

PROFIELSCHETS

AFDELINGSHOOFD

WONEN EN GRONDZAKEN

MET RUIME ERVARING IN (STEDELIJKE) GEBIEDSONTWIKKELING



NOVEMBER 2025

GEMEENTE 'S-HERTOGENBOSCH

Met ruim 160.000 inwoners is 's-Hertogenbosch de dynamische hoofdstad van de provincie Noord-Brabant. 's-Hertogenbosch heeft een goed economisch fundament, een aantrekkelijk vestigings- en ondernemersklimaat en een krachtig cluster van ict-/databedrijven en onderwijs dat behoort tot de top van Nederland. In 's-Hertogenbosch is het ook prettig wonen en verblijven. Een gemeente waar mensen zich thuis voelen. Geliefd om haar gezichtsbepalende cultuurhistorie en bourgondische levendigheid. Of het nu gaat om de positie als bestuurlijk centrum, de combinatie van de historische binnenstad en moderne bedrijvigheid of de vitale wijken en authentieke dorpen, de Bosschenaar is trots op haar gemeente. Ook de vele grote en kleine evenementen dragen bij aan dit gevoel. Een gemeente met een sterke eigen identiteit. Een ontmoetings- en netwerkstad bij uitstek.

's-Hertogenbosch blijft zich verder ontwikkelen en groeit door. De afdeling Wonen en Grondzaken levert daaraan een cruciale bijdrage.

DE ORGANISATIE

Bij de gemeente werken ruim 2000 medewerkers vanuit een sectorenmodel aan de ambities van het bestuursakkoord. De sector Stadsontwikkeling is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van beleid en de vertaling naar programma's en projecten op het terrein van de fysieke leefomgeving. Binnen de sectoren vormen de afdelingshoofden met de directeur en de personeelsmanager het Sector Management Team (SMT). De afdelingshoofden zijn integraal verantwoordelijk voor hun afdeling. Dat betekent dat zij verantwoordelijk zijn voor de kwaliteit en kwantiteit van de geleverde producten en diensten van de afdeling, voor de ontwikkeling van medewerkers en voor een efficiënte inzet van middelen.

STADSONTWIKKELING

Stadsontwikkeling vervult een sleutelrol in de realisatie van de opgaven rondom de thema's Wonen en Verstedelijking, Energietransitie, Onderscheidend 's-Hertogenbosch, Mobiliteit en Bereikbaarheid, Klimaatbestendigheid, Erfgoed en Vergunningverlening en Toezicht.

Gewerkt wordt aan concrete en tastbare werkzaamheden als ook aan langjarige projecten die impact hebben op de vormgeving van de stad en de leefbaarheid in de stad vergroten. Het gaat hierbij zowel om grote binnenstedelijke gebiedsontwikkeling (denk hierbij aan de Bossche Spoorzone: <https://www.denbosch.nl/nl/projecten/spoorzone>) als om projecten op het gebied van woningbouw, energie en bedrijvigheid op vele locaties in de stad en het omliggende gebied (zoals De Vliert en De Groote Wielen (<https://www.denbosch.nl/nl/projecten>)).

Stadsontwikkeling is een dynamische sector met ruim 300 gemotiveerde en gedreven medewerkers, die trots zijn op hun werk en de stad. Er heerst een goede sfeer waarin oog is voor elkaar en men onderling behulpzaam is. Er is een hands-on cultuur, er wordt gedacht en gehandeld vanuit kansen, ondernemerschap staat hoog in het vaandel. Een sector die veel bijdraagt aan de realisatie van aansprekende plannen in 's-Hertogenbosch.

De sector bestaat uit 9 afdelingen. Naast de afdeling Wonen & Grondzaken zijn er de afdelingen Programma's & Projecten, Economie & Energie, Strategie, Leefomgeving, Vergunningverlening, toezicht en handhaving, Ruimtelijke Ordening & Stedenbouw, Erfgoed en Financieel Juridische Zaken.

DE AFDELING WONEN EN GRONDZAKEN

Wonen en Grondzaken speelt een essentiële rol bij het realiseren van woningen en het verbinden van deze opgave met thema's als vergroening, klimaatadaptatie, duurzaamheid, mobiliteit en een sterk economisch vestigingsklimaat. 's-Hertogenbosch is actief in strategische verwervingen en gronduitgiften, naast het beheer van de gronden en het vastgoed. Vanuit de gezonde financiële positie van het grondbedrijf kan zij deze rol ook goed spelen. Hiermee vervult het grondbedrijf een belangrijke (strategische en financiële) rol bij en voor de lokale gebiedsontwikkeling. Met een woonteam dat zich richt op zowel beleidsvorming als de praktische uitvoering levert de afdeling een belangrijke bijdrage aan het realiseren van de maatschappelijke woningbouwopgave. De afdeling werkt intensief samen met een groot aantal disciplines binnen de gemeentelijke organisatie en met inwoners, woningcorporaties en andere marktpartijen als commerciële project- en gebiedsontwikkelaars. 's-Hertogenbosch koestert de krachtige publiek-private samenwerkingen die zo zijn ontstaan.

