

helptelkander
woningstichting

PROFIELSCHETS

Directeur-bestuurder

Helpt Elkander

“Helpt Elkander; onze naam is onze missie”

Januari 2021



Een verbindende en resultaatgerichte bestuurder

Helpt Elkander zoekt een toegankelijke directeur-bestuurder die zich kan en wil verbinden met de lokale gemeenschap van Nuenen. Iemand die wil samenwerken met de huurdersorganisatie, de medewerkers, de gemeente Nuenen en de overige stakeholders om vraagstukken op het brede terrein van de volkshuisvesting op te pakken. Maar ook iemand die met visie en operationele ervaring de organisatie kan laten inspelen op nieuwe vraagstukken zoals de transitie van de vastgoedportefeuille in het kader van de verduurzaming en het langer thuis willen wonen van kwetsbare huurders. Daarbij is ook het organiserend vermogen van belang waardoor de resultaatgerichtheid, innovatiekracht en het leervermogen van de organisatie worden bevorderd. Daarnaast verwachten we dat de directeur-bestuurder de organisatie kan vertegenwoordigen in het maatschappelijk krachtenveld en met gepaste trots de belangen van de Nuenense gemeenschap kan verwoorden. Dit vraagt om een toegankelijke, ondernemende en samenwerkingsgerichte bestuurder die met beide benen in de lokale gemeenschap van Nuenen wil staan en daarbij het ‘Huurdersplatform Helpt Elkander’ ziet als belangrijke overlegpartner. Daarnaast is van belang dat de directeur-bestuurder beschikt over veranderkundige kwaliteiten en op inspirerende en coachende wijze zorgt dat de organisatie richting houdt en resultaten neer zet.

Profiel van onze organisatie

Helpt Elkander is een kleine corporatie van 15 medewerkers en verhuurt 1.400 woningen in Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Sinds 1919 verhuurt Helpt Elkander woningen aan bewoners die hoofdzakelijk zelf niet in staat zijn om voor eigen huisvesting te zorgen. Helpt Elkander kent haar huurders écht en kan, mede daardoor, binnen de gemeenschap het verschil maken. Binnen de organisatie zijn er korte lijnen, medewerkers lopen hard voor elkaar en zijn betrokken bij de corporatie. De organisatie is financieel gezond en wil zelfstandig blijven. Helpt Elkander is lokaal verankerd en wil in samenwerking met haar belanghouders, de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen realiseren. Onze ambities worden ingegeven door de volkshuisvestelijke vraagstukken in Nuenen. We willen onze huurders en woningzoekenden bieden wat ze nodig hebben en onze woningvoorraad vernieuwen waar nodig. Wij staan in open verbinding met onze omgeving en pakken relevante signalen van bewoners en stakeholders op. We zijn aanspreekbaar. Daar leren wij van. Vertrouwen (vanuit respect en gelijkwaardigheid) is voor ons de belangrijkste basis voor samenwerking. Om de uitdagingen waar te kunnen maken, hebben we een organisatie nodig die bestendig is en goed kan acteren op de huidige en toekomstige vraagstukken. We streven naar een in alle opzichten gezonde ontwikkelingsgerichte organisatie.

Evenwicht houden in de meervoudige opgaven en belangen

De ondernemingsstrategie 2020-2024 is richting gevend voor het beleid en de uitvoeringspraktijk. Er liggen duidelijke ambities op het terrein van verduurzaming van de woningvoorraad en realisatie van nieuwbouw. Daarnaast willen we onderzoeken of Helpt Elkander het woningbezit van Woonbedrijf Eindhoven in Nuenen kan aankopen. Verder ligt er nog het vraagstuk van de overname van de twee woonwagencentra. Helpt Elkander heeft onvoldoende middelen om al deze ambities te realiseren. Er zullen de komende periode keuzes moeten worden gemaakt waarbij sprake is van bijsturing van de strategie en de organisatie. Dat kan mogelijk leiden tot spanningen met onze belanghouders. Dat vraagt om leiderschap in het krachtenveld waarbij Helpt Elkander in het maken van keuzes, medewerkers, huurders, gemeente, samenwerkingspartners en stakeholders nadrukkelijk zal betrekken. Van de bestuurder wordt verwacht dat hij samen met de partners de belangen zorgvuldig afweegt en zorgt voor breed gedragen oplossingen die het belang van de huurders en de overige stakeholders dienen.

