



HEEREDWINGER ADVIES
carrière- en organisatieontwikkeling



Voor deltaWonen in Zwolle is Heeredwinger Advies op zoek naar gekwalificeerde kandidaten voor de positie van

Adjunct-directeur Vastgoed

Een stevige en verbindende corporatie vrouw of man met een hart voor de volkshuisvesting die met de medewerkers en managers van deltaWonen op vertrouwenwekkende en inspirerende wijze bijdraagt aan de realisatie van de ambities van de corporatie.

De organisatie

DeltaWonen is met 15.000 woningen een betekenisvolle en gewaardeerde woningbouwcorporatie in Zwolle, Kampen en Oldebroek. Bij de corporatie werken 200 betrokken professionals. De omzet bedraagt € 100 miljoen, terwijl jaarlijks voor € 70 miljoen geïnvesteerd wordt in onderhoud en nieuwbouw. Kenmerkend voor deltaWonen is de open houding naar de samenleving en de voortdurende aanpassing van de ambities van de corporatie aan nieuwe ontwikkelingen. Dat komt tot uitdrukking in de benadering van de huurders met aandacht voor laaggeletterdheid, woonwensen, eigen initiatief en digitalisering. Maar ook in de zorg voor de noodzakelijke uitbreiding van de woningvoorraad en de betaalbaarheid daarvan. DeltaWonen is voorloper als het gaat om duurzaamheid en zorg voor de aarde ook voor de volgende generaties.

Die houding zegt iets over de medewerkers van deltaWonen: intens betrokken op de huurders van de corporatie en de ontwikkelingen in de samenleving en niet bang om te experimenteren met innovaties. DeltaWonen werkt aan een ambitieus nieuw strategisch document: 'Groei en Geluk', waarin de ambities voor de komende jaren in samenhang worden gepresenteerd.

De organisatie van deltaWonen kent een eenhoofdig bestuur. De directeur-bestuurder, die rapporteert aan de Raad van Commissarissen, is voorzitter van het managementteam dat verder gevormd wordt door een adjunct-directeur wonen, een adjunct-directeur vastgoed en ontwikkeling, een manager bedrijfsbeheer, een manager bestuurszaken en een concern controller.

Vastgoed en Ontwikkeling bestaat op dit moment uit de teams: planmatig onderhoud en projecten, assetmanagement, dagelijks onderhoud en een bedrijfsbureau met in totaal ruim 40 mensen.

De positie van Adjunct-directeur Vastgoed is ontstaan doordat de vorige adjunct elders een nieuwe functie heeft aanvaard. Vastgoed en Ontwikkeling is de afgelopen maanden geleid door een interim-manager.

De opgaven

DeltaWonen heeft een functieprofiel opgesteld. Dat document geeft helder inzicht in uw formele taken als het gaat om strategie en beleid, management en organisatie, leiderschap, verantwoording en directievoering. Dat bijgevoegde document kunt u lezen in samenhang met dit profiel. Hier volstaan wij met het benoemen van de belangrijkste opgaven in deze positie.

Als lid van het managementteam levert u uw bijdrage aan de totstandkoming van de strategische planvorming (het nieuwe strategisch document 'Groei en Geluk'). Dat koersdocument geeft in belangrijke mate richting aan uw inzet. Intern ligt de nadruk op het versterken van de functionele relaties en de samenwerking tussen Wonen en Vastgoed en Ontwikkeling. Dat kan leiden tot mogelijke herschikking van taken op onderdelen. Die hechtere samenwerking wordt nagestreefd vanuit het bredere perspectief van het versterken van het procesmanagement binnen de organisatie. Ook daaraan levert u actief uw bijdrage. Voor Vastgoed en Ontwikkeling staat organisatieontwikkeling prominent op de agenda. Dan gaat het over thema's als strategische personeelsplanning (het boeien en binden van mensen nu en straks), ontwikkeling van medewerkers en management en het bevorderen van de interne samenwerking.



