

## **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 betrouwbare en sociale woningcorporatie in de stad Spijkenisse. Met ongeveer 4.000 verhuureenheden, 29 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 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 waarvan de start over zeven jaren gepland 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 Spijkenisse. Zij verwoordt dat als volgt in haar 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 een Spijkenisser corporatie, met hart en ziel. 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. De visitatie die in 2018 is uitgevoerd bevestigt de kwaliteit die De Leeuw van Putten nastreeft.

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 voor de komende jaren de door het WSW gestelde normen als minimum.

In 2020 gaat De Leeuw van Putten verder met het vormgeven van de plannen voor de toekomst. Zij wil dan duidelijkheid krijgen over de 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. Gezien de overzichtelijkheid, het feit dat we met één sociale verhuurder zijn lijkt De Hoek de eerst aangewezen wijk om te kijken naar wat daar verbeterd kan worden".

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.

"Ook intern moeten we kijken wat we willen en hoe we dat betalen. De doorrekening moet een haalbaar scenario geven, waarbij we het intern met elkaar eens zijn welke prioritering we gaan aanhouden. Dat er keuzes gemaakt moeten worden is wel duidelijk. Een goede aanpak van ons bezit, waarbij we 20% slopen en nieuwbouwen, gecombineerd met de energietransitie zoals we die voor Aedes hebben doorgerekend is in ieder geval niet haalbaar gebleken.

Naarmate er meer partijen meepraten en gezien de complexiteit, is de eerder opgestelde planning erg optimistisch. Het indertijd benoemde streven om al in 2020 van start te gaan met de gesprekken met stakeholders, staat door de samenhang met plannen van derden dus 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