De afdeling bestaat uit 4 teams: Wonen, Uitgifte & Juridische Zaken, Planeconomie en Verwerving & Beheer. In totaal werken bij de afdeling nu zo'n 30 professionals (24 in dienst van de gemeente en daarnaast nog enkele externe professionals) met een overwegend HBO en WO achtergrond.

De professionals hebben specialistische kennis en kunde, zijn zeer inhoudelijk bevoegen en betrokken bij de maatschappelijke opgave. Zij zijn goed in hun werk, geëngageerd en werken met plezier langjarig met elkaar samen.

In verband met pensionering van het afdelingshoofd komt deze positie vacant. Gezocht wordt naar iemand met ruime ervaring in (stedelijke) gebiedsontwikkeling die op inhoud van waarde is en de afdeling verder verstevigt.

DE FUNCTIE VAN AFDELINGSHOOFD WONEN EN GRONDZAKEN

Als afdelingshoofd ben je integraal (eind)verantwoordelijk voor een heldere bedrijfsvoering en het realiseren van de resultaten van je afdeling.

Belangrijke accenten in de functie zijn de volgende:

Actualiteit en opgaven afdeling

's-Hertogenbosch groeit de komende jaren door. De druk op de woningmarkt blijft daarom onverminderd groot en er ligt een forse opgave om meer passende woningen te bouwen voor iedereen. De gemeente voert sterke regie op deze opgave, ook met actief grondbeleid (inzet van strategische instrumenten) om deze opgaven te realiseren, en in samenhang met de vergroening van de stad en de opgaven rondom energie en mobiliteit. In de praktijk wordt deze opgave steeds complexer vanwege toenemende eisen aan de leefomgeving en meer druk op de beschikbare financiën.

Als afdelingshoofd Wonen en Grondzaken opereer je met je afdeling in deze dynamische en complexe realiteit. Vanuit je ruime ervaring met (stedelijke) gebiedsontwikkeling begrijp je het hele proces van gebieds- en projectontwikkeling, de verschillende rollen die de gemeente kan hebben en overzie je het speelveld aan stakeholders en belangen. Je herkent de uitdagingen rondom de woningbouwopgave, begrijpt de positie van een strategisch grondbedrijf en weet hoe de strategische inzet van grondbeleidsinstrumentarium een sleutel- of ook een bepalende functie kan hebben. Voor je afdeling ben je inhoudelijk sparringpartner op niveau, je stimuleert creatief denken en biedt andere perspectieven en invalshoeken om tot nieuwe ideeën en oplossingen te komen. Je helpt bij het maken van keuzes en geeft daarin richting waar dat nodig is, en je bent scherp op de consequenties van keuzes en haalbaarheid van concrete doelen. Intern ondersteun je de samenwerking met andere sectoren, in het bijzonder de sector Maatschappelijke Ontwikkeling (wonen) en de sector Stadsbeheer (vastgoedbeheer) en je legt hiertoe zelf ook actief de verbinding. Je neemt proactief het voortouw in het samenspel met het bestuur, waarbij je onder meer het grondbeleid, context en perspectief juist op de politieke tafel weet te krijgen. Richting externe/marktpartijen vertegenwoordig je het publiek belang, ben je onderhandelingsvaardig en in staat om 'deals' te maken.

Afdelingshoofd

Als afdelingshoofd geef je leiding aan je afdeling en ben je verantwoordelijk voor het welbevinden van je medewerkers. Binnen de sector Stadsontwikkeling is de beweging ingezet om per 2026 de rol van teamcoördinator te verbreden naar die van teamleider. Dit betekent dat zij naast inhoudelijke betrokkenheid en aansturing óók de HR-taken richting hun team gaan invullen. Het afdelingshoofd Wonen en Grondzaken gaat daarmee direct leiding geven aan 4 teamleiders.

Als afdelingshoofd begeleid je de teamleiders bij deze ontwikkeling en coach je hen in hun nieuwe rol. Samen met de teamleiders geef je het Management Team (MT) en daarmee de sturing aan de afdeling (op)nieuw vorm.

Gewerkt wordt aan grote opgaven die steeds complexer worden, hiervoor wordt een groot beroep gedaan op de afdeling Wonen en Grondzaken die verschillende en schaarse specialismen en expertise herbergt. De druk op de afdeling is groot en de werkdruk hoog.

