

PUBLIC SPIRIT

FUNCTIEPROFIEL

Leden Raad van Commissarissen Op voordracht van de huurders

- profiel huurdersbelangen/digitalisering
- profiel volkshuisvesting

Woningcorporatie Bo-Ex – Utrecht



PublicSpirit

Erik van Kooten MMC

mei 2022

Organisatie

Wij bieden in Utrecht betaalbaar en goed wonen. Wij bouwen, verhuren, beheren, verbeteren en soms verkopen we daar woningen. Dit doen we in samenwerking met onze huurders, de gemeente en onze partners. Met hen werken wij steeds breder en nauwer samen. We hebben intensief contact met dienstverleners waarop onze huurders zijn aangewezen. Bo-Ex begrijpt hoe waardevol wonen is. Bo-Ex gaat daarom verder dan alleen wonen. Het gaat ook om welzijn en zorg, schoon en veilig en het bevorderen van kansen in de samenleving voor haar huurders.

De cultuur zit in elk van ons. Bo-Ex wil een vooruitstrevende innovatieve netwerkorganisatie zijn. Dat vraagt meer flexibiliteit, zelfstandigheid en verantwoordelijkheid van medewerkers. De organisatiewaarden van Bo-Ex zijn de huurder centraal, saamhorigheid en verantwoordelijkheid geven en nemen. Dit geeft richting, draagt bij aan identiteit, maakt medewerkers trots en geeft samenwerkingspartners duidelijkheid.

Wonen gaat om thuiskomen, thuis zijn en thuis voelen. Iedereen heeft recht op een thuis en regie over zijn of haar eigen leven. Mensen met bescheiden inkomens helpen wij aan een betaalbaar thuis, van een goede kwaliteit in een prettige buurt. Daar kan iedereen in Utrecht op rekenen. Bo-Ex verhuurt o.a. 9.000 woningen, nagenoeg alle in de sociale huursector. Bo-Ex gelooft dat haar dienstverlening verder gaat dan de diensten. In Utrecht is zij een stabiele factor. Bo-Ex wil tevreden huurders en heeft de overtuiging dat de huurders en de organisatie elkaar nodig hebben.

Het richtsnoer voor het handelen van Bo-Ex:

1. Bo-Ex staat naast de huurder;
2. Bo-Ex werkt aan een inclusieve stad;
3. Bo-Ex biedt de woonoplossing van de toekomst;
4. Bo-Ex schaaft op in het verduurzamen van haar woningportefeuille;
5. Bo-Ex versterkt de basis van haar organisatie.

Dynamiek woningcorporaties

Bijdragen aan de aanpak van de wooncrisis vraagt om beheersing van de huurprijs, meer aanbod, verduurzamen, opvangen van de door de zorgtransitie en demografie langer(alleen) thuiswonende en kwetsbaarder doelgroep. Deze opgave wordt groter door versmalling van de doelgroep qua inkomen. Daarbij moet ook de dienstverlening goed blijven, de samenwerking worden versterkt en de organisatie verder ontwikkelen. Door de belastingen en verergerd door de sterk stijgende WOZ-waarde, resteert veel minder financiële ruimte voor investeringen in bijvoorbeeld nieuwbouw, verduurzaming, verbetering en initiatieven die leiden tot verhoging van de leefbaarheid. Nieuw is de lobby van de commerciële sector om de resterende lokale regie over bouwen te vervangen door rijkssturing. In Utrecht moeten de corporaties van de gemeente samenwerken met de commerciële sector om aan bouwlocaties te komen. Ondertussen lopen de bouwkosten scherp op.

Het Rijk geeft, nu de markt opzichtig faalt, corporaties vijf jaar ruimte om te investeren in het lage middensegment en inzet van hun niet-DAEB vermogen daarbij. Ongeborgd uiteraard. Bo-Ex zal haar positie ook vanuit het oog van haar missie daarin nog bepalen. Tot op heden heeft zij ervoor gekozen niet actief te zijn in dit segment. Het niet-DAEB bezit is klein. Het Rijk garandeert nog altijd niet een voor huurder en corporatie kostenneutraal verloop van de transitie naar CO2-neutraal en aardgasvrij wonen. Bo-Ex is financieel gezond. Bovenstaande ontwikkelingen maken echter dat Bo-Ex wel scherp op de kosten en keuzes blijft.

Kernactiviteit

Betaalbaar, veilig en prettig wonen betekent dus aandacht voor de huurder, de prijs, samenwerken in de wijk, bouwen, onderhoud, leefbaarheid en duurzaamheid. Wij werken vanuit ons sociale hart; nuchter en daadkrachtig.

We kennen onze huurders, wijken en woningen en zorgen voor een thuis en de woonomgeving. Daarom investeren we in het onderhoud en kwaliteit van onze woningen, meer woningen, duurzaamheid, het netwerk in de wijk en niet te vergeten in onze huurders als partner.