HEEREDWINGER ADVIES

carrière- en organisatieontwikkeling



In balans met de interne inzet moet ook een omvangrijke externe agenda worden weggezet. Het kader daarvoor zijn de prestatieafspraken die met de gemeenten zijn overeengekomen en de strategische ambities van deltaWonen. Die voorzien in verdere verduurzaming van de voorraad (CO₂ neutraal in 2050). Maar ook in de noodzakelijke uitbreiding van de voorraad, in samenspraak met de andere corporaties en de gemeenten. In de proeftuin Berkum wordt geëxperimenteerd met energietransitie. De resultaten daarvan zullen beoordeeld en gewogen moeten worden, terwijl tegelijkertijd nieuwe innovaties om aandacht vragen. DeltaWonen kiest voor inclusiviteit (iedereen kan en mag meedoen) en circulariteit. Ook die voornemens zullen leiden tot verschillende initiatieven. Vastgoed en Ontwikkeling wil ook verder met nieuwe vormen van opdrachtgeverschap, waarmee de inzet van de teams veel meer verschuift van toezicht naar regie en inhoudelijke dialoog.

De kwalificaties

DeltaWonen heeft een helder en gedragen beeld van de nieuwe Adjunct-directeur Vastgoed. U heeft een hart voor de volkshuisvesting en ervaring in de corporatiesector. U beheerst het vastgoed domein, zowel qua beheer als ontwikkeling, en bent bekend met de (technologische) ontwikkelingen op het brede terrein van duurzaamheid en vastgoedsturing en brengt daarin een relevant netwerk mee. Tegelijkertijd weet u uit uw gerijpte ervaring als corporatie-mens dat de vraagstukken van de corporatie vragen om een integrale benadering en daarmee om een integrale sturing van processen. Vanuit die gedachtegang bent u een vanzelfsprekende verbinder van mens en materie, zowel binnen als buiten de corporatie. Bij alle inhoudelijke vraagstukken die om uw aandacht vragen is uw oriëntatie ook en in belangrijke mate gericht op de verbinding tussen en ontwikkeling van mensen: medewerkers, collega-managers, huurders en alle overige relaties van de corporatie. U heeft een warme belangstelling voor mensen, u sluit aan op hun uitgangssituatie, u communiceert overvloedig in iedere fase van een proces en u bent helder in uw verwachtingen. U overtuigt door passie voor mensen op een productieve manier te verbinden met passie voor de inhoud en het resultaat. Intellectueel blinkt u uit door een academisch niveau (bedrijfskunde, bedrijfseconomie, planologie), visie op de rol en positie van een corporatie (in stedelijk gebied) en de ontwikkeling van vastgoed en wonen nu en in de toekomst. U heeft langjarige ervaring als (verander)manager. U neemt op een vertrouwenwekkende wijze positie in. U bent cijfermatig uitstekend onderlegd en hecht aan zakelijkheid en transparantie in werken en verantwoording, zonder dat u inboet aan contact met uw gesprekspartners. U realiseert zich bij alle hectiek dat Zwolle en omgeving niet op 1 dag gebouwd is.

De procedure

Heeredwinger Advies ondersteunt deltaWonen bij de werving en selectie van de nieuwe Adjunct-directeur Vastgoed. Uw reactie is welkom bij Jacques Heldoorn: j.heldoorn@heeredwinger.nl, 0625024328. U kunt hem ook benaderen voor meer informatie over deze positie. De sluitingsdatum voor uw reactie is uiterlijk woensdag 17 oktober. Op donderdag 1 november presenteert Heeredwinger de kandidatuur bij deltaWonen. De ontmoeting met de selectiecommissie (directeur-bestuurder, adjunct-directeur wonen en de manager bedrijfsbeheer) is voorzien op maandag 5 november. Drie dagen later, op donderdag 8 november, volgt een ontmoeting met de adviescommissie. Een eventuele tweede ronde met de selectiecommissie is gepland op maandag 12 november. Aansluitend vindt een assessment center plaats bij bureau Vonk en wordt een integriteitsscreening uitgevoerd. Wij streven naar een benoeming per 1 december 2018. Het maximale bruto maandsalaris is € 8.087,-.



