



bo-ex | thuis
in Utrecht

whyz
Executive search
& interim

FUNCTIE- EN KANDIDAATPROFIEL
Manager Vastgoed

Januari 2026
Referentienummer: A002090

Dit is Bo-Ex

Bo-Ex is een Utrechtse woningcorporatie met meer dan 110 jaar geschiedenis in de volkshuisvesting. Vanuit sterke lokale wortels zet Bo-Ex zich in voor goede, betaalbare en duurzame sociale huurwoningen voor mensen met een bescheiden inkomen. De organisatie is in heel Utrecht actief en nauw verbonden met huurders, buurten en samenwerkingspartners in de stad.

Bo-Ex gelooft dat iedereen recht heeft op een goed huis en dakzekerheid. Kwaliteit van wonen, betrokkenheid bij huurders en verantwoordelijkheid voor de leefomgeving staan centraal. De kernwaarden zijn: *in beweging, samenwerken en betrokkenheid*.

Bo-Ex is vooruitstrevend en soms eigenzinnig, denkt in mogelijkheden en beweegt mee met de ontwikkelingen en behoeften van de stad. Tegelijkertijd gelooft de organisatie sterk in eigen verantwoordelijkheid van bewoners, met ondersteuning waar nodig.

Bo-Ex zorgt voor gezonde, comfortabele en betaalbare sociale huurwoningen en investeert continu in onderhoud, verduurzaming en passende nieuwbouw. De corporatie werkt buurtgericht en draagt actief bij aan leefbare wijken door samenwerking met huurders, gemeente en partners in zorg en welzijn. Bo-Ex biedt zekerheid in wonen, wil huisuitzettingen door huurschuld voorkomen en heeft bijzondere aandacht voor kwetsbare doelgroepen en vitale beroepsgroepen. Daarnaast werkt Bo-Ex aan een financieel gezonde, wendbare organisatie die ook op de lange termijn haar maatschappelijke opdracht kan blijven waarmaken.

Bo-Ex heeft een ambitieuze portefeuillestrategie na jaren van relatief beperkte investeringen en staat de komende tien jaar voor de uitdaging om in een krappe Utrechtse woningmarkt te blijven voorzien in betaalbare, kwalitatief goede en duurzame woningen, ondanks beperkte financiële ruimte. De strategie richt zich op vijf kernthema's 'Kwaliteit, Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Duurzaamheid en Leefbaarheid'.





De Manager Vastgoed

De Manager Vastgoed maakt deel uit van het 4-hoofdige MT (Bestuurder, Managers Bedrijfsvoering, Wonen en Vastgoed). Samen zijn jullie integraal verantwoordelijk voor Bo-Ex als organisatie.

Bo-Ex bevindt zich in een fase van verdere professionalisering, modernisering en cultuurontwikkeling. In de afgelopen jaren is er veel veranderd, maar ook veel in beweging gezet. De afdeling Vastgoed heeft behoefte aan stabiliteit, duidelijkheid en toekomstvast leiderschap. Als Manager Vastgoed bouw je aan de professionaliteit van de afdeling om de ambitieuze portefeuillestrategie te realiseren.

De Manager Vastgoed geeft leiding aan de afdelingen:

- Beheer
- Onderhoud
- Ontwikkeling
- Staf Vastgoed

Totaal geef je leiding aan 3 teamleiders (dagelijks onderhoud, planmatig onderhoud en beheer) en circa 30 medewerkers (indirect), inclusief de staf Vastgoed met een data- en procesanalist, contract- en programmamanagers

Je draagt verantwoordelijkheid voor de jaarlijkse onderhoudsbegroting (planmatig, dagelijks en mutatie; ca. € 18 miljoen) en voor de investeringsportefeuille renovatie & nieuwbouw (€ 30–60 miljoen).



Jij als Manager Vastgoed

Cultuur en Leiderschap

- Je levert een belangrijke bijdrage aan de organisatie-ontwikkeling van Bo-Ex
- De afdeling Vastgoed heeft in korte tijd veel wisselingen in leiderschap gehad; jij brengt overzicht, professionaliteit en continuïteit.
- Je hebt geduld, kunt schakelen tussen nabijheid en afstand en neemt mensen stap voor stap mee.
- Je stimuleert eigenaarschap en verantwoordelijkheid, maar grijpt in waar dat nodig is.
- Je bent benaderbaar, mensgericht en duidelijk: warm zakelijk.
- Je staat letterlijk en figuurlijk tussen de mensen. Je kent de vakteams, bezoekt projecten en snapt wat daar speelt.
- Je bouwt en onderhoudt goede relaties met gemeente Utrecht, collega corporaties en de markt.