Van het afdelingshoofd wordt verwacht de randvoorwaarden te creëren waarbinnen medewerkers goed kunnen functioneren. Dit betekent dat je scherp bent op haalbaarheid en op wat wel en niet geleverd kan worden, hierin keuzes maakt en hierover in de organisatie het gesprek voert. Je bent hiervoor besluitvaardig en beargumenteert helder. Je weet op de juiste plekken knelpunten te agenderen, je hebt hiervoor een goed begrip van de gemeentelijke organisatie of je kunt je er snel een weg in vinden.

Het betekent óók dat je samen met het MT van de afdeling de aandacht verscherpt op het strategisch en structureel organiseren van de kennis en kunde op de afdeling, waardoor je de kwetsbaarheid verkleint en stabiliteit en rust creëert.

Ambtelijk opdrachtgever

Elk afdelingshoofd binnen de sector Stadsontwikkeling heeft óók de rol van ambtelijk opdrachtgever. Het afdelingshoofd Wonen en Grondzaken is opdrachtgever voor verschillende gebiedsontwikkelingen waarbij de gemeente ook een stevige grondpositie heeft, denk hierbij aan de Groote Wielen, De Vliert en de Van Herpenseweide.

Als opdrachtgever ben je verantwoordelijk voor de vertaling van de bestuurlijke opdracht naar de ambtelijke organisatie en zorg je er voor dat deze succesvol worden gerealiseerd. Je zorgt voor een duidelijke opdrachtformulering, creëert de juiste randvoorwaarden, en je monitort kwaliteit, integraliteit, kostenbeheersing en doorlooptijd. Voor de wethouders ben je eerste aanspreekpunt voor voortgang en resultaten, voor projectleiders ben je sparringpartner op inhoud en proces, heb je een escalatierol en ben je van waarde bij ingewikkelde dossiers.

Om het opdrachtgeverschap goed te kunnen vervullen beschik je over kennis van het hele proces van (stedelijke) gebiedsontwikkeling en de positie van de gemeente en haar verschillende rollen, zoals ook eerder aangegeven. Je hebt ook ervaring met (het vormgeven en aanscherpen van) opdrachtgever- en opdrachtnemerschap in een publieke organisatie. Je onderhoudt een goede werkrelatie met de projectleiders en weet hoe je vanuit je positie grip houdt op financiën, kwaliteit en voortgang.

SMT

Het afdelingshoofd Wonen en Grondzaken rapporteert aan de sectordirecteur Stadsontwikkeling en vormt samen met de 8 andere afdelingshoofden, de personeelsmanager, de directiesecretaris, de informatiemanager en de sectordirecteur het SMT van de sector. Onder leiding van de directeur en samen met het SMT zijn de afdelingshoofden verantwoordelijk voor de aansturing van de sector Stadsontwikkeling. Het SMT trekt gezamenlijk op rondom thema's als de organisatieontwikkeling, verbinding en samenwerking (op alle niveaus en sectoren onderling), en het realiseren van een werkcultuur waarin sprake is van warme zakelijkheid in een veilige werkomgeving.

Als afdelingshoofd Wonen en Grondzaken draag je in dit gremium bij aan de professionele (aan)sturing van de sector als geheel. Je bent helder over hoe je eigen afdeling bijdraagt aan de integrale gebiedsontwikkeling en stedelijk programmeren (en over wat wel en niet geleverd kan worden) en geef je mede sturing aan de prioritering van projecten. Wonen en Grondzaken is hierin een spin in het web omdat de producten van de afdeling samenhangen met wat de andere afdelingen (kunnen) doen en nodig hebben. Van het afdelingshoofd vraagt dit een overstijgende, integrale en strategische blik en een samenwerkende instelling. Punt van aandacht hierbij is dat de komende periode veel projecten richting uitvoering gaan en daarvoor de druk op de capaciteit toeneemt. Van het afdelingshoofd wordt verwacht dat deze hierin strategisch kan sturen en samen met het SMT en de sectordirecteur lijn kan uitzetten en koers kan bepalen.

Stakeholderveld

Vanuit je functie (en je verschillende rollen) heb je een zeer breed stakeholderveld en veel relaties te managen. Afhankelijk van rol en situatie ben je samenwerker (en entameer je samenwerking), verbinder, netwerker, sparringpartner, coach of onderhandelaar. Belangrijk is dat je rolbewust en rolzuiver bent, je weet wanneer je ergens van bent en wanneer je in de uitvoering iets aan de markt, corporaties, of burgers moet overlaten. Je bent in staat verbindend te denken en werken zonder naïef te zijn.

DE IDEALE KANDIDAAT

Heeft *ruime ervaring in het werkveld van (stedelijke) gebiedsontwikkeling*, die het stakeholderveld aan partijen en belangen overziet. Je bent in staat om vanuit je gemeentelijke positie het maatschappelijk belang te vertegenwoordigen en kunt vanuit de maatschappelijke context ook

commercieel denken. Je bent een stevig gesprekspartner, onderhandelingsvaardig en kunt deals maken. Je bent in staat om verbinding en daadkracht te organiseren tussen partijen (binnen de afdeling, de gemeentelijke organisatie, en erbuiten met corporaties en marktpartijen). In dit kader neem je een relevant netwerk mee, of je bent tenminste in staat dit snel op te bouwen.

