

# Operationeel vastgoedbeheerder

image not found or type unknown



Aanvraagnummer	30907	Start	Z.s.m.
Duur	31 december 2026 maanden	Opleidingsniveau	MBO
Opties verlenging	Mogelijk, maar nog niet bekend	Regio	Utrecht
Uren per week	32-36 uur	Einde inschrijfdatum	vrijdag 10 juli 2026
DAS opdracht	Ja	Eindtijd	09:00 uur

## **Uitvoeringsvoorwaarde – arbeidsrelatie en wijze van uitvoering**

De opdrachtnemer waarborgt dat bij de uitvoering van de opdracht geen arbeidsovereenkomst of (fictieve) dienstbetrekking ontstaat tussen de door opdrachtnemer ingezette natuurlijke persoon/personen en de opdrachtgever.

De opdrachtgever heeft de opdracht zodanig ingericht dat de werkzaamheden plaatsvinden binnen de organisatorische kaders van de opdrachtgever, zoals nader uitgewerkt in de opdrachtoomschrijving.

Gelet hierop is de opdrachtnemer gehouden de werkzaamheden zodanig te organiseren en uit te voeren dat het hiervoor bedoelde risico wordt voorkomen.

De verantwoordelijkheid voor een juiste kwalificatie van de arbeidsrelatie en de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving, waaronder begrepen de Wet deregulering beoordeling arbeidsrelaties (Wet DBA), ligt bij de opdrachtnemer.

De inschrijver dient bij inschrijving aannemelijk te maken en deugdelijk te onderbouwen op welke wijze hij invulling geeft aan deze uitvoeringsvoorwaarde.

Indien naar het oordeel van de opdrachtgever uit de inschrijving niet aannemelijk wordt dat de opdrachtnemer de opdracht kan uitvoeren op een wijze die voldoet aan deze uitvoeringsvoorwaarde, kan de inschrijving als niet-conform terzijde worden gelegd.

Bij deze beoordeling is niet de gekozen juridische vorm of constructie doorslaggevend, maar de (voorgenomen) feitelijke wijze van uitvoering van de opdracht, zoals die uit de inschrijving blijkt.

## **Organisatie**

De gemeente Houten is onderdeel van de stadsregio Utrecht en de laatste decennia volop in ontwikkeling. Van een dorp van 7.000 inwoners in 1975 groeide Houten uit tot een middelgrote stad van bijna 50.000 inwoners. Stadelijk van karakter in het centrum en dorps in de mooie en rustige woonwijken en de drie kleine kernen 't Goy, Schalkwijk en Tull en 't Waal. Behalve dat Houten mooi, groen, veilig en landelijk gelegen is, kent de gemeente ook veel sociale, culturele en economische activiteit. Deze kenmerken vormen samen de kracht en de kwaliteit van Houten.

Dat maakt ook dat wij als organisatie goed zijn in het combineren van denken en doen. Schouders eronder en aan de slag is ons motto. In korte tijd kunnen we goede resultaten boeken. Landelijke en regionale ontwikkelingen en eigen ambities worden opgepakt door voortdurend op zoek te gaan naar nieuwe oplossingen en manieren van werken. Innoveren en experimenteren helpen ons in het realiseren van onze ambities. We zoeken hiervoor actief de samenwerking met elkaar, collega's, inwoners, ondernemers en partners. Een setting waardoor het fijn werken is in Houten. De platte structuur van de organisatie, met 12 samenwerkende teams, geeft veel ruimte voor eigen initiatief, eigenaarschap en persoonlijke ontwikkeling.

## **Opdracht**

Team Vastgoed en Interne Dienstverlening is verantwoordelijk voor het beheer, de instandhouding en de ontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Houten. Binnen het Technisch Cluster komen dagelijks meldingen, storings-, onderhoudsvragen, werkorders, leveranciersafspraken, gebruikersvragen, rapportages en administratieve afhandeling samen. Deze operationele beheerketen vraagt om continue

aandacht, duidelijke prioritering en zorgvuldige vastlegging.

Binnen het Technisch Cluster bestaat tijdelijk behoefte aan extra operationele ondersteuning. Het doel is om de technisch managers meer ruimte te geven voor projectleiding, planmatig onderhoud, verduurzamingsopgaven, contractsturing, budgetten, prioritering en inhoudelijke kwaliteitsbewaking. De opdracht loopt tot en met 31 december 2026, met mogelijkheid tot verlenging.