Belangrijke uitdagingen

1. **Dicht bij de huurders blijven.** Er is sprake van een toename van kwetsbare groepen. De bedoeling is dat deze groepen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en daarvoor de gewenste ondersteuning ontvangen. Helpt Elkander zoekt voor de passende ondersteuning de samenwerking met stakeholders om armoede, afnemende zelfredzaamheid en de zorgvraag samen aan te pakken. Verder wil Helpt Elkander de komende periode door verdere digitalisering de dienstverlening richting de huurders verbeteren. Daarnaast zal in overleg met de huurdersorganisatie nader worden verkend op welke wijze de participatie van huurders kan worden versterkt.
2. **Nieuwbouw, vastgoedtransformatie en verduurzaming.** In Nuenen wordt tot 2040 een bevolkingsgroei van minimaal 10% verwacht. Tegelijkertijd worden de huishoudens kleiner en is er vergrijzing. Helpt Elkander wil de komende vier jaar 150 woningen netto toevoegen in Nuenen en 440 woningen verduurzamen waarbij de woonlasten betaalbaar moeten blijven en de kwaliteit van het bezit wordt gehandhaafd. Bij de nieuwbouw is extra aandacht voor specifieke doelgroepen en bijzondere woonvormen.
3. **Vitale en resultaatgerichte organisatie.** Medewerkers van Helpt Elkander zijn trots op de organisatie. Zij streven naar een organisatiecultuur waarbij verantwoordelijkheden laag in de organisatie worden gelegd, waarin medewerkers het beste uit zichzelf kunnen halen en daarvoor ook de waardering krijgen van elkaar en de huurders. Ze willen met elkaar werken aan de verdere professionalisering van de werkprocessen en aan de eigen ontwikkeling. Dat vraagt om een faciliterende rol van de directeur-bestuurder die samen met de medewerkers zorgt dat iedere medewerker de juiste rolevulling pakt, de gewenste resultaten neer zet en met plezier het beste uit zichzelf haalt. Daarbij zorgt de bestuurder ook dat het kernteam in positie blijft en de leden hun rol kunnen pakken.

Vastgoedsturing en realisatie

Om de huurders een goed thuis te bieden is uitbreiding, aanpassing en verduurzaming van de woningvoorraad noodzakelijk. Daarbij ligt ook nog het vraagstuk van mogelijke aankoop van bezit van Woonbedrijf en de overdracht van de beide woonwagencentra. Hier ligt dus een forse opgave gezien de omvang van de organisatie. Dat vraagt van de directeur-bestuurder niet alleen om processturing maar ook om expertise op het terrein van vastgoedontwikkeling, -transformatie en -realisatie. Daarbij hoort ook goed opdrachtgeverschap, resultaatgericht samenwerken, een adequate financiële sturing en een hands-on mentaliteit. De bestuurder moet bekend zijn met dit type vraagstukken en de organisatie nadrukkelijk meenemen in de professionele aanpak van vastgoedvraagstukken en niet vanuit eigen kennis/ervaring alles zelf gaan doen.

De positie van de bestuurder in de organisatie

De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor het functioneren van de organisatie, de realisatie van de strategische doelen en geeft richting aan de verdere ontwikkeling van Helpt Elkander. Met respect en gevoel voor de omgeving weet de directeur-bestuurder interne en externe samenwerking te realiseren en het beste uit mensen te halen. De realisatie van een passende woningvoorraad vraagt om weloverwogen investeringsbeslissingen en een krachtige sturing waarbij de belangen van de huurders worden geborgd. Verder zorgt de directeur-bestuurder voor good governance, compliance en beheersing van financiële en niet-financiële risico's. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de RvT en ziet de commissarissen als sparringpartners, waarmee de richting van de organisatie wordt besproken en waaraan ook dilemma's worden voorgelegd.

Een uitdagende klus

De opdracht is helder en wij willen een directeur-bestuurder die samen met ons de geschetste opgave gaat realiseren. Dat klinkt simpel, maar wij willen iemand die op de verschillende niveaus kan schakelen, goed kan luisteren, zichtbaar en betekenisvol is in het strategisch netwerk en een warme relatie met bewoners kan onderhouden. Daarom zoeken wij een resultaatgerichte verbinder met organisatiesensitiviteit gericht op de opgave en de doorontwikkeling van de organisatie. Maar ook iemand die zich met hart en ziel aan de huurders en medewerkers van Helpt Elkander wil binden en invulling geeft aan het zelfstandig te blijven.