Je kent de gemeentelijke organisatie, of kunt er snel je weg in vinden. Je begrijpt de politiek-ambtelijke context en kunt de vertaalslag maken van politieke wensen en besluiten naar concrete ambtelijke opdrachten en de voortgang hiervan monitoren.

Idealiter heb je leidinggevende ervaring. Je bouwt voort op wat er is en helpt de afdeling zich verder verstevigen door met een goed geëquipeerd MT kennis en kunde strategisch en structureel te organiseren. Je bent een sparringpartner voor je afdeling omdat je de inhoud begrijpt, strategisch en integraal denkt, analytisch bent en je omgeving stimuleert creatief en innovatief te denken.

Je bent in staat je te verbinden met mensen en relaties op te bouwen en te onderhouden, ook als daar druk op komt te staan.

VERDERE FUNCTIE-EISEN EN COMPETENTIES

- Academisch werk- en denkniveau;
- Ervaring in het brede werkveld van (stedelijke) gebiedsontwikkeling;
- Ervaring in een leidinggevende functie en/of in die van bijv. programmamanager;
- Het is een pré als je de marktpartijen en locaties in 's-Hertogenbosch kent, je bent ten minste in staat om er snel kennis van en een relevant netwerk in op te bouwen;
- Uitstekende politiek-bestuurlijke én organisatiesensitiviteit;
- Communicatief en sociaal zeer vaardig, je bent verbindend en vertegenwoordigt 'warme zakelijkheid'.

WAT BIEDT GEMEENTE 'S-HERTOGENBOSCH

's-Hertogenbosch is een stad met ambities waaraan je vanuit de afdeling Wonen en Grondzaken én als opdrachtgever van mooie projecten een zichtbare en impactvolle bijdrage kunt leveren. Een stad met alle complexe grootstedelijke uitdagingen van deze tijd en tegelijkertijd een overzichtelijke organisatieomvang waarin je door korte lijnen met politiek, ambtelijke collega's en externe stakeholders veel voor elkaar kunt krijgen. Een stad met een stabiele financiële positie die de ambities ook mogelijk maakt. Een prachtige functie voor iemand met ervaring in (stedelijke) gebiedsontwikkeling en hart voor de maatschappelijke opgave.

Voor deze functie geldt schaal 14 als functionele schaal. Dit betekent maximaal € 8.474,- bruto per maand bij een 36-urige werkweek. Voor een zeer ervaren kandidaat is een salaris van € 9.270,- bruto per maand mogelijk (uitloopschaal 15) per 1 januari 2026, en per juli volgt opnieuw een cao verhoging. Daarnaast is er het Individueel Keuze Budget (IKB), dat 17,05% van het bruto salaris bedraagt. Het IKB is een bundeling van het vakantiegeld, eindejaarsuitkering en bovenwettelijk verlof. Het IKB kan vrij ingezet worden voor het kopen van extra verlof, extra inkomen door maandelijkse uitbetaling, etc. Gemeente 's-Hertogenbosch biedt in aanvang een jaarcontract. Zijn jij en de gemeente na een jaar nog steeds blij met elkaar dan wordt dit omgezet naar een contract voor onbepaalde tijd.

DE PROCEDURE

Gemeente 's-Hertogenbosch wordt in deze procedure begeleid door Merwede Executive Search. Je sollicitatiebrief, voorzien van motivatie en curriculum vitae, kun je **tot en met vrijdag 21 november 2025 uiterlijk om 12.00 uur** sturen naar danielle.bogie@merwedexecutivesearch.nl. Voor meer informatie over de vacature nodigen wij je uit contact op te nemen met drs. Danielle Bogie op telefoonnummer 06 24788503.

Spoedig na het verstrijken van de sluitingstermijn worden passende kandidaten uitgenodigd voor een eerste gesprek met Merwede Executive Search. Na een voorselectie worden kandidaten voorgedragen aan de opdrachtgever. Eerste gesprekken bij de gemeente 's-Hertogenbosch vinden plaats op vrijdag 12 en maandag 15 december. Een eventueel vervolggesprek op woensdag 17 december. Een (ontwikkel)assessment, het maken van een casus, het opvragen van referenties en (online) screening, bijvoorbeeld via databanken, zoekmachines en sociale netwerken, kunnen deel uitmaken van het sollicitatieproces.

Voor deze functie wordt gelijktijdig in- en extern geworven. Bij gelijke geschiktheid hebben kandidaten uit de eigen organisatie voorrang.