

Profielchets Manager Wonen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Strategische agenda
3. Bestuur en organisatie
4. Profiel Manager Wonen
5. Aanbod
6. Procedure en Planning
7. Informatie en sollicitatie

1. Inleiding

De Leeuw van Putten is een deskundige, verantwoordelijke en betrokken sociale woningcorporatie in de stad Spijkenisse (gemeente Nissewaard). Met ongeveer 4.000 verhuureenheden, 32 medewerkers en een goede financiële positie is De Leeuw van Putten een belangrijke speler in de lokale woningmarkt. Zij is in het bezit van een kwalitatief goede woningvoorraad en is continu in gesprek met haar omgeving en heeft volop ambities voor haar huurders, vastgoedbezit en de wijken. De financiële positie is zonder meer sterk te noemen.

De Leeuw van Putten is opgericht in 1981, destijds in een groeikern met een grote bouwopgave. Door de zeer geconcentreerde bouwperiode -haar hele bezit werd in ongeveer vijf jaar tijd gebouwd- bereidt zij zich voor op een grootschalige herstructureringsopgave op stedenbouwkundig en energetisch vlak, waarvan de start rond 2025 staat. De Leeuw van Putten staat dichtbij haar klanten, met een zeer servicegerichte dienstverlening.

Missie

De Leeuw van Putten zet zich in voor goed wonen in een leefbaar Nissewaard. Wij verwoorden dat als volgt in onze missie: "Wij zetten ons maximaal in om de individuele woonwensen van de huidige en toekomstige bewoners te vervullen. We leveren een wezenlijke bijdrage aan een ongedeelde samenleving zodat mensen prettig kunnen leven in onze wijken. We doen dat door bij te dragen aan gemengd wonen qua inkomen, afkomst of plek in de samenleving. Wij zijn bij uitstek een sociaal verhuurder".

Bij deze missie heeft De Leeuw van Putten een aantal kernwaarden geformuleerd:

een ongedeelde samenleving We hebben als Leeuw van Putten een kans om bij te dragen aan een ongedeelde samenleving, We zijn ervan overtuigd, dat deling van de samenleving of uitsluiting van groepen bijdraagt aan een onleefbare samenleving. Uitsluiting bedreigt niet alleen op microniveau de wijken, maar ook op macroniveau onze samenleving. We zetten onze energie dan ook met overtuiging in om bij te dragen aan een ongedeelde samenleving.

goed wonen op een prettige plek Wij zijn met hart en ziel een corporatie in Nissewaard, met name in Spijkenisse. Wij vinden goed wonen op een prettige plek één van de allerbelangrijkste factoren die bijdraagt aan een algemeen welbevinden. Daar moet voornamelijk op lokaal niveau invulling aan worden gegeven. Daarom staan wij dicht bij onze huurders en bedienen wij ze op individueel niveau. Daarbij richten wij ons voornamelijk op mensen die financieel niet op eigen kracht een fatsoenlijke plek op de woningmarkt kunnen bemachtigen. Wij zijn bij uitstek een sociale verhuurder.

persoonlijk contact Wij hechten veel waarde aan laagdrempeligheid en benaderbaarheid door onze klanten. De mogelijkheden van contact met onze huurders zijn gebaseerd op een visie op kwaliteit en op de directheid. Telefonisch contact en bezoeken zijn daarbij onze primaire keuzes. Als enige van de zeven in Spijkenisse werkzame corporaties, hebben wij een kantoor dat vijf dagen per week open staat voor onze klanten. Internetgeoriënteerde contacten zijn efficiënt, maar wat ons betreft aanvullend op onze directe contacten.

Sociaal en betrouwbaar Als sociale verhuurder willen we een sociaal en betrouwbaar gezicht zijn in Spijkenisse. Dat doen we met gemotiveerd en klantvriendelijk personeel. En we geven dat vorm door uitstekend onderhouden woningen waar mensen met plezier wonen.

We zijn goed toegerust voor de toekomst Door onze bedrijfsvoering en door de manier waarop we onze taken oppakken, zijn we een gezond bedrijf. Dat geeft ons de overtuiging dat we onze wensen en beloftes ook waar gaan maken.

2. Strategische agenda

De Leeuw van Putten is een gezonde woningbouwcorporatie. In de landelijke benchmark scoort zij op bedrijfsvoering bovengemiddeld en ook de huurdertevredenheid is op een goed niveau. Qua duurzaamheid scoort De Leeuw van Putten gemiddeld energielabel B op bezitsniveau. De visitatie die in 2022 is uitgevoerd bevestigt de kwaliteit die De Leeuw van Putten nastreeft. Toch zijn er ook ontwikkelingen die haar positie op termijn zouden kunnen aantasten zoals het door de overheid vastgestelde huurbeleid. De sector heeft te maken met een voortschrijdende aanscherping van wet- en regelgeving.