Maatschappelijke verbondenheid is een belangrijk speerpunt. We ondersteunen initiatieven voor en door huurders. Zo dragen we bij aan een prettige woonomgeving met onze complexbeheerders. Het gaat om ontmoeten en samenwerken van huurders, zoals dialoogbijeenkomsten maar ook buurtbarbecues.

Strategie

Bij het bouwen aan een duurzame toekomst voor Bo-Ex spelen 3 belangrijke strategische opgaven. Wij zijn hierin ambitieus én het vergt de nodige aandacht:

1. Het aanpakken van maatschappelijke vraagstukken door partijen te verbinden en innovatie te realiseren.
2. Bo-Ex wil dat haar huurders van goede dienstverlening verzekerd zijn, waarbij Bo-Ex wil uitblinken in de uitvoering.
3. Bo-Ex biedt goede passende service.

Waar maatwerk nodig of redelijk is, wordt die geboden. Bo-Ex faciliteert de eigen inzet van bewoners daarbij. Van een vastgoed-gestuurde organisatie heeft Bo-Ex zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een vraag-gestuurde organisatie, waarin de mens centraal staat. Bo-Ex is er altijd al geweest voor die mensen die op eigen kracht niet voor hun huisvesting kunnen zorgen. Wij bieden, naast sociale huurwoningen, ook koopwoningen, parkeerplaatsen en bedrijfsruimtes aan.

Organisatiestructuur

Bo-Ex heeft een werkorganisatie ([hier](#) treft u het organisatieschema aan) opgebouwd uit 4 hoofdafdelingen met ruim 90 medewerkers en wordt aangestuurd door een statutaire directeur-bestuurder. Deze legt verantwoording af aan een uit vijf personen bestaande Raad van Commissarissen (RvC). Twee leden, benoemd op voordracht van de huurders nemen in 2022 afscheid van de Raad ([hier](#) treft u het rooster van aftreden aan).

Meer informatie over de organisatie, jaarstukken en het ondernemingsplan vindt u op boex.nl.

Raad van Commissarissen

De omschreven taken voor de RvC zijn samen te vatten in de volgende hoofdtaken:

- het houden van toezicht op het door het bestuur te voeren en gevoerde beleid;
- het zijn van klankbord voor het bestuur en hiermee samenhangend het geven van adviezen op het realiseren van de organisatiedoelen;
- het vervullen van de werkgeversrol naar het bestuur (Bo-Ex kent een eenhoofdig Bestuur);
- waar relevant en van toegevoegde waarde op het functioneren van de bestuurder en de organisatie, ambassadeur van Bo-Ex bij de interne en externe belanghebbenden.

Samenstelling

De RvC bestaat uit vijf leden waarmee de volgende specifieke profielen dienen te worden bezet:

- Governance
- Volkshuisvestelijk
- Finance en control
- Maatschappelijk
- Vastgoedontwikkeling en -beheer
- Juridische zaken.

Taken

De RvC vergadert minimaal 6 keer per jaar. Daarnaast zijn de leden actief in verschillende commissies. De RvC overlegt een keer per jaar met de Huurdersbelangen-verenigingen en de Ondernemingsraad. De leden hebben de zorg voor een goede samenwerking in de RvC, tussen de RvC en de bestuurder en de RvC en de organisatie. De RvC wordt ondersteund door een met de bestuurder gedeelde secretaris en een corporate controller. Beide zijn opdrachtgever voor hun deel, aanstelling en ontslag zijn een gezamenlijk besluit. [Hier](#) treft u meer informatie aan over governance bij Bo-Ex.

Functies

Er worden twee leden van de RvC op voordracht van de huurders gezocht. Bo-Ex kent sinds eind april twee huurdersbelangenverenigingen die, conform de wet, gezamenlijk een bindende voordracht voor deze commissarissen kunnen doen.

Profiel huurdersbelangen/digitalisering

Bij deze werving gaat de aandacht uit naar een commissaris die oog heeft voor de belangen van onze huurders en voor de toenemende digitalisering.

- Betrokken bij huurders en feeling met huurdersbelangen. Heeft affiniteit met huurdersaangelegenheden, huurdersvertegenwoordiging en/of huurdersparticipatie. De kwaliteit om zonder last of ruggenspraak te bewaken dat de belangen van de huidige en toekomstige huurders bij Bo-Ex ruim voldoende aandacht krijgen.
- Kennis van woningmarktvraagstukken, woonbeleid (portefeuille doelstellingen, woonruimteverdeling), woonvisies en prestatieafspraken, vastgoedontwikkeling, -beheer en duurzaamheid. Dit alles gezien vanuit de huurder.
- Sociologisch, bedrijfskundig en/of organisatiekundig inzicht, ook over ICT, procesvoering, privacy en het risicobeheer daarvan. Oog voor goede dienstverlening en de inzet en waarde van innovatie en digitalisering daarbij en voor de organisatie in het algemeen.

Profiel volkshuisvesting

Bij de tweede werving wordt een commissaris gezocht die oog heeft voor maatschappelijke ontwikkelingen en de betekenis daarvan voor onze huurders. Denk daarbij aan woonlasten, woningnood, woonoverlast, leefbaarheid.