Persoonlijk profiel van de directeur-bestuurder

De bestuurder die wij zoeken is een gedreven maatschappelijk ondernemer met realisatie-lef en oprechte betrokkenheid bij bewoners en de volkshuisvestelijke vraagstukken. De bestuurder is een boegbeeld zonder dat hij daarvoor op de voorgrond moet treden. Daarnaast herken je jezelf in onderstaande punten:

- Je bent een verbindend persoon, kunt goed luisteren en helder communiceren. Je beschikt over tact, overtuigingskracht en inlevingsvermogen. Je weet mensen te inspireren en in beweging te krijgen en je bent ook bereid voor de ander te lopen.
- Je bent samenwerkingsgericht, snapt 'het spel' in het maatschappelijk krachtenveld in een dorp zoals Nuenen. Je beschikt over een groot probleemoplossend vermogen, bent in staat om coalities te smeden om de strategische opgave te realiseren en de samenwerkingsverbanden te onderhouden. Je zorgt dat Helpt Elkander zichtbaar en in positie blijft. Daarnaast omarm je de visie van Helpt Elkander op de volkshuisvesting en ben je voldoende flexibel om een goede dialoog aan te gaan en met beide benen in Nuenen te staan.
- Je hecht grote waarde aan het overleg met de huurdersorganisatie 'Huurdersplatform Helpt Elkander' en andere stakeholders. Je verdiept je oprecht in hun vraagstukken, doet nieuwe inzichten op en zoekt samen met hen naar adequate oplossingen. Door je manier van werken creëer je vertrouwen en waardering bij huurders en stakeholders.
- Je bent besluitvaardig, resultaatgericht en doortastend, kunt richting geven en medewerkers hierin meenemen. Je ondersteunt het kernteam (management) bij hun rolinvulling, je biedt een 'hand in de rug' en zorgt ervoor dat medewerkers met plezier het beste uit zichzelf halen.
- Je beschikt over vastgoedkennis in brede zin en bent in staat om op gezaghebbende wijze samen met de partners de brede vastgoedopgave te vertalen in concrete haalbare plannen die ook tot uitvoering komen. Je hebt ervaring in beheersing en sturing van vastgoedprojecten en gevoel voor vernieuwende woonconcepten zowel in abstracte als in concrete zin.

Voor de directeur-bestuurder gelden de volgende functie-eisen

- Academisch werk- en denkniveau, strategisch inzicht, ervaring met verandermanagement, zelfkennis en verbindend en relativerend vermogen.
- Ervaring in een integraal eindverantwoordelijke positie: aansturen van veranderingen, rust uitstralen, overzicht hebben en prioriteiten kunnen stellen.
- Kennis van de volkshuisvesting; niet alleen een visie over de rol van de corporatie in de lokale samenleving maar ook ervaring op het terrein van vastgoedontwikkeling en -realisatie van woonvormen waarin huurders zich thuis en veilig voelen.
- Ervaring met coalitievorming en smeden van samenwerkingsverbanden. Een goed ontwikkeld gevoel voor bestuurlijke, ambtelijke en politiek-maatschappelijke verhoudingen.
- Een enthousiasmerende en verbindende leiderschapstijl gericht op samenwerking.
- Inzicht in bedrijfskundige processen en in staat zijn daarover de juiste vragen te stellen.

Als aanvulling worden er naast de kwaliteiten en deskundigheden tien competenties omschreven waaraan een beoogde directeur-bestuurder moet voldoen, verwoord in bijlage 1.

Bijlage 1

In het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015) is ter aanvulling op artikel 19 een bijlage opgenomen met de competenties waaraan voldaan dient te zijn voor geschiktheid van de beoogde directeur-bestuurder.

- **Authenticiteit**

Is consistent in denken en doen (gedrag en houding) onder verschillende omstandigheden. Maakt zichtbaar wat hij/zij werkelijk belangrijk vindt en waar hij/zij voor staat. Dit betekent ook het open communiceren van intenties, ideeën en gevoelens, het uitnodigen tot openheid en eerlijkheid naar diverse betrokken partijen. Juiste informatie geven over de werkelijke situatie en het tijdig erkennen van risico's, uitdagingen en problemen naar de toezichthouders.