Zoekprofiel

Adjunct Directeur Vastgoed

Zwolle, september 2017

Inleiding

DeltaWonen is een ambitieuze organisatie en is met 15.000 woningen één van de grootste woningcorporaties in Noordost-Nederland. DeltaWonen is actief in de gemeenten Zwolle, Kampen en Oldebroek. In deze regio wonen ongeveer 200.000 mensen. Een vijfde deel daarvan, circa 40.000 mensen, woont in een huis van deltaWonen. DeltaWonen verhuurt én verkoopt woningen. Naast woningen heeft deltaWonen ook garages, bedrijfsruimtes, woonwagens en woonwagenstandplaatsen en biedt de organisatie speciale huisvesting voor studenten. Mensen die bij deltaWonen huren, kunnen gebruik maken van allerlei extra diensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Meer informatie is te vinden op <http://www.deltawonen.nl>.

De organisatie

Bij deltaWonen werken 200 mensen, verdeeld over twee locaties: het hoofdkantoor in Zwolle en een bezoeklocatie in Kampen. De omzet bedraagt ± € 100 miljoen.

DeltaWonen wil een bijdrage leveren aan een duurzame samenleving. Woon- en leef kwaliteit zijn daar een onlosmakelijk onderdeel van. DeltaWonen ontwikkelt zich van een object- naar een subjectgerichte organisatie, van aanbod- naar vraag gestuurd.

DeltaWonen is deskundig op het gebied van wonen en het ontwikkelen van vastgoed, in het bijzonder voor mensen die niet in staat zijn om in eigen huisvesting te voorzien. De organisatie kiest er heel bewust voor om zich primair op deze doelgroep te richten. Wanneer deltaWonen voor andere doelgroepen werkt, doet ze dat uitsluitend om redenen van rendement of leefbaarheid in een wijk.

DeltaWonen heeft haar missie, visie, strategie en strategische doelstellingen vastgelegd in het strategisch document "Durf en Duurzaamheid 2.0". Begin 2017 is gestart met het actualiseren van dit document. Niet omdat "Durf en Duurzaamheid" niet meer actueel is, maar vooral omdat ook in haar strategie deltaWonen koploper wil zijn en wil aansluiten bij de actuele ontwikkelingen en de ontwikkelingen van de toekomst. Eind 2017 wordt het nieuwe strategische document opgeleverd. Tot die tijd blijft "Durf en Duurzaamheid 2.0" van kracht.

Missie

Als maatschappelijk verantwoorde onderneming biedt deltaWonen nu en in de toekomst woon-en leef kwaliteit, in het bijzonder voor mensen die dat niet zelf kunnen realiseren. DeltaWonen durft daarbij onbevangen en verrassende keuzes te maken. De missie van deltaWonen is uiteengezet in "Durf en Duurzaamheid 2.0" dat eind juni 2013 is vastgesteld. Duurzaamheid fungeert in dit plan als leidend principe. Het ondernemingsplan geldt voor de periode tot 2015. De missie, visie en strategie die in 2009 zijn vastgesteld zijn nog steeds van kracht. Het document is wel aangescherpt met actuele ontwikkelingen en de beschreven doelstellingen zijn als strategie geformuleerd.

Strategie "Durf en Duurzaamheid 2.0"

DeltaWonen voelt zich verantwoordelijk voor duurzaamheid. De organisatie wil een rol spelen in het stimuleren van duurzaamheid in haar omgeving en in het leven van huurders. Die verantwoordelijkheid wil deltaWonen nemen. Binnen die verantwoordelijkheid kiest de organisatie voor de strategie van productleider. Dit houdt in dat deltaWonen zich wil onderscheiden door de aard en de inhoud van producten en diensten voor haar klanten.