Aansturing en doorontwikkeling van de afdeling Vastgoed

- Bouwen aan een stabiel team waarin vertrouwen, duidelijkheid en eigenaarschap centraal staan.
- Ontwikkelen van medewerkers, teamleiders en processen: van een operationeel gedreven cultuur naar professioneel en toekomstgericht werken.
- Creëren van heldere kaders, duidelijke afspraken en voorspelbare resultaten.
- Versterken van samenwerking binnen Vastgoed én met Wonen en Bedrijfsvoering.

Verbinden van strategie en praktijk

- Je snapt de operatie en helpt (startende) leidinggevenden om hun teams verder te ontwikkelen.
- Je bent zichtbaar in de organisatie, op de werkvloer én bij externe partners.
- Je bent een stevige sparringpartner voor bestuurder en MT-collega's, met oog voor integraliteit en gezamenlijke besluitvorming.

Jij als Manager Vastgoed

Strategisch-tactisch vastgoedmanagement

- Verantwoordelijk voor beheer, onderhoud, mutaties, planmatig onderhoud, projecten, renovatie en nieuwbouw.
- Vertalen van strategische keuzes (uit ondernemingsplan en portefeuillestrategie) naar een realistische vastgoedopgave.
- Zorgdragen voor voorspelbare realisatie van onderhoudsprogramma's, investeringen en jaarplannen.
- Borgen dat investeren, onderhouden en verduurzamen gebeurt binnen de financiële kaders en kwaliteitsambities.

Modernisering & procesverbetering

- Aanbesteden en samenwerken met aannemers moderniseren: meer data, meer transparantie, betere prestatiecontracten.
- Verbeteren van vastgoedprocessen (mutatie, reparatie, planmatig, projecten), met aandacht voor balans tussen administratieve lasten en vakmanschap.
- Professionaliseren van contractmanagement, prestatie- en prijsbewaking en ketensamenwerking.
- Bouwen aan een cultuur waarin kwaliteit, vakmanschap en klantgerichtheid vanzelfsprekend zijn.

Risicobeheersing en kwaliteit

- Borgen van kwaliteit van vastgoeddata, onderhoudsplannen en projectdossiers.
- Voorkomen van verrassingen in begroting, planning, uitvoering en risico's.
- Zorgen voor een goede balans tussen klantgerichtheid, efficiëntie en financiële kaders.
- Versterken van het vakmanschap, cultuur en professioneel gedrag binnen de vakdienst.





Dit breng jij mee

- HBO/WO werk- en denkniveau.
- Leidinggevende ervaring
- Aantoonbare ervaring in vastgoedbeheer / assetmanagement / onderhoud / projecten.
- Ervaring in de corporatiesector is een sterke pré
- Begrip van vastgoedrekenen, onderhoudsbegrotingen, KPI's en investeringsafwegingen.
- Ervaring met aanbestedingen en contractmanagement (prestatiecontracten, samenwerkingsmodellen).
- Ervaring met verdere professionalisering van de organisatie.

Als persoon ben jij

- Stevig, warm en verbindend: duidelijk, professioneel, mensgericht, samenwerkend
- Communicatief sterk en zichtbaar aanwezig.
- Geduldig, kan schakelen tussen tempo maken en vertragen.
- Helder en gestructureerd: je creëert overzicht en voorspelbaarheid.
- Pragmatisch: je houdt van praktische oplossingen en 'gewoon doen'.
- Resultaatgericht, zonder de mens uit het oog te verliezen.
- Strategisch én tactisch: je overziet het geheel, maar kent het vak in de praktijk.
- Stressbestendig: je houdt koers, ook als het spannend wordt.