Het waarborgen van de financiële continuïteit is een randvoorwaarde voor het bereiken van de strategische doelen van De Leeuw van Putten (LvP). Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bewaakt financiële risico's bij corporaties met behulp van vijf ratio's, die ieder een norm hebben waaraan moet worden voldaan. De LvP hanteert de door het WSW gestelde normen voor de komende jaren niet alleen als minimum, maar voldoet daar zeer ruim aan.

De doelstellingen van De LvP op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit, zoals benoemd in het jaarplan 2023 passen binnen de huidige financiële kaders. De LvP stuurt op haar huidige taak, haar toekomstplannen en op kasstroom. Dat biedt een gezond en helder kader waarbinnen zij haar taken kan blijven uitvoeren en zij op de lange termijn gezond kan blijven.

In 2023 gaat De Leeuw van Putten verder met het vormgeven van de plannen voor de toekomst en wil dan duidelijkheid krijgen over de herstructurering en mogelijke ingrepen vanaf 2025.

We hebben in grote lijnen duidelijk waar er knelpunten zijn in de structuur van de wijken. Het plan is om met de stakeholders (gemeente, huurdersvertegenwoordiging uit de wijk, de gemeente) en een stedenbouwkundig ontwerper verder te concretiseren hoe we wijken kunnen verbeteren. De aanpak van een wijk moet vooral goed aansluiten op de plannen die de gemeente voor heeft met de stad en de wijk. De energietransitie, gasloze wijken, warmtenet, windmolens en zonnepaneelparken en vervanging van infrastructuur zijn allemaal zaken die direct van invloed zijn op wat er met een wijk moet gebeuren.

Naarmate er meer partijen meepraten en gezien de complexiteit, is de eerder opgestelde planning erg optimistisch. Het indertijd benoemde streven om al in 2022 van start te gaan met de gesprekken met stakeholders is gelukt. De planning staat door de samenhang met plannen van derden toch onder druk. Vooralsnog willen we wel vasthouden aan het startpunt van de herstructurering: in 2025 zou de fysieke aanpak moeten starten, in die zin dat we gaan starten met sloop.

De rol van ons assetmanagementmodel is vooralsnog een monitoringinstrument. We kunnen op veel aspecten ons bezit goed volgen. Daarmee hebben we een vroegtijdig signaleringsinstrument, waarmee we een stuk marktrisico beter beheersen. Het inzetten van het assetmanagementmodel voor prioritering bij de herstructurering is pas aan de orde, als we duidelijk hebben waar we fysiek willen ingrijpen. Dan weten we op welke complexen we kunnen investeren voor behoud op lange termijn en van welke complexen we op enig moment afscheid gaan nemen.

3. Bestuur en organisatie

De Directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken bij de Stichting De Leeuw van Putten en legt hier verantwoording over af aan de Raad van Commissarissen. De Leeuw van Putten kent een prettige professionele en informele werksfeer, waarin met relatief