DeltaWonen is niet de goedkoopste corporatie, zij is ook niet degene die alle wensen en eisen van haar klanten gaat vervullen. Wel biedt de organisatie, op basis van gedegen kennis van en onderzoek naar de wensen van haar klanten, een breed en gevarieerd palet aan duurzame producten en diensten. Als marktonderzoek uitwijst dat klanten daar behoefte aan hebben, worden nieuwe producten ontwikkeld. Bovendien bekijkt de organisatie de mogelijkheid om bestaande producten aan nieuwe klantgroepen aan te bieden. Het streven daarbij is om excellent te opereren: zo efficiënt mogelijk werken met een zo hoog mogelijke kwaliteit. DeltaWonen geeft in deze strategie invulling aan de drie terreinen waarop duurzaamheid zich afspeelt.

Als het gaat om “planet” betekent het dat deltaWonen duurzaam handelt op ecologisch terrein. In het bevorderen van energiezuinig wonen bijvoorbeeld, in het gebruik van materialen, in de eisen die aan leveranciers worden gesteld en in de eigen bedrijfsvoering. Duurzaamheid voor people houdt in dat deltaWonen wil meewerken aan een samenleving die niemand uitsluit en die mensen uitzicht biedt op een betere toekomst op de terreinen wonen, werk, scholing, vrije tijd en zorg.

Duurzaamheid op het terrein van profit vertaalt zich in het bewustzijn van deltaWonen, ze werkt met maatschappelijk vermogen. Het is de taak om dat vermogen minimaal in stand te houden (revolving fund), maar als het mogelijk is er waarde aan toe te voegen voor de toekomstige generaties.

De strategie van deltaWonen is concreet gemaakt in acht doelstellingen, te weten:

- DeltaWonen kent haar klant en markt en levert kwalitatief goede producten en diensten waar vraag naar is.
- DeltaWonen sluit vitale coalities die een versterkend effect hebben op het woongenot en één of meer van de schakels in de keten wonen, werken, leren, vrije tijd en goede zorg.
- DeltaWonen richt op goed werkgeverschap en werknemerschap. Hierbij gaat de aandacht uit naar de ontwikkeling van de medewerker, werkplezier, zingeving, leiderschap en eigen verantwoordelijkheid.
- De medewerkers van deltaWonen werken continu aan het verbeteren van de productiviteit en kwaliteit van producten en diensten (zie afbeelding).
- Gegeven de maatschappelijke taak realiseert deltaWonen een maximaal financieel rendement.
- Woningen van deltaWonen zijn betaalbaar voor alle huurders.
- DeltaWonen richt de integrale bedrijfsvoering zoveel als mogelijk duurzaam en maatschappelijk verantwoord in.
- DeltaWonen investeert in duurzame woningen. Op lange termijn streeft de organisatie naar energie neutrale woningen.



De adjunct directeur Vastgoed is samen met de directeur-bestuurder en de adjunct directeur Klant & Wonen en overige MT leden verantwoordelijk voor het ontwikkelen van de strategie en het ondernemingsplan van deltaWonen. De adjunct directeur Vastgoed geeft leiding aan het bedrijfsonderdeel Vastgoed te weten: Projecten, Dagelijks Onderhoud, Assetmanagement, het Bedrijfsbureau en de managementassistente.

Het Managementteam van deltaWonen bestaat, naast de bestuurder uit twee adjunct-directeuren (Klant & Wonen en Vastgoed) uit de manager Bedrijfsbeheer, de manager Bestuurszaken en een (onafhankelijke) concerncontroller. Het is de functie van de adjunct-directeuren om in voorkomende gevallen de bestuurder waar te nemen.