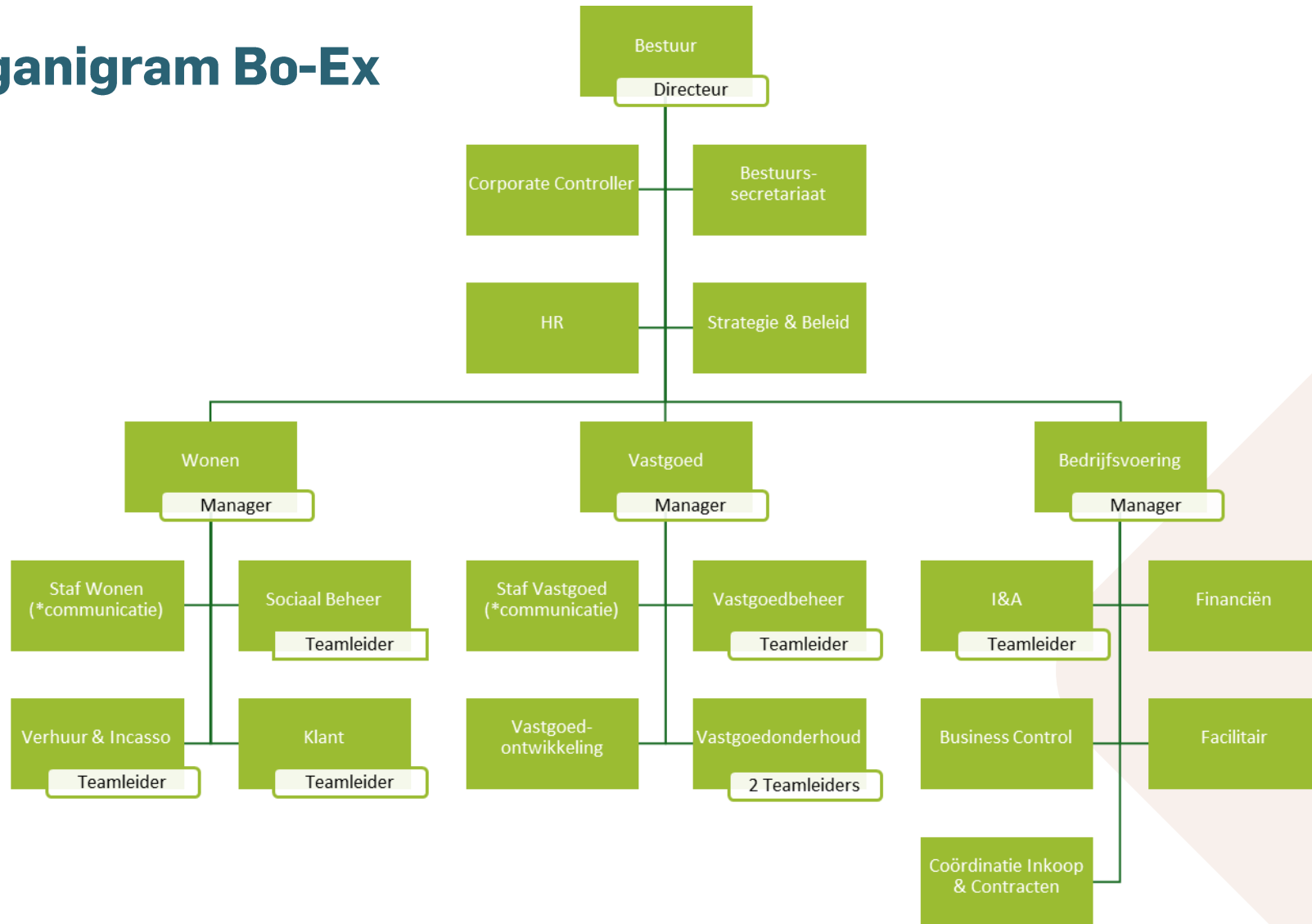
De opdracht

Je bent als Manager Vastgoed succesvol als je:

