

**Manager Bedrijfsvoering
(financieel specialist)**

Cocon Wonen



Informatie voor belangstellenden

Voorwoord

Deze notitie is bedoeld om belangstellenden voor de positie manager Bedrijfsvoering bij Cocon Wonen inzicht te geven in de organisatie, de vacante positie en het gewenste profiel. De laatste paragraaf geeft praktische informatie over de sollicitatieprocedure. 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 directeur-bestuurder, de vertrekkende manager, de collega-managers en de medewerkers van de afdeling Bedrijfsvoering. 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.seniorenwoningsoest.nl .

Terra Management Search,

Bert Hokken, consultant
Monique Vlek, search consultant

Cocon Wonen

Cocon Wonen is een sociaal betrokken organisatie die op not-for-profit basis in de regio Soest woonruimte verhuurt, met hieraan gelieerde ondersteunende diensten en voorzieningen. De organisatie verzorgt de huisvesting voor senioren vanaf 65 jaar, die zelfstandig willen blijven wonen.

Mede door de vergrijzing, de maatschappelijke ontwikkeling en het groeiend aantal eenpersoonshuishoudens is er behoefte aan een organisatie die niet alleen woonruimte verhuurt, maar ook ondersteunende (zorg)diensten faciliteert.

De stichting (opgericht in 1971) is met circa 550 verhuureenheden een kleine lean and mean georganiseerde, toekomstgerichte woningcorporatie en de grootste gespecialiseerde seniorenhuisvester in Soest.

Alle appartementen in de drie woongebouwen (Honsbergen in Soest, De Vijverhof in Soest en De Drie Eiken in Soesterberg) zijn voorzien van een aantal voorzieningen speciaal voor senioren, die het wonen net even makkelijker maken. Een aantal voorbeelden zijn een huismeester, bewonersadviseur, alarmeringssysteem, bibliotheek, hobbyruimte, wasserette, pedicure, multifunctioneel centrum, logeerkamers en een actieve bewonerscommissie.

Tevens worden enkele ruimtes in de woongebouwen verhuurd aan bedrijven/organisaties, zoals een pedicurepraktijk en fysiotherapiepraktijken. Naast de drie eerder genoemde woongebouwen is Cocon Wonen ook gedeeld eigenaar van Gebouw De Heybergh, waar Cocon een gezondheidscentrum en een verpleeghuis verhuurt.

Cocon kent de komende jaren twee forse uitdagingen:

1. de ontwikkeling van een vierde woongebouw op het Orlanda-terrein, waar vijftig appartementen worden gerealiseerd;
2. een verantwoorde visie op en realisatie van de renovatie of sloop en nieuwbouw van woongebouw De Drie Eiken.

Maatschappelijke en strategische context

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. De prijzen voor koopwoningen stijgen. Mensen met een lager of middeninkomen hebben minder mogelijkheden om een huis te kopen. Bovendien is het aantal woningzoekenden aanzienlijk groter dan het aanbod, met name in een centraal gelegen regio als Soest. Daarom is het van groot belang voor de gemeente Soest om de komende jaren meer, en de juiste, woningen te bouwen. Met het vaststellen van het Masterplan Wonen Soest geeft de gemeente richting aan de nieuwbouw. Gestreefd wordt naar de realisatie van 700 tot 800 woningen in de kern Soest tot 2025. Waarvan specifiek 200 woningen voor senioren.

Cocon Wonen heeft met de gemeente Soest afspraken gemaakt om bij te dragen aan de realisatie van het Masterplan, waarbij de belangrijkste afspraken zijn:

- met ingang van 2021 worden de appartementen alleen nog aangeboden aan senioren vanaf 65 jaar om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren;
- de aankoop van het Orlando-terrein, gelegen aan de Di Lassostraat, waardoor er 50 seniorenappartementen extra kunnen worden gerealiseerd.

Hiermee komt Cocon Wonen tegemoet aan de grote behoefte aan seniorenwoningen in de gemeente Soest.

