

Directeur-bestuurder bij Woningbedrijf Velsen



In verband met de grote opgave zoekt Woningbedrijf Velsen een tijdelijke tweede directeur-bestuurder (24-36 uur) die samen met de zittende directeur-bestuurder een collegiaal bestuur vormt.

Organisatie

Stichting Woningbedrijf Velsen is met 6500 woningen de grootste sociale verhuurder in de regio Velsen-IJmuiden. Deze regio maakt deel uit van de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Tot 2040 wordt nog een forse huishoudensgroei verwacht binnen de MRA. Het werkgebied van Woningbedrijf Velsen kenmerkt zich door een stedelijke omgeving en heeft verschillende gezichten: industrie en logistiek (het sluizencomplex in het Noordzeekanaal, hoogovens, havens) én recreatie en toerisme (het duin- en strandgebied). Woningbedrijf Velsen biedt een passend thuis aan mensen die niet of moeilijk zelf in huisvesting kunnen voorzien. Door te zorgen voor goed wonen geeft de woningcorporatie een prettige thuisbasis aan haar huurders en daarmee ruimte voor (zelf)ontwikkeling. De woningcorporatie is nauw betrokken bij haar klanten en de lokale samenleving en werkt samen aan goed en betaalbaar wonen in Velsen-IJmuiden, voor nu en later.

De woningcorporatie heeft een sterke visie waarin zij de huurders voorop plaatst en vindt het belangrijk dat de huurders zich 'thuis' én gehoord voelen. Samen met de huurders en collega's wil Woningbedrijf Velsen bereiken dat iedere huurder zijn woning een prettig thuis vindt. De volkshuisvestelijke doelstellingen staan voorop. De corporatie streeft open, samenwerkingsgerichte relaties met haar stakeholders na en is als corporatie actief op zoek naar nieuwe methodieken, die aansluiten bij maatschappelijke trends, passend bij de regio waarin de woningcorporatie actief is.

Met zo'n 80 medewerkers wordt hard gewerkt aan een klantgerichte, efficiënte en wendbare organisatie. De gezamenlijke uitdaging is om voor alle huurders de processen klantgericht en efficiënter te laten verlopen en resultaten te verbeteren. Woningbedrijf Velsen is sterk sociaal betrokken, vooral op de doelgroep ouderen. Het is een echte doe-corporatie, aanvankelijk beleidsmatig meer gericht op sociaal-maatschappelijke aspecten en minder op het woningvoorraadbeleid. De laatste jaren kwam beleidsmatig meer aandacht voor het vastgoed.

Alle corporaties staan gezamenlijk voor een grote opgave. Die ligt op verschillende gebieden. Er is een sociale opgave binnen Velsen-Noord en Zee en Duinwijk, een verbeter- en verduurzamingsopgave binnen IJmuiden en Velsen-Noord en een opgave om de voorraad levensloopbestendig en minder eenzijdig te maken in alle kernen. Er is grote behoefte aan de toevoeging van sociale huurwoningen, vooral binnen Santpoort Noord, Santpoort Zuid en Driehuis. Tegelijkertijd neemt de complexiteit toe. Om aan de volkshuisvestelijke taak te voldoen, willen de bestuurders van Woningbedrijf Velsen en Velis een intensivering van samenwerking onderzoeken.

Sociale opgave

Van de inwoners van Velsen heeft 38% een laag inkomen. In een aantal wijken staat de veerkracht onder toenemende druk; de groep mensen met financiële en/of sociaal maatschappelijke problematiek groeit. Passend toewijzen, meer thuiswonende kwetsbare ouderen en urgente doelgroepen leggen een steeds grotere druk op de sociale woningvoorraad.



Woningbedrijf Velsen

- ❖ Regio Velsen-IJmuiden
- ❖ Maakt deel uit van de Metropool Regio Amsterdam
- ❖ Visie waarin huurders voorop staan en zich gehoord voelen
- ❖ 6500 woningen
- ❖ 80 medewerkers

Technische opgave

Naast de sociale opgave kent Woningbedrijf Velsen een grote verduurzamingsopgave, zowel qua isolatie als energietransitie van bestaande woningen. Een deel van de portefeuille van met name het Woningbedrijf is verouderd. In de nabije toekomst komen hier nieuwe uitdagingen bij zoals klimaatadaptatie.

