

Directeur-bestuurder

WONINGSTICHTING PUTTEN



Informatie voor belangstellenden

Voorwoord

Deze notitie is bedoeld om belangstellenden voor de positie directeur-bestuurder van Woningstichting Putten inzicht te geven in de organisatie, de vacante positie en het gewenste profiel. De laatste paragraaf geeft praktische informatie over de sollicitatie-procedure. Op onze website www.terraresearch.nl vind je wat dit laatste betreft de meest actuele informatie. Ook zijn wij graag bereid je telefonisch te woord te staan.

Dit document is tot stand gekomen na gesprekken met de leden van de raad van commissarissen, de interim directeur-bestuurder, de huurdersorganisatie, de leden van het managementteam, de staffunctionarissen en afvaardigingen van de huurders-organisatie en de ondernemingsraad. Daarnaast zijn interne en openbare documenten geraadpleegd. Aldus is een goed beeld ontstaan van de strategie en ontwikkeling van de organisatie.

Meer informatie over de organisatie vind je op www.wspullen.nl.

Terra Management Search,

Bert Hokken, consultant
Monique Vlek, search consultant

Woningstichting Putten

Woningstichting Putten is dé partij die in Putten zorgt voor goed en betaalbaar wonen voor nu en in de toekomst. Doel is om voor passende huisvesting te zorgen voor mensen die, vanuit financiële of sociale omstandigheden, hier niet zelf in kunnen voorzien.

De zeventien enthousiaste medewerkers vertalen woonwensen, in nauwe samenwerking met bewoners en wijkorganisaties, naar een betaalbaar eigen thuis in een plezierige en veilige woonomgeving.

Woningstichting Putten is een kleine maar professionele corporatie en bezit in totaal 2.040 woningen, 54 garages, 71 onzelfstandige woongelegenheden en 1 bedrijfsruimte (kantoor) in de gemeente Putten (peildatum 15 november 2021). De organisatie richt zich ook op het ontwikkelen en realiseren van nieuwe sociale huurwoningen en daarbij horende diensten. Er wordt binnen de mogelijkheden gewerkt naar een situatie zonder knelpunten op de woningmarkt. Maatschappelijke betrokkenheid met oog voor ontwikkelingen is hierbij één van de kernwaarden.

Woningstichting Putten voelt zich zeer verbonden met de gemeenschap in Putten. De medewerkers kennen de plaats en de mensen die er wonen. Een belangrijke kwaliteit van Woningstichting Putten is het zien van de kracht van de kleinschaligheid van de Puttense samenleving en de organisatie.

In het lokale speelveld is de organisatie de eerste logische partner voor de gemeente en andere belanghebbenden in het aanbieden van sociale huurwoningen. Op deze manier verbindt de woningstichting zich aan Putten en is er sprake van wederkerigheid.

Maatschappelijke en strategische context

Woningstichting Putten is zich ervan bewust dat de samenleving snel verandert. Met de herziening van de Woningwet is het speelveld eveneens veranderd. Het werkveld van woningcorporaties is duidelijk afgebakend, de verantwoordingsmethodiek is aangepast en de lokale verankering heeft een extra impuls gekregen.

Corporaties, zo ook Woningstichting Putten, worden geplaatst voor hoge ambities ten aanzien van verduurzaming en het betaalbaar houden van huurwoningen. Het tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen voor starters en doorstromers geeft een opwaartse druk op de Puttense woningmarkt, iets wat mogelijk versterkt wordt door “de trek uit de Randstad” doordat het (deels) thuiswerken meer gebruikelijk wordt. Hierdoor dreigen, niet alleen de doelgroepen van Woningstichting Putten, maar ook een deel van de midden-inkomens, in de knel te raken.

Deze ontwikkelingen vragen herbezinning van Woningstichting Putten. De organisatie zal blijvend actie moeten ondernemen om de visie de komende jaren handen en voeten te geven. Hiervoor gaat de organisatie het gesprek aan met de huurders, de huurdersorganisatie en samenwerkingspartners.