Organisatie

De juridische rechtsvorm is een stichting. Cocon Wonen is geen “Toegelaten Instelling” volgens de Woningwet en hoeft dan ook niet de regels te volgen uit het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Wel wordt de governancecode woningcorporaties zo veel mogelijk toegepast en gerespecteerd.

Het bestuur wordt gevormd door de directeur-bestuurder en het interne toezicht wordt verricht door de raad van toezicht. De directeur-bestuurder wordt bij het besturen ondersteund door een kernteam. Naast de directeur-bestuurder bestaat dit team uit drie afdelingsmanagers: de manager Bedrijfsvoering, de manager Verhuur en Bewoningszaken en de manager Onderhoud en Techniek. De manager Bedrijfsvoering is tevens plaatsvervangend directeur-bestuurder.

Bij Cocon Wonen zijn 10 gemotiveerde medewerkers (7,8 fte) in dienst. De organisatie kent lange dienstverbanden en een laag ziekteverzuim. De onderlinge sfeer tussen de medewerkers is zonder meer plezierig te noemen en op samenwerking gericht. Het kantoor is gevestigd in het eigen woongebouw De Vijverhof, waarbij het frontoffice op een andere plaats binnen het gebouw gehuisvest is dan het backoffice. Er zijn plannen om – binnen De Vijverhof – de huisvesting te centraliseren op één plek.

De manager Bedrijfsvoering geeft leiding aan een administratief medewerker en een medewerker Secretariaat en Receptie en is verantwoordelijk voor: financiën, ICT, en de interne organisatie. Hoewel personeelszaken in de lijn belegd is, is de manager verantwoordelijk voor de administratieve processen op dit terrein. De ICT-werkzaamheden zijn uitbesteed.

Cocon Wonen maakt gebruik van de ERP-programmatuur voor woningcorporaties NCCW-XBIS. Daarnaast worden er meerdere overzichten met behulp van Excel en Word vervaardigd.

De huidige manager Bedrijfsvoering vertrekt – vanwege vroegpensioenering – in het tweede kwartaal van 2022. Zij laat een goed functionerende afdeling achter, waarbij de processen op orde zijn. De vertrekdatum wordt afgestemd met de nieuw komende manager, waarbij rekening wordt gehouden met een inwerkperiode.

Financiën

Het te voeren financieel beleid zal de komende jaren mede worden bepaald door:

- het verbeteren van de cashflow om uitgaven i.v.m. de geplande nieuwbouw en de financiering hiervan mogelijk te maken;
- het uitvoeren van alle noodzakelijke investeringen in de voorraad teneinde de verhuur op langere termijn te waarborgen (de verdere verduurzaming maakt daar onderdeel van uit);
- het regelmatig monitoren van de wensen van de huidige en toekomstige huurders.

Cocon Wonen heeft de financiële risico's voor de komende jaren in beeld gebracht. Zij vindt het belangrijk om de risico's (bijvoorbeeld bij nieuwbouw en verduurzaming) te kennen die de doelstellingen kunnen bedreigen, teneinde hierop te kunnen anticiperen en te handelen.

Nieuw koersplan 2022-2025

De komende maanden wordt een nieuw koersplan afgerond voor de jaren 2022 tot en met 2025.

De thema's van dit plan zijn:

- Betaalbaarheid (sociaal segment 90%, middenhuur 10%);
- Beschikbaarheid (uitbreiding met 50 woningen);
- Duurzaamheid;
- Betrekken huurders;
- Extra Services;
- De organisatie;
- Samenwerking voor een beter resultaat;
- Financiën op orde i.v.m. de forse investeringen in vastgoed.

Manager Bedrijfsvoering, de functie

Als manager bedrijfsvoering fungeer je als zakelijk business partner voor de directeur-bestuurder, die je bij afwezigheid ook vervangt. Naast verantwoordelijkheid op het eigen vakgebied heb je als lid van het kernteam een medeverantwoordelijkheid voor het gehele organisatiebeleid.