Portefeuilleopgave en woningnood

De woningvoorraad van met name IJmuiden bestaat uit een bovenmatig deel van niet levensloopbestendige 3-4 kamer portiekwoningen, terwijl de bevolkingsontwikkeling laat zien dat er met name behoefte is aan meer levensloopbestendige woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Ook Velsen heeft minder sociale huurwoningen dan er nodig zijn. De verhouding tussen sociale huur en andere marktsegmenten is scheefgegroeid. De eenzijdigheid van de voorraad maakt de wijken Velsen Noord en enkele wijken in IJmuiden kwetsbaar. Al in 2021 is in het nieuwe woonakkoord afgesproken dat in de IJmond/Kennemerland regio 18.500 woningen toegevoegd dienen te worden voor 2030, waarvan 1.300 in Velsen. In de Woondeal MRA is dit gestegen naar 3.000 in Velsen. Dertig procent van elke ontwikkellocatie dient voor sociale huurwoningen te zijn.

Financiële uitdaging

De operationele kasstroom van corporaties is ingeperkt. Tegelijkertijd is de opgaaf ongekennd groot. Er is een stevige financiële strategie nodig om aan alle vastgoedopgaven te voldoen. Hiervoor is een sterke, stabiele kasstroom nodig en voldoende leencapaciteit.

Functie

Zoals hierboven geschetst heeft Woningbedrijf Velsen een bovengemiddelde verbeter- en verduurzamingsopgave en een opgave om de voorraad levensloopbestendig en minder eenzijdig te maken. Woningbedrijf Velsen heeft in het recente verleden veel verloop gekend, een tekort aan medewerkers, een overmaat aan tijdelijke inhuur, geen continuïteit in bestuur en management, en een ziekteverzuimpercentage dat driemaal hoger lag dan het gemiddelde.

Om aan de volkshuisvestelijke taak te voldoen, wordt de mogelijkheid voor een fusie in de regio onderzocht. De positiebepaling is gereed, en er wordt met bureau Atrive gekeken naar verdergaande samenwerking of een mogelijke fusie. De RvC en de directeur-bestuurder hebben geconstateerd dat Woningbedrijf Velsen tijdelijk 2 bestuurders nodig heeft. Een tijdelijke tweede directeur-bestuurder biedt extra bestuurlijke slagkracht.

De voorkeur van de zittende directeur-bestuurder gaat ernaar uit om de taken niet via verticale scheidslijnen te verdelen maar horizontaal te verdelen op inhoud, kwaliteit en persoonlijkheid. Als de onderlinge samenwerking goed is en persoonlijke en inhoudelijke kwaliteiten op elkaar aansluiten dan focust de zittende directeur-bestuurder zich de komende 2 jaar voornamelijk op de voorgenomen fusie en het managen van stakeholders. Vanuit een optimalisering van besturing zou een tijdelijke tweede bestuurder zich focussen op het realiseren van resultaten binnen de vastgoed- en verduurzamingsopgave, op Pont tot Park, de energietransitie, flex-woningen en de versnellingsopgave. De concrete taakverdeling wordt in onderling overleg bepaald.



Opgave

- ❖ Sociaal
- ❖ Verduurzaming
- ❖ Eenzijdige voorraad
- ❖ Meer levensloopbestendige woningen
- ❖ Financieel

Functie

- ❖ Gelijkwaardig bestuur
- ❖ Richting geven en aansturen van de organisatie
- ❖ Specifiek daarbij aansturen en optimaliseren van de vastgoedportefeuille

Directeur-bestuurder bij Woningbedrijf Velsen

Profiel collegiaal bestuur

De 2 directeur-bestuurders geven samen richting aan de organisatie en sturen de organisatie gezamenlijk aan. Beide directeur-bestuurders hebben vetorecht en beiden dienen akkoord te gaan met bestuursvoorstellen.

De werving is nadrukkelijk voor een tweede directeur-bestuurder in tijdelijkheid. We zoeken een kandidaat die ervaring heeft als bestuurder bij een woningcorporatie. Hij/zij is sterk in bedrijfsvoering en optimaliseren van processen. De kandidaat heeft ervaring in besturing en in het besturen van een transformatieopgave, gebiedsontwikkeling, en sloop/nieuwbouw. We zoeken een directeur-bestuurder die klaar is voor de toekomst, met kennis en inzicht rond volkshuisvesting en een hart voor de huurder. Hij/zij is verbindend, ruimte gevend en schakelt makkelijk van strategisch naar operationeel met diverse gesprekspartners. Iemand die bereid is om een tijdelijke arbeidsovereenkomst aan te gaan, waarbij parttime van minimaal 24 uur bespreekbaar is. Een professioneel interim-bestuurder behoort ook tot de mogelijkheden. Verder zoeken we iemand die zonder problemen door de (ook recent aangescherpte) G&B toets komt. Als laatste zoeken we iemand waarmee het klikt binnen de organisatie, de huurdersorganisatie en met de RvC.