- **Besluitvaardigheid**

Neemt op tijd noodzakelijke beslissingen. Onderneemt acties of legt zich vast door het uitspreken van zijn/haar mening en wacht niet onnodig met het maken van keuzes. Is in staat om oplossingen te bieden.

- **Integriteit en moreel besef**

Oefent de functie adequaat en zorgvuldig uit, met inachtneming van regels en verantwoordelijkheden. Oordeelt en handelt op moreel verantwoorde wijze, op basis van algemeen aanvaarde sociale en ethische normen. Is hierbij aanspreekbaar op eigen gedrag en spreekt ook anderen hierop aan. Vertoont goed voorbeeldgedrag voor de eigen organisatie en de sector.

- **Leiderschap**

Is in staat op inspirerende wijze sturing te geven aan een organisatie. Stimuleert, motiveert en ontwikkelt medewerkers en borgt de vakbekwaamheid van medewerkers om een beoogd doel tot een goed einde te brengen. Organiseert besluitvorming zodanig dat iedereen zijn bijdrage kan leveren. Staat open en biedt ruimte voor kritische discussie en feedback. Zorgt voor een goed draagvlak. Toont leiderschap met moed, ook in kritieke situaties. Investeert in een professionele relatie met en legt tijdig verantwoording af aan de raad van toezicht.

- **Maatschappelijke (omgevings)sensitiviteit en verantwoordelijkheid**

Heeft oog voor de ontwikkelingen, machtsverhoudingen en gevoelens binnen de toegelaten instelling. Onderkent de specifieke rol van de toegelaten instelling als maatschappelijke onderneming en bewaakt binnen de visie en missie van de toegelaten instelling de invulling daarvan. Laat blijken goed geïnformeerd te zijn over (de veranderende) maatschappelijke, politieke en andere ontwikkelingen in de omgeving van de toegelaten instelling alsook over de belangen van belanghouders. Kan dit vertalen naar de volkshuisvesting en deze kennis effectief benutten en zet zo nodig de vereiste organisatorische veranderingen in gang. Kan omgaan met diverse belanghouders en daarin tot een weloverwogen balans komen voor keuzes en handelen en verantwoordt zich daarover.

- **Overtuigingskracht**

Kan met overredingskracht, persoonlijk overwicht en tact invloed uitoefenen op het standpunt van anderen om instemming te krijgen met bepaalde plannen, ideeën of producten. Houdt vast aan zijn/haar (professionele) principes, ondanks druk van anderen.

- **Resultaatgerichtheid en klantgerichtheid**

Weet op bedrijfsmatige en resultaatgerichte wijze sturing te geven aan de organisatie; heeft hoog kostenbewustzijn en weet medewerkers te stimuleren om op efficiënte wijze invulling te geven aan de organisatiedoelstellingen. Stelt op effectieve wijze kansen, doelen en prioriteiten vast. Is daarbij gericht op het leveren en waar nodig verbeteren van kwaliteit, die aansluit op de wensen en behoeften van huurders, woningzoekenden en andere belanghouders. Geeft benodigde acties, tijd en middelen aan om de gestelde doelen te kunnen bereiken.

- **Samenwerkingsvermogen**

Brengt samenwerkingsverbanden tot stand (samenwerking met belanghouders) en handhaaft deze. Heeft oog voor het groepsbelang en levert een bijdrage aan het gemeenschappelijke resultaat. Is tevens in staat in collegiaal verband te functioneren en geen pleitbezorger te zijn van individuele belangen. Weet intern en extern mensen aan zich te binden en draagvlak te creëren voor zijn/haar handelen.

- **Vakinhoudelijke kennis en visie**

Beschikt over de voor de bestuurlijke functie vereiste vakinhoudelijke kennis, bijvoorbeeld kennis van financiën bij toegelaten instellingen, van de ontwikkeling en het beheer van vastgoed en kennis op het gebied van volkshuisvestelijke vraagstukken. Heeft een voldoende realistische visie op toekomstige ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting en kan deze vertalen in lange termijn doelstellingen en een strategische planning ter verwezenlijking daarvan. Houdt hierbij goed zicht op risico's en uitdagingen die de instelling loopt en neemt bijhorende beheermaatregelen.

- **Zelfreflectie**

Kan goed naar zichzelf kijken: reflecteert op (en leert van) zijn/haar persoonlijk beroepsmatig handelen in de maatschappelijke context. Bouwt deze reflectie op een natuurlijke wijze in het handelen in en stimuleert dit binnen de organisatie.