De doelstellingen van Woningstichting Putten zijn gericht op:

- *Betaalbaarheid*
De organisatie streeft naar bereikbaarheid van 80% van de sociale woningen voor huurders met recht op huurtoeslag. Daarnaast heeft 20% van de woningen een lagere huur, waarvan 5% tot de kwaliteitskortingsgrens.
- *Beschikbaarheid*
In 2025 is het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Putten gegroeid naar 2.180. Daarnaast heeft zij nog een aantal vrije sector huurwoningen en onzelfstandige eenheden binnen woonzorgcombinaties, waardoor het aantal zelfstandige woningen uitkomt op 2.250 in het jaar 2030. Nieuwbouw bestaat uit levensloopgeschikte woningen, inzetbaar voor meerdere doelgroepen, vooral gericht op 1-2 persoons huishoudens.
- *Kwaliteit woningen*
Het bezit van Woningstichting Putten heeft gemiddeld reeds een energie-index van 1,19. In 2050 is de ambitie dat al het bezit CO₂-neutraal is.
- *Kwaliteit dienstverlening*
75% van de huurders heeft een (zeer) positief beeld van Woningstichting Putten.
- *Organisatieontwikkeling*
De focus ligt op permanente inzet op opleiding en ontwikkeling van medewerkers. Waarborging van de financiële continuïteit vindt plaats door te voldoen aan de financiële normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Woningstichting Putten streeft ernaar dat 80% van het woningaanbod een huur heeft die lager is dan de 2^e aftoppingsgrens van € 663,40. Daarmee zorgt de organisatie voor voldoende betaalbare woningen voor deze groep en kan er passend toegewezen worden. De voorraad en betaalbaarheid van de sociale woningen worden, aan de hand van diverse woningmarktanalyses, door Woningstichting Putten en de gemeente bepaald.

Ook de slaagkans van woningzoekenden blijft een belangrijk onderwerp. Er blijft sprake van een groeiende vraag naar sociale huurwoningen door verschillende doelgroepen. Wachttijden voor woningzoekenden kunnen oplopen tot ruim 10 jaar waarbij steeds vaker urgent zoekenden voorrang krijgen. Woningstichting Putten wil daarom blijven bouwen en zet in op goede locaties en flexibiliteit van de woning. In 2020 is het woningbezit van de woningstichting met circa 40 woningen uitgebreid, dit jaar zijn/worden er circa 70 woningen opgeleverd en volgend jaar circa 30. Bij het vinden van geschikte locaties staan er nog 74 woningen in de acquisitieplanning.

In het kader van de maatschappelijke betrokkenheid bepalen de gemeente Putten en de woningstichting samen met de overige gemeenten in de regio Noord-Veluwe hoe groot de vraag is naar beschermd/begeleid wonen en hoe groot de uitstroom is naar de reguliere sociale huur in Putten.

Woningstichting Putten benadrukt het belang van investeren in duurzaamheid. De inzet van de woningstichting is erop gericht om voor alle woningen in 2025 (behalve voor de huidige verkoopportefeuille en eventuele sloop) minimaal een energie-index van 1,41 tot 1,8 (label C) te hebben. De ambitie voor 2050 is dat alle woningen van Woningstichting Putten CO₂ neutraal zijn. Daarnaast is er het streven alle nieuwbouw als nul-op-de-meter-woning uit te voeren.

Organisatie

De juridische rechtsvorm is een stichting. Het bestuur wordt gevormd door de directeur-bestuurder en het interne toezicht wordt verricht door de raad van commissarissen. De controller en staf- en communicatieadviseur vallen onder directe verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder. De controller kan rechtstreeks aan de raad van commissarissen rapporteren en adviseren. De werkorganisatie is verdeeld over drie afdelingen met elk een afdelingsmanager. Er zijn 17 medewerkers (14,3 fte) in dienst.

De directeur-bestuurder wordt bij het besturen ondersteund door een managementteam. Naast de directeur-bestuurder bestaat dit team uit de drie afdelingsmanagers, de manager Bedrijfsvoering, de manager Wonen en de manager Vastgoed.

De medewerkers van Woningstichting Putten zijn gemotiveerd en werken hard. De organisatie is voortdurend op zoek naar manieren om het werk goed te doen, de processen slim te organiseren en de kwaliteit van dienstverlening verder te verbeteren. Het resultaat van deze wijze van werken heeft geleid tot hoge klantwaarderingen. Toch hebben de medewerkers de overtuiging dat door een vernieuwde cultuur waarin intensiever wordt samengewerkt, de dienstverlening verder geoptimaliseerd kan worden. Aandachtspunten hierbij zijn onder andere:

- het elkaar – rechtstreeks – constructief aanspreken op verbeterpunten;
- het vergroten van het eigenaarschap waarbij de vrijheid gevoeld wordt om indien nodig af te wijken van de regels;
- het steeds meer van buiten naar binnen denken, vanuit de gedachte “wat is nodig”;
- het meer samenwerken om processen vanuit een gezamenlijk perspectief op te lossen.