Specifieke opdrachten voor de adjunct directeur vastgoed

- Realiseert samen met het team vastgoed de ambities van deltaWonen op het gebied van:
 - Planmatig onderhoud (doorontwikkeling en innovatie),
 - Vastgoedontwikkeling (acquisities en versterking positie deltaWonen)
 - Assetmanagement (maatschappelijk rendement calculeerbaar maken)
- Verder optimaliseren en borgen van de bedrijfsprocessen vanuit het lean gedachtengoed.
- Het team van het bedrijfsonderdeel vastgoed laten groeien (door ontwikkelen) in het nemen van eigen verantwoordelijkheid, eigenaarschap en het denken op organisatieniveau.
- Het verder versterken van de samenwerking met de diverse stakeholders in de regio van deltaWonen.

Profiel van de adjunct directeur vastgoed

De adjunct directeur vastgoed is een betrouwbare, vertrouwenwekkende, charismatische en verbindende manager die partijen bij elkaar kan brengen en tegenstellingen en weerstanden weet te overbruggen. Heeft 'hart' voor de klant/huurder, is representatief en in het bezit van een zakelijke presentatie. Is (politiek) sensitief voor wat er zich in de externe omgeving afspeelt.

Een stevige empathische persoonlijkheid die met gezag het debat op het hoogste niveau kan voeren en (cultuur) veranderingen tot stand kan brengen. De adjunct directeur vastgoed zoekt samen met de directeur-bestuurder en de leden van het managementteam naar een optimale balans tussen klantgerichte dienstverlening en een 'strakke' bedrijfsvoering.

Als lid van het managementteam is de adjunct directeur vastgoed als generalist in staat om te binden en te verbinden en denkt en handelt op organisatieniveau, dwingt respect af, stuurt en entameert als onbetwist lid van het managementteam. Faciliteert en begeleidt de komende (strategische) veranderingen en ontwikkelingen en weet mensen tot maximale prestaties te bewegen. Een energieke en resultaatgerichte inspirator voor de organisatie die mensen aanstuurt zonder het 'heft' in eigen handen te nemen. Draagt zorg voor continuïteit van de ingeslagen weg en heeft visie op de externe ontwikkelingen.

De adjunct directeur vastgoed is resultaatgericht en speelt in op in- en externe ontwikkelingen en kansen en is in staat deltaWonen extern op bestuurlijk niveau te vertegenwoordigen.

Maakt de verbinding op verschillende niveaus, zowel in- als extern. Is bovenal een uitstekende people manager die mensen weet te inspireren als persoon maar ook door kennis en ervaring. Weet van het bedrijfsonderdeel vastgoed een team te vormen dat de verantwoordelijkheid neemt, op organisatieniveau denkt en handelt en op inspirerende en effectieve wijze de gestelde doelen weet te realiseren.

Functie-eisen

- Academisch denk- en werkniveau.
- Aantoonbare kennis en ruime ervaring met veranderprocessen
- Aantoonbare kennis en ervaring met vastgoedvraagstukken
- Aantoonbaar stevige managementervaring in een complexe dienstverlenende of commerciële organisatie
- Generalist met kennis en deskundigheid van strategie, organisatievraagstukken en bedrijfsvoering in relatie tot inhoud van primair proces van corporaties
- Procesmanager, gericht op het totale organisatieresultaat
- Succesvol in het maatschappelijke ondernemerschap
- In staat relaties op te bouwen en in het bezit van een relevant netwerk

Kerncompetenties

- Analytisch
- Conceptueel
- Visionair
- Procesmatig
- Regisseur
- Klantgericht
- Organisationsensitief

Honorering

De functie wordt conform salarisschaal O van de CAO Woondiensten gehonoreerd.

DeltaWonen kent goede secundaire arbeidsvoorwaarden waaronder een pensioenbijdrage en een leaseauto.

Een integriteitonderzoek en een assessment maken onderdeel uit van de procedure.