- Lokale kennis in en ervaring met het maatschappelijk domein. Zorg aan huis, wijkopbouw en/of leefbaarheidsvraagstukken. Ervaring en kennis met het (lokaal) behartigen van de belangen van mensen in kwetsbare situaties. De kwaliteit om zonder last of ruggenspraak te bewaken dat de belangen van de huidige en toekomstige huurders bij Bo-Ex ruim voldoende aandacht krijgen.
- Kennis van woningmarktvraagstukken, woonbeleid (portefeuille doelstellingen, woonruimteverdeling), woonvisies en prestatieafspraken, vastgoedontwikkeling, -beheer en duurzaamheid. Dit alles gezien vanuit de huurder.
- Oog voor goede en passende marketing en marktcommunicatie, goede dienstverlening en de inzet en waarde van innovatie en digitalisering daarbij en voor de organisatie in het algemeen.

Voor beide functies geldt dat u ervaring heeft op het snijvlak van politiek en bedrijfsleven en in het dragen van een eindverantwoordelijke positie. U ziet de noodzaak van goede arbeidsverhoudingen, organisatieontwikkeling en management development. Ook beschikt u over aantoonbare ervaring met governance van en toezichthouden op maatschappelijke organisaties in een dynamische grootstedelijke omgeving en heeft u een opleiding tot commissaris / toezichthouder voltooid of op andere wijze kennis verworven. Vanzelfsprekend beschikt u over voldoende tijd, toewijding en flexibiliteit voor een adequate invulling van de functie.

Hiernaast dient tenminste een van de twee te benoemen kandidaten over een netwerk in de volkshuisvesting in de gemeente Utrecht te beschikken. Daarmee wordt het zicht op de lokale samenleving, maatschappelijke en politieke issues versterkt.

Gestreefd wordt naar complementariteit en diversiteit binnen de RvC. Brede diversiteit is uitgangspunt. Daarom zoeken wij voor deze functies in principe naar mannen waarvan bij voorkeur tenminste een met een migratieachtergrond.

Competenties

- Strategisch: strategisch kunnen denken (WO werk- en denkniveau). Analytisch sterk. Denkt vanuit perspectief van de huurders en medewerkers. Kan denken van buiten naar binnen. Kijkt integraal, ook in het netwerk.
- Nieuwsgierig: open en nieuwsgierig vanuit vertrouwen. Beheerst de kunst van het stellen van kritische vragen. Constructief.
- Samenwerken: gericht op samenwerking. Transparant op inhoud en zorgvuldig op de relatie. Met warmte en humor.
- Sparringpartner: in staat om het goede gesprek te voeren, te luisteren en belangen te kunnen wegen, te klankborden, te spiegelen, feedback te geven en te ontvangen. Kan reflecteren op het eigen handelen.
- Authentiek: standvastig zonder halsstarrig te zijn en rolvast.

Remuneratie

De RvC van Bo-Ex volgt voor de leden de VTW-beloningsnorm en daarmee de jaarlijkse indexatie. De benoemingsperiode voor deze positie is voor een periode van vier jaar met een mogelijkheid tot verlenging van maximaal vier jaar.

Meer informatie

PublicSpirit kan u meer informatie verschaffen over de functie. Voor inhoudelijke vragen kunt u contact opnemen met Erik van Kooten. Heeft u vragen over de sollicitatieprocedure, dan kunt u terecht bij projectassistente Inge Kuipers, beiden bereikbaar via telefoonnummer 033-4459124. U kunt uw vraag tevens per email aan ons voorleggen: info@publicspirit.nl.

Solliciteren

U wordt verzocht te reageren vóór **maandag 6 juni 2022**.

Uw sollicitatie kunt u indienen via onze website (www.publicspirit.nl).

Vanuit de vacature op de website kunt u via 'direct solliciteren' een motivatiebrief en een curriculum vitae indienen. Indien uw sollicitatie door ons is ontvangen, krijgt u een automatisch gegenereerde ontvangstbevestiging. U kunt uw sollicitatie ook mailen naar info@publicspirit.nl ter attentie van Erik van Kooten onder vermelding van referentienummer 7760.

Planning:

- | | |
|---|-----------------------------|
| - Voorselectiegesprekken bij PublicSpirit | : week 23 - 24 |
| - Voordracht kandidaten aan selectiecommissie | : week 25 |
| - Selectiegesprekken bij Bo-Ex | : week 31* |
| - Proces aanvraag zienswijze Aw | : aansluitend |
| - Benoeming | : volgt bij geen bezwaar Aw |

*i.v.m. de vakantieperiode wordt de procedure in augustus hervat.

Een verklaring omtrent gedrag (VOG) maakt deel uit van de procedure. Voorts dienen door de corporatie voorgedragen toezichthouders getoetst te worden aan de hand van de zo genaamde “fit en proper”-toets door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Dit conform de nieuwe Woningwet. Meer informatie over deze toetsingsprocedure vindt u op de [site van de Autoriteit woningcorporaties](#).