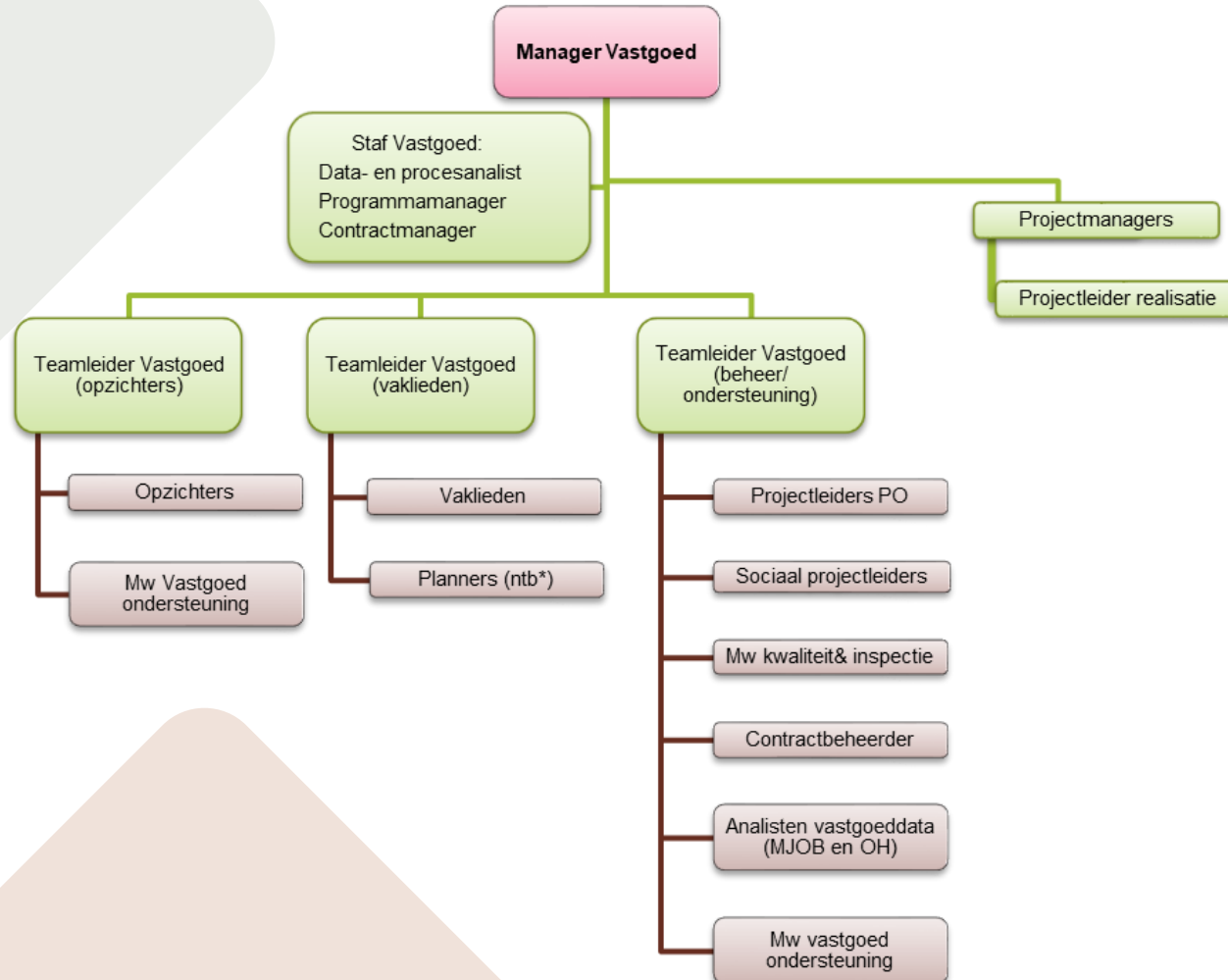
- Een professionele, stabiele en toekomstgerichte afdeling hebt neergezet.
- De interne organisatie verder hebt ontwikkeld: duidelijke processen, afspraken en rollen.
- Een toekomstbestendige vastgoedafdeling bouwt met goede mensen die willen blijven.
- De onderhouds- en investeringsopgave consistent en voorspelbaar realiseert.
- De samenwerking met aannemers en ketenpartners moderniseert.
- Een cultuur van eigenaarschap, samenwerking en klantgerichtheid stimuleert.
- Een stevige positie in het MT inneemt als strategisch sparringpartner.
- Vastgoed verbindt met financiën, wonen en strategie, zowel in de uitvoering als in besluitvorming.



Organigram Bo-Ex



Organigram Afdeling Vastgoed



Planning procedure en bezoldiging

- De reactietermijn eindigt op 27 februari 2026.
- whyz executive search voert selectiegesprekken op 11 en 12 maart 2026 in Bussum
- De kandidaatgesprekken vinden plaats op 16 maart 2026 bij Bo-Ex
- Het eindgesprek + arbeidsvoorwaardengesprek vinden plaats op 23 maart 2026 bij Bo-Ex

Bezoldiging

De functie is gewaardeerd in schaal N van de CAO Woondiensten (tot maximaal € 9.830,- bruto per maand, op basis van 36 uur per week). Bo-Ex kent uitstekende secundaire arbeidsvoorwaarden.

Informatie Bo-Ex

- [website voor algemene informatie](#)
- [Jaarverslagen](#)
- [Ondernemingsplan 2026-2029](#)

Overige informatie

- [Website Aedes](#)
- [Woningwet](#)
- [Besluit toegelaten instelling Volkshuisvesting](#)
- [Wet bestuur en toezicht](#)
- [Governancecode 2025](#)





Esther Stomphorst
Partner



Team
Search consultants



Miranda Verschuren
Executive assistant

Bo-Ex werkt samen met
whyz executive search & interim
bij de search voor een Manager Bedrijfsvoering

Voor meer informatie kun je contact
opnemen met:

- Niels van Nieuwkerk
- 06 1927 9487
- nielsvannieuwkerk@whyz.nl

whyz executive search & interim

Kanaalpark 140, 2321 JV Leiden
Leonard Springerlaan 35, 9727 KB Groningen
Telefoon: 071-7440043

www.whyz.nl



Please consider the environment before printing this document.