Waar de kleinschaligheid mogelijk leidt tot een tekort aan kennis, compenseert Woningstichting Putten dit door samenwerking in de regio of inhuur vanuit een flexibele schil. Een koers moet uitgezet worden welke taken primair zelf gedaan worden en waar de flexibele schil ingezet wordt.

Door de coronapandemie werken de medewerkers gedeeltelijk vanuit huis. Dit hybride werken zal ook “na corona” voortgezet worden.

Externe samenwerking

De samenwerking met de gemeente en de verschillende partijen op het gebied van zorg, welzijn en veiligheid is goed. Bij ernstige burenoverlast, woonproblematiek en/of andere problemen weten de verschillende organisaties elkaar goed te vinden. Belangrijke partners daarbij zijn Stimenz, GGZ-centraal, de gemeente, Welzijn Putten en de politie.

Met de Zorggroep Noordwest-Veluwe wordt een nieuwbouwontwikkeling van intramurale en extramurale woningen gerealiseerd. Tevens wordt met deze zorggroep samengewerkt bij de verhuur van vrijkomende appartementen voor 55-plussers. Aan Careander, Stichting Puttensteyn, Stichting De Pinnenburg, Stichting Sprank en de Stichting Grensverleggende Talenten, worden complexen verhuurd voor begeleid zelfstandig wonen.

In de regio Noord-Veluwe hanteren de gemeenten (Putten, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Elburg en Oldebroek) dezelfde huisvestingsverordening. Samengewerkt wordt met Uwoon, Omnia Wonen en Delta Wonen, vrijkomende woningen worden aangeboden op de gemeenschappelijke website www.hurennoordveluwe.nl.

Binnen de woningmarktregio “Noord-Veluwe, Amersfoort en Zeewolde” wordt afstemming gezocht op de onderwerpen “beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties” en “de opgave rondom verduurzaming van woningen”. Geparticipeerd wordt in de totstandkoming van de Regionale Energiestrategie van de regio Noord-Veluwe.

Verder vindt met een aantal collega-corporaties in de regio regelmatig afstemming plaats op zaken rondom beleidsontwikkeling en de uitvoering van nieuwe wet- en regelgeving.

Huurdersorganisatie

Woningstichting Putten kent een zeer betrokken huurdersorganisatie. Om een goed beeld te krijgen van wat er onder huurders leeft en welke behoeften er bestaan, is er een regelmatig overleg met de huurdersorganisatie. De huurdersorganisatie bestaat uit 7 leden, de 2-jaarlijkse vergadering voor huurders werd “voor corona” bijgewoond door gemiddeld 100 huurders. De huurders van Woningstichting Putten geven aan zich thuis veilig en prettig te voelen. Aandacht voor de woonomgeving, leefbaarheid en goede onderlinge verhoudingen staan hoog op de agenda van de huurdersorganisatie.

Uitdagingen

Woningstichting Putten staat in de komende jaren voor belangrijke uitdagingen, hierbij wordt onder andere gedacht aan:

- het opstellen van een middellange termijnvisie. Waar wil de woningstichting in 2025 staan met “duidelijke stippen op de horizon”?;
- wie is waarvoor verantwoordelijk en waar schakelen we de flexibele schil in?;
- het optimaliseren van de cultuur, waardoor het eigenaarschap vergroot wordt en er effectiever samengewerkt wordt;
- het nemen van belangrijke renovatiemaatregelen om de doelstellingen met betrekking tot de verduurzaming te realiseren;
- de op stapel staande bouwprojecten zo circulair en duurzaam mogelijk op te leveren, dit binnen de financiële kaders;
- het vinden van toekomstige bouwlocaties voor nieuwbouw om aan de toenemende vraag voor betaalbare huisvesting te kunnen voldoen.

Financieel

Woningstichting Putten is zeer solvabel en financieel gezond. Via een gesystematiseerde aanpak van risicobeheersing heeft de organisatie goed zicht op de eventuele risico's en de mogelijkheden tot beheersing daarvan. De organisatie brengt via jaarlijkse scenario-analyses haar mogelijkheden en onmogelijkheden voor de lange termijn (2050) in beeld. De raad van commissarissen vormt daarbij een natuurlijk klankbord op strategisch niveau.

Het jaar 2020 is afgesloten met een positief resultaat van € 15,0 mln. Dit resultaat wordt echter voor het grootste deel (€ 11,3 mln.) veroorzaakt door de waardeverandering van het vastgoed. Het genormaliseerde resultaat ad € 3,7 mln., is in overeenstemming met voorgaande jaren.