Doelstelling

Je bent verantwoordelijk voor het ontwikkelen dan wel vormgeven van het vast te stellen beleid op de gebieden financiën, ICT, secretariaat, receptie en personeelsadministratie. Samen met twee medewerkers, aan wie je leiding geeft, zorg je voor een adequate uitvoering van dit beleid. Als meewerkend voorman/-vrouw vervaardig je zelf de management- informatie, begrotingen en jaarverslagen.

Je bent een kritische en integere gesprekspartner voor de directeur-bestuurder, collega managers en medewerkers en een belangrijk "geweten" van de organisatie.

Resultaatgebieden

De manager Bedrijfsvoering

- informeert, adviseert, ondersteunt en vervangt zo nodig de directeur-bestuurder en collega-managers;
- is medeverantwoordelijk voor het vaststellen van de strategie en het opstellen van het jaarplan voor de eigen afdeling;
- draagt zorg voor en levert een bijdrage aan de adequate uitvoering van de werkzaamheden van de afdeling bedrijfsvoering in overeenstemming met het jaarplan;
- geeft leiding aan de medewerkers, op dusdanige wijze dat zij in staat zijn hun eigen verantwoordelijkheid te nemen en daar plezier aan beleven;
- creëert een constant leer- en verbeterklimaat;
- richt de organisatieprocessen efficiënt en effectief in en zorgt voor een goede beschrijving van de administratieve organisatie;
- houdt de organisatie "in control", waarbij snel en compleet zicht is in de resultaten van het gevoerde beleid en de voortgang;
- realiseert tijdige aanlevering van maandelijkse managementinformatie waaronder liquiditeitsprognoses, de jaarrekening, (meerjaren-)begroting, en het financiële deel van het jaarverslag;
- heeft een actieve rol in de interne financiële commissie en neemt, wanneer nodig, deel aan de vergaderingen van de raad van toezicht;
- signaleert vooraf financiële kwesties, zodat deze daar waar mogelijk door wijzigingen in het beleid voorkomen kunnen worden;
- is verantwoordelijk voor treasury alsmede de fiscale aangiften BTW, verhuurdersheffing en VPB.
- draagt, in samenwerking met een ICT-bedrijf, zorg voor een stabiele en eigentijdse ICT-omgeving;
- bouwt en onderhoudt een netwerk van relevante relaties.

De manager Bedrijfsvoering ontvangt hiërarchisch leiding van de directeur-bestuurder en is lid van het kernteam. Daarnaast geeft hij/zij direct leiding aan de administratief medewerkster en de medewerkster Secretariaat en Receptie.

Manager Bedrijfsvoering, het profiel

Ervaring

- Ruime ervaring in een vergelijkbare functie binnen – bij voorkeur – een woningcorporatie.

Kennis

- Een financiële opleiding op HBO+-niveau aangevuld met actuele kennis van de (fiscale) wet- en regelgeving in de volkshuisvesting.
- Kennis van het ERP-programma NCCW-XBIS is een pré, een goede kennis van Excel en Word wordt verondersteld.
- Affiniteit met ICT-vraagstukken.
- Het actueel houden van kennis om een betrouwbare sparringpartner te kunnen zijn op de verschillende deelgebieden.

Zelfstandigheid

- Zelfstandigheid is vereist bij het verrichten van de werkzaamheden binnen de kaders van het vastgestelde organisatiebeleid. Zowel vakinhoudelijke als organisatorische problemen worden opgelost.
- Het nemen van initiatieven is vereist bij het ontwikkelen van strategisch en tactisch beleid. Organisatorisch is terugval mogelijk op de directeur-bestuurder.