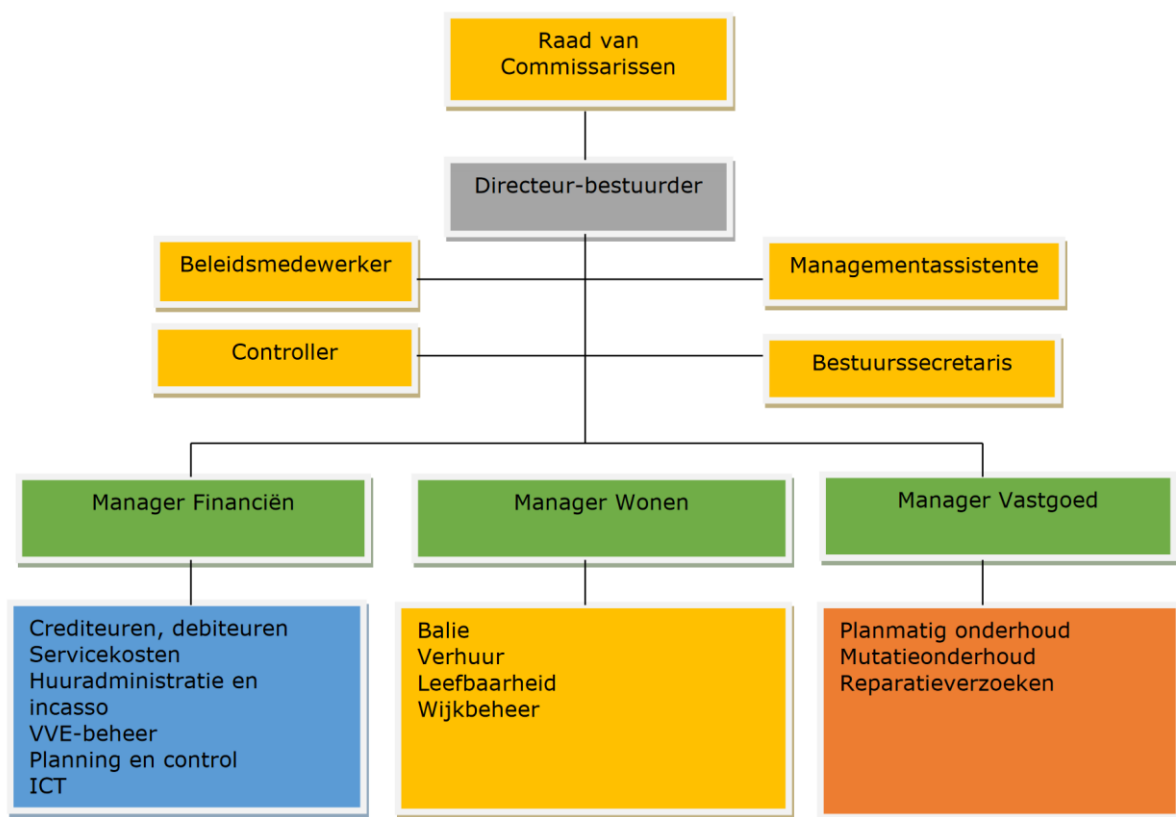
DirectieWerf

weinig mensen veel wordt gedaan. Een en ander vraagt om een flexibele 'hands on' mentaliteit en een procesgerichte multidisciplinaire manier van werken. Kortom: u vervult taken van operationeel tot strategisch niveau, waarbij u niet begrensd wordt door uw functieomschrijving

Vanwege het vertrek van één van de MT-leden, zoeken wij een Manager Wonen die verantwoordelijk is voor het aansturen van de lopende processen op de afdeling Wonen. De belangrijkste processen zijn het verhuurproces, het sociaal beheer en participatie & leefbaarheid.

De strategische agenda voor de toekomst raakt alle afdelingen in het bedrijf. We zien een grootschalige opgave voor ons. Het meedenken over deze opgave is ook een taak van de Manager Wonen. De wijze van ingrijpen, het tempo dat daarbinnen verantwoord is, en de keuze voor doelgroepen in de toekomst zijn aspecten waarbij van de Manager Wonen een actieve inbreng wordt verwacht.

Organogram De Leeuw van Putten



Profiel Manager Wonen

4.1 De functie

Als Manager Wonen ben je lid van het MT en rapporteer je aan de directeur-bestuurder. Je geeft leiding aan 7 servicegerichte medewerkers zoals woonconsulenten, een coördinator participatie en leefbaarheid, een beheerder buitenruimte en baliemedewerkers. Ook ben je sparringpartner voor de bestuurder, collega MT-leden en medewerkers bij het vormgeven van het strategisch beleid en de vertaling daarvan naar de uitvoering van de kerntaak. Jouw afdeling is verantwoordelijk voor het verhuurproces, participatie en leefbaarheid, sociaal beheer en optimale dienstverlening aan huurders en woningzoekenden.

4.2 functie-eisen

- Je hebt een HBO/WO werk- en denkniveau, bij voorkeur een brede sociaal-maatschappelijke opleiding en bent bereid je verder te scholen.
- Je werkervaring moet raakvlakken hebben met verhuur van vastgoed (woningen, BOG en MOG) en je hebt leidinggevende ervaring.
- Je geeft op een prettige en soepele manier leiding aan de afdeling Wonen. Daarbij weet je op een evenwichtige wijze verhuurtechnische, financiële en maatschappelijke waarden te verenigen en je collega's te betrekken.
- Je bent samenwerkingsgericht, leergierig en realistisch.

5. Aanbod

Een brede strategische managementfunctie met een boeiende opdracht voor een pragmatische en resultaatgerichte manager met leidinggevende kwaliteiten en een brede kijk op verhuur van vastgoed. Het betreft een fulltime functie beginnend met een jaarcontract met de intentie tot een vaste aanstelling. De functie is gewaardeerd in schaal L van de CAO Woningcorporaties.

6. Procedure en planning

DirectieWerkf voert met een aantal kandidaten een voorselectie gesprek. Op basis van deze gesprekken wordt advies uitgebracht en op maart 2023 een CV presentatie gegeven aan de selectiecommissie. De selectiecommissie voert vervolgens de selectiegesprekken met de shortlistkandidaten op 22 maart en een tweede ronde op 29 maart. De procedure wordt afgerond met het inwinnen van referenties en het overleggen van een VOG.

Het doel is dat de nieuwe manager m.i.v. 1 juni 2023 in dienst treedt.

7. Informatie en sollicitatie

De procedure wordt begeleid door Willem Almekinders van DirectieWerkf. Voor informatie kunt u telefonisch contact opnemen 06-20723398. Uw brief met curriculum vitae ontvangen wij graag vóór 5 maart 2023, t.a.v. dhr. drs. W. Almekinders, bij voorkeur per e-mail: info@directiewerf.nl.

Zie voor meer informatie over Stichting De Leeuw van Putten: www.deleeuwvanputten.nl

DirectieWerkf, februari 2023