Wel is er – zoals bij nagenoeg alle woningcorporaties – financiële zorg voor de lange termijn en de wijze waarop de verduurzamingsopgave te realiseren.

Ondanks het positieve resultaat, zijn de financiële continuïteit op de lange termijn en de wijze waarop de verduurzamingsopgave gerealiseerd wordt, zoals bij nagenoeg alle woningcorporaties, onderwerp van zorg.

Directeur-bestuurder, de functie

Na bijna zeven jaar heeft de vorige directeur-bestuurder afscheid genomen van Woningstichting Putten. Zij heeft er zelf voor gekozen om haar carrière elders voort te zetten. Zij heeft een gezonde organisatie achtergelaten die goed presteert en waar het plezierig werken is.

Er is gekozen om de periode tussen het vertrek van de directeur-bestuurder en de komst van de nieuwe bestuurder te overbruggen met een ervaren interim directeur-bestuurder.

Als directeur-bestuurder ben je verantwoordelijk voor de totale organisatie en geef je richting aan de verdere ontwikkeling van Woningstichting Putten. Met visie op maatschappelijk ondernemerschap en met oog voor financiële continuïteit draag je zorg voor het ontwikkelen van beleid en de vertaalslag van de strategische doelen naar concreet haalbare plannen. Je begrijpt hierbij goed wat er speelt in een kleine gemeente als Putten, en zorgt door handelwijze en resultaten dat er door de externe stakeholders met respect over Woningstichting Putten gesproken wordt.

Je bent het boegbeeld van de organisatie. Je speelt adequaat in op maatschappelijke vraagstukken en je weet relaties goed te onderhouden, ook wanneer niet alle belangen van die relaties behartigd kunnen worden door de corporatie. Je realiseert je dat er veel gevraagd wordt van je netwerkkwaliteiten als directeur-bestuurder om de doelgroep van Woningstichting Putten hiervan maximaal mee te laten profiteren. Je werkt actief aan de samenwerking met andere partijen. Je weet het belang van Woningstichting Putten bij de relevante stakeholders onder de aandacht te brengen en je creëert bij hen draagvlak voor de keuzes van Woningstichting Putten en de plannen die daaruit voortvloeien.

Als leider ben je duidelijk en helder in de doelen en de manier waarop je die wilt bereiken. Je zet aan tot constructieve discussies met elkaar en neemt op grond daarvan heldere beslissingen. Verantwoordelijkheden worden hierbij zo laag mogelijk in de organisatie neergelegd. Je realiseert je dat de werkorganisatie goede prestaties neerzet en dat het roer niet volledig om hoeft. Wel zijn er nog efficiency-, cultuur- en samenwerkingslagen te maken, maar “om het kind niet met het badwater weg te gooien”, dienen deze zorgzaam te worden doorgevoerd.

Je werkt aan een open relatie met de raad van commissarissen, de ondernemingsraad en de huurdersorganisatie. Je luistert, weegt af en zorgt voor verbinding en draagvlak.

Woningstichting Putten is een kleine organisatie waardoor je niet alleen strategisch en tactisch handelt maar ook hands-on bent en bijvoorbeeld je eigen beleidsnotities schrijft. Je bent een directeur dicht bij de medewerkers en huurders.

Je legt gevraagd en ongevraagd verantwoording af aan de raad van commissarissen en weet zowel de raad als andere belanghebbenden volledig en goed te informeren.

Directeur-bestuurder, het profiel

De nieuwe directeur-bestuurder creëert met visie, ambitie en lef – in goede samenwerking met alle gremia – ambitieuze doelstellingen en weet deze ook te realiseren. Inspireert en stimuleert het team tot verbeteringen en is medebepalend voor een cultuur waar met plezier gewerkt wordt. Komt op voor de doelgroep van Woningstichting Putten en onderhoudt warme contacten met huurders en de Huurdersorganisatie.

Taken en verantwoordelijkheden

Puntsgewijs kunnen deze als volgt worden geduid:

- de eindverantwoordelijkheid voor de gehele organisatie;
- het ontwikkelen van visie, uitzetten van de strategie, vaststellen van het algemene beleid en (door)ontwikkelen en realiseren van het ondernemingsplan;
- het afwegen van kansen, tegengestelde belangen en risico's om tot een evenwichtig besluit te komen;
- het ontwikkelen en onderhouden van externe samenwerkingsverbanden die bijdragen aan het realiseren van ambitieuze doelstellingen;
- het optimaliseren van de cultuur en werkprocessen, waarbij door samenwerking tot grotere prestaties wordt gekomen;
- het zorgdragen voor een goede communicatie en verhoudingen binnen alle gremia van Woningstichting Putten.