Sociale vaardigheden en uitdrukkingsvaardigheden

- Sociale vaardigheden zoals tact, het kunnen luisteren, corrigeren, overtuigingskracht en het overwinnen van weerstanden zijn vereist bij het leidinggeven en het bewaken van de planning- en controlcyclus.
- Een goede mondelinge uitdrukkingsvaardigheid is vereist voor het toelichten en verdedigen van beleidsadviezen en bij het leidinggeven.
- Schriftelijke uitdrukkingsvaardigheid is vereist bij het opstellen van bedrijfs-economische notities en het opstellen van periodieke overzichten.

Risico's, verantwoordelijkheden en invloed

- Vanuit het vakgebied wordt verantwoordelijkheid gedragen voor de ontwikkeling, uitvoering en controle van het financieel-economisch beleid van de organisatie.
- Als lid van het managementteam wordt invloed uitgeoefend op het strategisch organisatiebeleid.

Bewegingsvaardigheid

- Bewegingsvaardigheid is vereist voor het maken van onder andere de periodieke managementinformatie waarbij gezien de tijdige rapportage enige snelheid vereist is.

Oplettendheid

- Oplettendheid is vereist voor het leidinggeven aan de afdeling bedrijfsvoering, het ontwikkelen van strategisch en tactisch beleid voor de afdeling, het beheren van het budget en het bewaken van de planning- en controlcyclus.
- Daarnaast is oplettendheid vereist voor het signaleren van wet- en regelgeving, overheidsnormen en financiering. Onvoldoende oplettendheid heeft consequenties ten aanzien van de financieel-economische bedrijfsvoering van de organisatie.

Overige functie-eisen

- Volharding bij het bewaken van de planning- en controlcyclus voor de gehele organisatie, het ontwikkelen van beleid en het structureren van werkprocessen.
- Systematisch werken voor het opstellen van bedrijfseconomische analyses.
- Integriteit bij het uitvoeren van interne controles en het hebben van inzicht in de toekomststrategie van de organisatie.
- Representatief gedrag bij het op strategisch niveau vertegenwoordigen van de organisatie in besprekingen zoals met financiële instanties.

Praktische informatie betreffende de procedure

De omvang van het arbeidscontract is circa 32 uur per week. De standplaats is Soest. Cocon Wonen past de CAO woondiensten toe. Je inschaling vindt plaats in schaal L (conform schaal 2021 min. € 4.368,- en max. € 6.068,- bruto per maand bij een fulltime dienstverband van 36 uur per week). Het pensioen is ondergebracht bij het pensioenfonds voor Zorg en Welzijn.

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 en een assessment kan onderdeel uitmaken van de selectie.

Wanneer je geïnteresseerd bent in de vacature, ontvangt Terra Management Search graag uiterlijk **maandag 20 december 2021** een motivatiebrief en curriculum vitae. Je kunt je sollicitatie uploaden met de button bij de vacature op onze site.
Wil je ons bij sollicitatie laten weten waar je deze vacature voor het eerst zag?

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

Op donderdag 6 januari 2022 zal Terra haar voorstel doen aan de opdrachtgever. De gesprekken – bij Cocon Wonen - vinden plaats:
eerste gespreksronde, **woensdag 12 januari 2022 (tussen 13.00 – 18.00 uur)**
tweede gespreksronde, **donderdag 20 januari (tussen 8.30 – 12.00 uur)**

Wij vragen je om de vetgedrukte tijdstippen “met potlood” in je agenda te reserveren. Met de geselecteerde kandidaat vindt er vervolgens een gesprek plaats met de directeur-bestuurder.

Voor resterende vragen nodigen wij je van harte uit ons te bellen of te e-mailen.

Monique Vlek, search consultant (06-579 03 557)
(bereikbaar: maandag, dinsdag, donderdag tussen 08.30 – 17.00 uur en vrijdag van 10.00 tot 16.30 uur)

Bij afwezigheid kun je contact opnemen met:
Bert Hokken, consultant (06-209 589 65)

E-mail: terra@terraresearch.nl | Telefoon 085-070 25 97