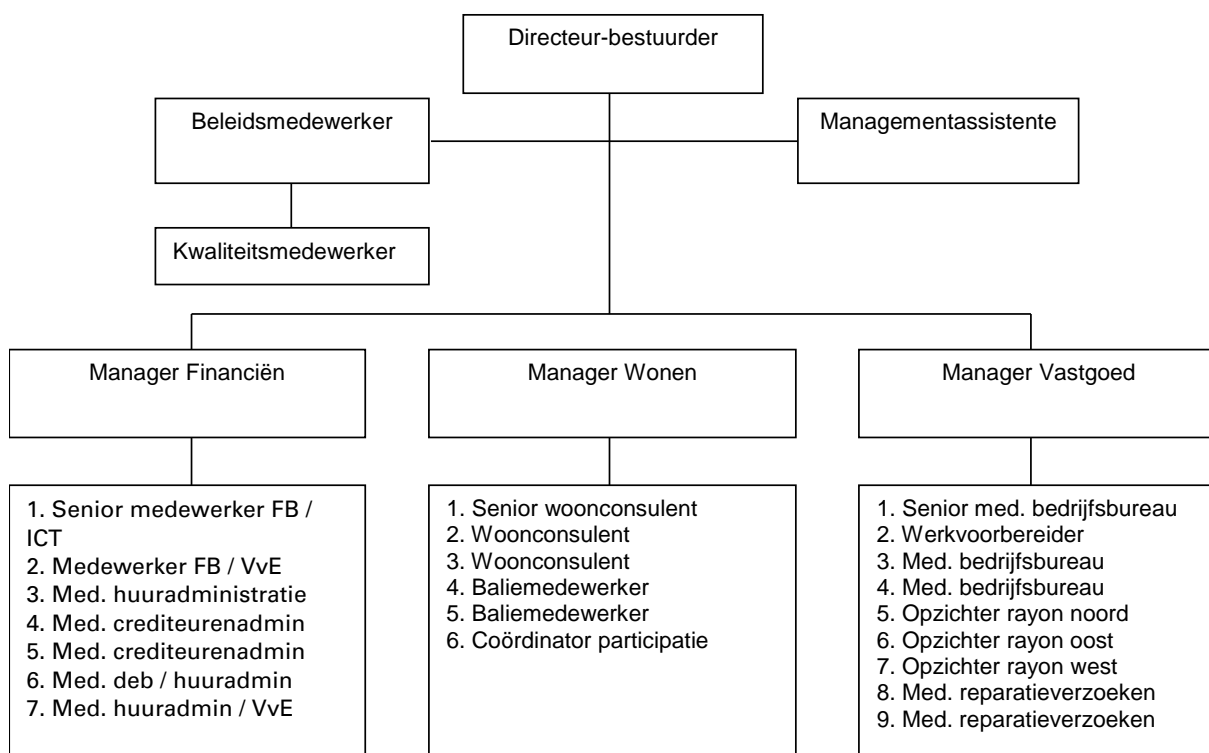
# DirectieWerf

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 de pensionering 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 nadrukkelijk een belangrijke 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

De Manager Wonen wordt rechtstreeks aangestuurd door de directeur-bestuurder en is lid van het MT. Als manager van de afdeling Wonen geeft u leiding aan woonconsulenten, een coördinator participatie & buurtbeheer en baliemedewerkers. Ook bent u een sparringpartner voor de directeur-bestuurder, collega MT-leden en medewerkers bij het vormgeven van het strategisch beleid en de vertaling daarvan naar de uitvoering van de kerntaak van De Leeuw van Putten. Op het gebied van afspraken en overleg met externen over doelgroepen, doorstroming en zorgpartijen is de Manager Wonen 'het gezicht naar buiten'.

# DirectieWerf

---

De afdeling is verantwoordelijk voor het verhuurproces, participatie & leefbaarheid, sociaal beheer en optimale dienstverlening aan huurders en woningzoekenden. Bij de aanlevering van artikelen voor het bewonersmagazine en in de externe communicatie vervullen u en uw afdeling een belangrijke rol.

## 4.2 functie-eisen

- U heeft een HBO/WO werk- en denkniveau, bij voorkeur een brede sociaal-maatschappelijke opleiding en bent bereid zich verder te scholen.
- Uw werkervaring dient raakvlakken te hebben met verhuur van vastgoed (woningen, BOG en MOG). U heeft daarbij al leidinggevende ervaring opgedaan.
- U bent een pragmatische, sociale en resultaatgerichte manager en een brede kijk op verhuur van vastgoed.
- U bent in staat om op een prettige en soepele manier leiding te geven aan de afdeling Wonen. Daarbij weet u op een evenwichtige wijze verhuurtechnische, financiële en maatschappelijke waarden te verenigen en uw collega's te betrekken.
- U toont zich samenwerkingsgericht, communicatief sterk, leergierig en realistisch.

## 5. Aanbod

Brede strategische managementfunctie in een betrokken, slagvaardige en klantgerichte organisatie. Het betreft een fulltime functie (36 uur, wordt bij de Leeuw van Putten ingevuld met 1 dag in de twee weken vrij) beginnend met een jaarcontract met de intentie tot vaste aanstelling. De functie is gewaardeerd in Schaal L cao Woningcorporaties (4272-5934 euro per maand).

## 6. Procedure en planning

DirectieWerf voert met een aantal kandidaten een voorselectie gesprek. Op basis van deze gesprekken wordt advies uitgebracht en op 21 januari 2020 een CV presentatie gegeven aan de selectiecommissie. De selectiecommissie voert vervolgens de selectiegesprekken met de shortlistkandidaten op dinsdag 4 februari en een tweede ronde op 12 februari. 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 2020 in dienst treedt.

## 7. Informatie en sollicitatie

De procedure wordt begeleid door Willem Almekinders van DirectieWerf. Voor informatie kunt u telefonisch contact opnemen 06-20723398. Uw brief met curriculum vitae ontvangen wij graag vóór 14 december 2019, t.a.v. dhr. drs. W. Almekinders, bij voorkeur per e-mail: [info@directiewerf.nl](mailto:info@directiewerf.nl), of Postbus 23, 6700 AA Wageningen.

Zie voor meer informatie over Stichting De Leeuw van Putten: [www.deleeuwvanputten.nl](http://www.deleeuwvanputten.nl)

DirectieWerf, november 2019