in de ontwikkeling van de gemeente Zwolle zijn professioneel partnerschap, innovatie en menselijke maat.

Voor de afdeling Vastgoed & Grondzaken (45 medewerkers) zoeken wij een inspirerend, daadkrachtig en ervaren afdelingshoofd met visie op de ontwikkeling van de stad en de organisatie. Een natuurlijk leider die zichtbaar is, mensen weet te enthousiasmeren en oog heeft voor wat er binnen en buiten de afdeling speelt.

Naar de website: www.zwolle.nl

Plaats in de organisatie

Het afdelingshoofd is lid van verschillende managementteams om collectief sturing en richting te geven aan de ontwikkeling van de stad en de organisatie. Het afdelingshoofd rapporteert rechtstreeks aan de concerndirecteur Fysiek Domein en geeft leiding aan 45 betrokken en goedopgeleide professionals met diverse vakinhoudelijke achtergronden en met adviserende rollen in gebieden en sturende rollen in het vastgoed. De afdeling bevindt zich in een dynamisch speelveld en laat zich typeren als betrouwbaar en kundig waar medewerkers intensief samenwerken en oog voor elkaar hebben.

2. FUNCTIE

Als afdelingshoofd Vastgoed & Grondzaken geef je richting aan een breed en strategisch werkveld. Je bepaalt mede de koers van het gemeentelijk vastgoed en de grondzaken en zorgt tegelijkertijd voor de verdere ontwikkeling van de afdeling. Je geeft stevig richting aan grondzaken en het grondbeleid en vertaalt strategische en ruimtelijke ambities naar concrete ontwikkel- en investeringsopgaven. Daarnaast ben je verantwoordelijk voor de strategische aansturing van het gemeentelijke vastgoed en onderwijshuisvesting. Je verbindt belangen, ziet kansen en creëert de voorwaarden voor een professionele organisatie die grond en vastgoed doelgericht inzet voor de maatschappelijke en ruimtelijke ambities van de gemeente Zwolle. De groeiende complexiteit van de opgaven, gecombineerd met de toenemende behoefte aan een meer strategische en zichtbare rol van de afdeling, maken een doorontwikkeling noodzakelijk. In dat kader wordt onderzocht of de huidige structuur nog passend is en wordt er gekeken of er naast de twee reeds aanwezige coördinatoren nog een teamleider zal worden toegevoegd.

De opgaven

De gemeente Zwolle staat voor uitdagende ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen waarbij grondbeleid een belangrijke randvoorwaarde vormt. Dit alles gebeurt binnen een context van toenemende complexiteit en teruglopende gemeentelijke middelen. Een boeiende en uitdagende opdracht om samen met betrokken professionals te realiseren.

Belangrijke opgaven op het gebied van grondzaken en grondbeleid zijn:

- Het doorontwikkelen en actualiseren van een strategisch grondbeleid dat past bij de opgaves op het gebied van woningbouw-, economische en maatschappelijke ambities;
- Het realiseren van een actieve bijdrage aan de ontwikkelingsstrategieën bij gebiedsontwikkelingen;
- Het versterken van de sturing op het kostenverhaal en de financiële risico's in de gebiedsontwikkelingen;
- Het vergroten van de grip op strategische grondposities en verwervingsvraagstukken;
- Het bewaken van de financiële en juridische kwaliteit van grondexploitaties;
- Het adviseren van het bestuur en de directie over grondbeleid, marktontwikkelingen en strategische keuzes.

De gemeente Zwolle staat tevens voor een omvangrijke vastgoed- en onderwijshuisvestingsopgave. Naast het toekomstbestendig maken, verduurzamen en financieel verantwoord beheer van de eigen vastgoedportefeuille vraagt ook de renovatie en vervanging van verouderde schoolgebouwen de komende jaren aanzienlijke aandacht en investeringen.

Belangrijke opgaven hierbij zijn:

- Het verder professionaliseren van de vastgoedorganisatie die breder is dan de taken van de afdeling Vastgoed & Grondzaken. Dit betekent een ontwikkeling van een meer reactieve, faciliterende beheerorganisatie naar een regisserende vastgoedorganisatie die strategische vastgoedbeslissingen actief ondersteunt en adviseert;
- Het leiding geven aan de strategische en integrale vernieuwing van schoolgebouwen en maatschappelijk vastgoed, gericht op duurzame, toekomstbestendige en maatschappelijke waardevolle voorzieningen;
- Het verduurzamen van de vastgoedportefeuille zodat voldaan wordt aan wet- en regelgeving op het gebied van energie, klimaat en circulariteit;
- Het verbeteren van assetmanagement en datagedreven vastgoedsturing.

3. TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

- Is lid van het MT Fysiek en geeft leiding aan een afdeling met verschillende disciplines, waaronder planeconomen, vastgoedjuristen, vastgoedadviseurs en rentmeesters, portefeuille- en assetmanagers en administratief medewerkers;
- Ontwikkelt visie, strategie en jaarplannen voor de afdeling Vastgoed & Grondzaken;
- Verantwoordelijk voor het ontwikkelen en implementeren van het actieve regisserende grondbeleid en adviseert over grondbeleid en gebiedsontwikkelingsprojecten;
- Positioneert grondzaken en vastgoed van Zwolle in externe netwerken in de stad en op regionaal en landelijk niveau;
- Stuurt op capaciteit, financiële resultaten en zorgt voor de kwaliteit van producten zoals grondexploitaties en diverse soorten contracten;
- Bevordert de samenwerking en teamontwikkeling vanuit een heldere structuur en rolverdeling;
- Stelt een strategische personeelsplanning op: brengt de toekomstige personeelsbehoefte in kaart;
- Neemt deel aan diverse stuurgroepen van bijvoorbeeld de mobihubs, het Fraterhuis en de netcongestie en is tevens opdrachtgever van allerlei vastgoedprojecten zoals Stadsfoyer en de nieuwbouw van Meander/De Bolder;
- Draagt zorg voor een goede samenwerking met andere afdeling en domeinen.

4. PROFIEL

- Academisch werk- en denkniveau, bij voorkeur aangevuld met een relevante opleiding;
- Aantoonbare ervaring in een stevige leidinggevende of eindverantwoordelijke positie, bij voorkeur in een complexe en dynamische omgeving;
- Stevige kennis en ervaring met strategische grondvraagstukken en het vermogen deze te verbinden aan de bestuurlijke, ruimtelijke en maatschappelijke ambities van de gemeente;
- Affiniteit met gemeentelijk vastgoed en een goed begrip van de samenhang tussen grondzaken, vastgoed en gebiedsontwikkeling;
- Ervaring met en gevoel voor het werken in een politiek-bestuurlijk context, waarbij je verschillende belangen weet te verbinden;
- Ervaring met strategische en financiële sturing en het vermogen om op hoofdlijnen koers te bepalen, prioriteiten te stellen en resultaten te realiseren;
- Ervaring met PPS (publiek private samenwerkings-) constructies en alternatieve financieringsconstructies is een pre.

5. COMPETENTIES EN PERSOONLIJKE KWALITEITEN

- Leiderschap: geeft richting aan de afdeling en is in staat om langetermijnambities te vertalen naar heldere koers, prioriteiten en concrete resultaten. Heeft overzicht, durft keuzes te maken en creëert ruimte voor professionals om verantwoordelijkheid te nemen;
- Bestuurlijke sensitiviteit: begrijpt bestuurlijke verhoudingen en beweegt effectief binnen een politiek bestuurlijk omgeving;
- Profilering: positioneert de afdeling actief en zichtbaar binnen de gemeentelijke organisatie. Neemt initiatief, benut kansen en zorgt dat de expertise en meerwaarde van grondzaken en vastgoed stevig op de agenda staan en tijdig aan tafel komen bij strategische vraagstukken en besluitvorming.
- Financieel inzicht: weegt financiële, maatschappelijke en ruimtelijke belangen in samenhang af, stuurt op gezonde financiële resultaten en weet financiële keuzes helder te onderbouwen en te verbinden aan de strategische ambities van de gemeente.
- Veranderkracht: leidt organisatieontwikkeling en innovatie binnen het vastgoed en grondzaken.
- Omgevingsbewustzijn: onderhoudt een relevant netwerk en bouwt duurzame samenwerkingsrelaties op.

6. GEMEENTE ZWOLLE BIEDT

Je draagt bij aan een aantrekkelijke, leefbare en toekomstbestendige gemeente. Als afdelingshoofd krijg je de kans om kennis en enthousiasme in te zetten voor de gemeente Zwolle en haar inwoners. Uitdagende projecten zoals bijvoorbeeld Vechtrand en Spoorzone of projecten binnen het Integraal Huisvesting Plan Onderwijs zorgen voor een dynamische en interessante werkomgeving. Er is volop ruimte om initiatief te nemen, mee te denken en zichtbaar resultaat te boeken. Uitdagende vraagstukken en maatschappelijke belangen, duurzaamheid, financiën en ruimtelijke ontwikkeling komen samen. Een functie die er echt toe doet. Je komt terecht in een betrokken en deskundig team waarin samenwerken centraal staat. Samenwerken met collega's uit verschillende disciplines en een brede blik op de ontwikkeling van de gemeente Zwolle.

Salarisschaal 14 CAO Gemeenten (minimaal € 6.411 en maximaal € 8.717, niveau per 1 januari 2027). Het salaris is afhankelijk van opleiding en ervaring. Bij uitermate geschiktheid is een arbeidsmarkttoelage mogelijk, hierdoor kan het bruto maandsalaris oplopen tot maximaal € 9.536,- (max schaal 15). Tevens 17,05 % boven op je salaris in de vorm van een individueel keuzebudget (IKB) waarmee je een deel van je arbeidsvoorwaarden naar eigen wens kunt inrichten.

Het betreft een functie voor 36 uur per week. In Zwolle wordt hybride gewerkt en geïnvesteerd in je professionele ontwikkeling met een opleidingsbudget, gericht op jouw functie.

7. TIJDSPLANNING & CONTACT

Voor een soepel verloop van de sollicitatieprocedure verzoeken wij je rekening te houden met de genoemde data in de tijdsplanning. De tijdsplanning vind je op onze website, onderaan de pagina van de desbetreffende vacature.

Voor vragen kun je contact opnemen met: Greetje Jakobs, regiodirecteur, 06-5022 1272 of: greetje.jakobs@beljonwesterterp.nl