Gezocht wordt een praktische, proactieve en digitaal vaardige professional die de dagelijkse onderhoudsorganisatie van het gemeentelijk vastgoed ondersteunt en coördineert. De professional beheert het meldpunt vastgoed, beoordeelt en registreert storingen en onderhoudsmeldingen, zet werkorders uit en bewaakt de voortgang, kwaliteit en administratieve afhandeling binnen het vastgoedbeheersysteem Axxerion. Daarnaast verzorgt de professional de verwerking van opdracht gerelateerde facturen, stemt werkzaamheden af met leveranciers, gebruikers en beheerders en controleert de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden door externe partijen.

De professional werkt dagelijks samen met de technisch beheerder en levert een actieve bijdrage aan het operationele vastgoedbeheer. Hieronder vallen ook diverse beheer- en controletaken, zoals periodieke inspecties, het uitvoeren en registreren van wettelijke controles en het ondersteunen bij gebouw gebonden installaties. De rol vraagt om eigenaarschap, organisatorisch vermogen, nauwkeurigheid, communicatieve vaardigheden en affiniteit met bouwkundig onderhoud, onderhoudskwaliteit en NEN 2767, zodat meldingen en onderhoudsvraagstukken inhoudelijk goed kunnen worden beoordeeld en opgevolgd.

### **Bij afronding van deze opdracht heb je de volgende resultaten opgeleverd:**

- Het dagelijkse beheer van Meldpuntvastgoed is georganiseerd en meldingen, storingen en praktische vragen worden tijdig beoordeeld, geregistreerd en opgevolgd.
- Het werkorderproces is aantoonbaar op orde: opdrachten worden aangemaakt, uitgezet, bewaakt, gecontroleerd en administratief afgerond;
- Er is overzicht in de planning, voortgang en opvolging van dagelijks en preventief onderhoud;
- Leveranciers, beheerders, huurders en gebruikers ontvangen tijdige en duidelijke operationele communicatie over planning, uitvoering en terugkoppeling;
- Rapportages, logboeken, foto's, inspecties en overige bewijsstukken zijn volledig, logisch en vindbaar vastgelegd;
- De eerste lijn onderhoudsadministratie en operationele factuurafhandeling zijn zorgvuldig voorbereid en opgevolgd.

Voor deze opdracht sta je onder leiding en toezicht, en werk je zij aan zij met vaste medewerkers van de gemeente.

### **Vereisten / knock-outcriteria**

1. Minimaal 3 jaar aantoonbare werkervaring in de afgelopen 5 jaar als technisch vastgoedbeheer.;
2. Aantoonbare werkervaring met het registreren, uitzetten en opvolgen van meldingen, werkorders, onderhoudsopdrachten of storingen in een digitaal systeem, benoem dit duidelijk in het cv;
3. Aantoonbare affiniteit met bouwkundig onderhoud en onderhoudskwaliteit;
4. Aantoonbaar beschikbaar om de werkzaamheden fysiek in Houten uit te voeren. Hybride werken is voor deze functie niet mogelijk.

### **Gunningscriteria (weging, totaal 100 punten)**

7. Aantoonbare werkervaring met meldpuntbeheer, werkorder processen en onderhoudscoördinatie binnen vastgoed, facility management of technisch beheer (25 punten);
8. Aantoonbare werkervaring met het plannen, bewaken en opvolgen van storingen, correctief onderhoud en preventief onderhoud (20 punten);
9. Aantoonbare werkervaring met NEN 2767 (20 punten);
10. Aantoonbare werkervaring met Axxerion (15 punten);

11. Aantoonbare werkervaring met leverancierscommunicatie, gebruikerscommunicatie en praktische afstemming met beheerders, huurders, gebruikers of locaties, benoem duidelijk waar deze werkervaring is opgedaan (10 punten);
12. Aantoonbare werkervaring met maatschappelijk vastgoed of vastgoedbeheer in een publieke omgeving (10 punten);

Geef in het cv duidelijk aan in hoeverre u/de door u aangeboden kandidaat aan het bovengenoemde profiel voldoet.

### **Beoordeling**

Stap 1: Beoordeling CV's op minimumeisen

Flextender beoordeelt de CV's op de minimumeisen in het bovengenoemde profiel. Kandidaten die voldoen aan de minimumeisen worden geselecteerd voor stap 2 in de beoordeling. Kandidaten die niet voldoen aan de minimumeisen worden niet verder beoordeeld.