Geschikte kandidaten herkennen zich in het volgende profiel:

- je hebt minimaal een HBO/WO werk- en denkniveau;
- je hebt een stevige visie op maatschappelijk ondernemen, opgedaan in een managers- of bestuurderspositie;
- je kent de ontwikkelingen in aanpalende sectoren zoals het sociaal domein en de zorg en kunt samenwerken aan maatschappelijke opgaven;
- je hebt het lef en vermogen om met een organisatie scherp te anticiperen op externe ontwikkelingen;
- je bent uitstekend in staat om de corporatie zelfbewust extern te vertegenwoordigen en een relevant netwerk op te bouwen en te onderhouden;
- je hebt een groot inlevingsvermogen en begrijpt de huurders;
- je manier van leidinggeven is enthousiasmerend, positief/vrolijk, inspirerend, stimulerend en verbindend;
- je begrijpt en voelt je thuis in een Veluwe kleinschalige omgeving, maar je bent ook in staat om regionaal en/of landelijk contacten te leggen en te benutten;
- je bent in staat om te schakelen tussen het werken op strategisch en tactisch niveau;
- je realiseert je dat je in een kleine organisatie over een hands-on-mentaliteit en integrale kennis moet beschikken;
- je informeert de stakeholders steeds weer op een passende en transparante wijze;
- je beschikt over uitstekende communicatieve- en sociale vaardigheden en bent duidelijk en daadkrachtig;
- je bent een vrolijke collega waarmee het plezierig samenwerken is.

Praktische informatie betreffende de procedure

De aanstelling als bestuurder is in eerste instantie voor een periode van vier jaar met uitzicht op nog eens vier jaar (conform Governance Code). De standplaats voor de functie is Putten.

Woningstichting Putten is een organisatie die valt onder de Wet Normering Topinkomens. Woningstichting Putten is ingedeeld in bezoldigingsklasse C. Het jaarsalaris van de directeur-bestuurder is derhalve maximaal € 123.000,- (inclusief onder andere belaste onkostenvergoedingen en pensioenbijdrage werkgever).

Terra Management Search legt aan de opdrachtgever een long list van kandidaten voor. De opdrachtgever beslist met welke kandidaten zij gaat kennismaken. De selectie- en benoemingsprocedure wordt door Terra Management Search begeleid. Referenties worden alleen ingewonnen na toestemming van de kandidaat. Een assessment kan als onderdeel van het selectieproces worden ingezet.

Wanneer je geïnteresseerd bent in de vacature, ontvangt Terra Management Search graag **uiterlijk 30 december a.s.** een motivatiebrief en curriculum vitae. **Je kunt je sollicitatie uploaden met behulp van de button bij de vacature op onze site.**

Wanneer je profiel voldoende aanknopingspunten biedt, nodigen wij je uit voor een uitgebreid kennismakingsgesprek met onze consultant Bert Hokken.

Op **maandagavond 10 januari** zal Terra haar voorstel doen aan de opdrachtgever. De gespreksrondes zijn gepland op:

- eerste gespreksronde **maandag 17 januari van 17.00 tot 22.00 uur;**
- tweede gespreksronde **donderdag 20 januari van 19.00 tot 22.00 uur;**
- derde gespreksronde **dinsdag 25 januari van 20.00 tot 21.30 uur.**

Vervolgens volgt de "Fit en Proper toets" door de Autoriteit Woningcorporaties.

Na een positieve afronding van de toets kan de benoeming worden bekrachtigd in de eerstvolgende vergadering van de raad van commissarissen.

Wil je ons laten weten wanneer je afwezig bent tijdens de hierboven genoemde periode en hoe je tijdens je afwezigheid eventueel wel bereikbaar bent?

Voor resterende vragen nodigen wij je van harte uit ons te bellen of te e-mailen. Gezien de adviezen van de regering werken wij momenteel grotendeels vanuit huis. Maar via onderstaande nummers kun je ons altijd bereiken.

Monique Vlek, search consultant
06-579 03 557 (maan-, dins-, donderdag 08.30 – 17.00 uur, vrijdag 10.00-16.30 uur)

of bij afwezigheid

Bert Hokken, consultant
085-070 25 97 | 06-209 589 65

E-mail: terra@terraresearch.nl