Profiel

De gewenste kandidaat:

- heeft hart voor en kennis van de volkshuisvesting;
- heeft ervaring in vastgoed en verduurzamingsopgaven;
- heeft samenwerkingsvermogen, aantoonbaar verbindend naar binnen en naar buiten;
- is inspirerend en heeft een coachende leiderschapsstijl, erop gericht het beste uit de medewerkers te halen;
- is toegankelijk, in de eerste plaats voor de medewerkers en de huurdersorganisatie;
- is sturend op hoofdlijnen, ruimte gevend aan het management;
- heeft ondernemerschap, durf en lef, met een bij de maatschappelijke positie behorend gevoel voor risicobeheersing;
- is communicatief sterk, weet boodschappen op aansprekende en inspirerende wijze over te brengen en beschikt over overtuigingskracht;
- is integer, heeft moreel besef en laat het goede voorbeeldgedrag zien;
- stelt zich open voor feedback en is in staat zich kwetsbaar op te stellen;
- zoekt countervailing power op;
- heeft bij voorkeur ervaring met vastgoedonderhoud en -ontwikkeling;
- is maatschappelijk sensitief en een netwerker, die in staat is de relatie met de belanghouders nieuwe impulsen te geven.

Als persoon ben je waardegedreven, cultuurdragend, prikkelend, positief kritisch, open, verbindend en toegankelijk. Daarbij weet je, met de koers voor ogen, besluiten/maatregelen te nemen die daadkracht en doorpakken vereisen. Je bent transparant in de wijze waarop je communiceert en je betreft medewerkers bij de besluiten die je neemt.



Profiel

- ❖ Ervaren bestuurder
- ❖ Samenwerkingsvermogen
- ❖ Sterk op bedrijfsvoering en interne processen
- ❖ Maatschappelijk sensitief en een netwerker
- ❖ Gevoel voor risicobeheersing
- ❖ Ervaring met vastgoedonderhoud en ontwikkeling

Directeur-bestuurder bij Woningbedrijf Velsen

Benoeming en vergoeding

Het betreft een aanstelling voor 24-36 uur voor een periode van twee jaar.

Het bruto jaarinkomen zal bepaald worden conform de Wet Normering Topinkomens 2. Inschaling van de functie is in categorie F en is afhankelijk van de achtergrond en ervaring.

Meer informatie

PublicSpirit kan meer informatie verschaffen over deze functie. Voor inhoudelijke vragen kun je contact opnemen met drs. Brenda Kamps, senior consultant.

Heb je vragen over de sollicitatieprocedure, dan kun je terecht bij Audrey Valentijn, projectassistente. Beiden zijn bereikbaar via ons algemene telefoonnummer 033 445 90 50. Je kunt de vraag tevens per e-mail aan ons voorleggen: info@publicspirit.nl.

Solliciteren

Sollicitaties ontvangen wij graag **uiterlijk zaterdag 7 oktober**.

Je sollicitatie kun je indienen via onze website (www.publicspirit.nl). Vanuit de vacature op de website kun je via 'direct solliciteren' je motivatiebrief (graag vermelding van vacaturenummer **8087**) en een cv indienen.

Als je sollicitatie door ons is ontvangen, krijg je een automatisch gegenereerde ontvangstbevestiging per e-mail. Mocht je geen ontvangstbevestiging ontvangen, dan verzoeken wij je contact met ons op te nemen.



Globale planning

- ❖ Reageren t/m 7 oktober
- ❖ Voorselectiegesprekken:
Week 41 en 42
- ❖ Bespreken cv's met
Woningbedrijf Velsen:
Week 43
- ❖ Selectiegesprekken:
Week 44 en 46
- ❖ Verdiepend gesprek
voorkeurskandidaat:
week 46
- ❖ Voorgenomen benoeming:
Week 47
- ❖ Arbeidsvoorwaarden:
Week 48
- ❖ Aanvraag zienswijze:
Week 49
- ❖ Benoeming: z.s.m.