Stap 2: Selectie tien (10) CV's die aan de organisatie worden voorgelegd

Flextender beoordeelt de CV's van de kandidaten die voldoen aan de minimumeisen in onderlinge vergelijking op de bovengenoemde gunningscriteria.

De tien (10) kandidaten die het beste scoren op bovengenoemde criteria worden geselecteerd voor stap 3 in de beoordeling. Bij een gelijke score is het uurtarief doorslaggevend. De overige kandidaten worden niet voorgelegd aan de opdrachtgever voor verdere beoordeling.

Stap 3: Uitnodiging voor een selectiegesprek

De opdrachtgever beoordeelt de CV's van de kandidaten die door Flextender zijn geselecteerd in onderlinge vergelijking op de volgende criteria:

- Relevante werkervaring op soortgelijke opdrachten;
- Relevante werkervaring bij soortgelijke organisaties;

Aansluiting op de tijdelijke operationele opdracht binnen het Technisch Cluster Vastgoed.

Stap 4: Selectiegesprek

In het selectiegesprek wordt door de opdrachtgever nader getoetst in hoeverre de betreffende kandidaten voldoen aan het bovengenoemde profiel. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken naar structuur, nauwkeurigheid, digitale vaardigheid, communicatie, bouwkundige affiniteit en het vermogen om operationele werkzaamheden zelfstandig te organiseren. Het selectiegesprek wordt gevoerd met minimaal twee vertegenwoordigers van de organisatie.

De opdracht wordt gegund aan de kandidaat die naar het oordeel van de organisatie het beste voldoet aan het bovengenoemde profiel. Alle overige kandidaten worden geïnformeerd dat de opdracht niet aan hen wordt gegund. Er wordt een opschortende termijn gehanteerd ter behandeling van eventuele bezwaren.

### **Functieschaal**

Voor deze functie geldt een maximum uurtarief van € 75,- excl. BTW / inclusief reiskosten woon-werkverkeer en fee Flextender. de opdracht is ingedeeld in schaal 7.

### **Fee Flextender**

Flextender brengt voor deze opdracht € 2,50 per gewerkt uur in rekening bij de winnende leverancier.

### **Benodigd aantal professionals**

1

### **CV-eisen**

Maximaal 5 pagina's, opgesteld in het Nederlands, minimaal 2 referenties.

### **Werkdagen**

De opdracht wordt vervuld op de volgende werkdagen: Ma – Di – Wo – Do – Vr

Is hybride werken mogelijk: nee

## **Planning**

De gesprekken zijn gepland op maandag 20 juli tussen 12.45 en 17.00 uur. De kandidaten die hiervoor uitgenodigd zijn, ontvangen uiterlijk op vrijdag 17 juli 2026 bericht. Overige kandidaten ontvangen na de gesprekken bericht over de voortgang van deze aanvraag.

## **Overige informatie**

- De kandidaat dient over een geldige Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) te beschikken en het origineel te kunnen tonen, maximaal 6 maanden oud.
- Indien opdrachtnemer personeel ter beschikking stelt, staat opdrachtnemer in het handelsregister geregistreerd als bedrijf dat personeel ter beschikking stelt (conform Waadi).
- Tijdens de initiële looptijd van de opdracht wordt het overeengekomen tarief niet geïndexeerd.
- Bij verlengingen die ingaan in het lopende kalenderjaar en doorlopen in het nieuwe kalenderjaar, kan het tarief per 1 januari worden aangepast op basis van de Dienstenprijsindex (DPI). Wanneer een verlenging ingaat op 1 januari, wordt het tarief direct per die datum geïndexeerd. Voor de berekening van de indexatie wordt de Dienstenprijsindex van het tweede kwartaal van het voorafgaande kalenderjaar gehanteerd.

## **Meer informatie**

Vragen kunnen ingediend worden tot Woensdag 8 juli 2026, 09.00 uur. De vragen en bijbehorende antwoorden worden op donderdag 9 juli gepubliceerd op onze website. Inhoudelijke vragen kunt u indienen bij Flextender, via de onderstaande button. Vragen omtrent de procedure kunt u telefonisch stellen. Flextender is bereikbaar op telefoonnummer 035-7510777.

**De reactietermijn van deze aanvraag duurt tot vrijdag 10 juli 2026, 09.00 uur. Tot die tijd kunt u reageren.**