

Profielchets

---

Directeur-bestuurder

---

Stichting Woningbedrijf Velsen,  
Velsen



## 1. Woningbedrijf Velsen

### De organisatie

Stichting Woningbedrijf Velsen is met 6500 woningen de grootste sociale verhuurder in de regio Velsen-IJmuiden. Deze regio maakt deel uit van de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Tot 2040 wordt nog een forse huishoudensgroei verwacht binnen de MRA.

Het werkgebied van Woningbedrijf Velsen kenmerkt zich door stedelijke omgeving en heeft verschillende gezichten: Industrie en logistiek (het sluizencomplex in het Noordzeekanaal, hoogovens, havens) én recreatie en toerisme (het duin- en strandgebied).

Woningbedrijf Velsen biedt een passend thuis aan mensen die niet of moeilijk zelf in huisvesting kunnen voorzien. Door te zorgen voor goed wonen geeft de woningcorporatie een prettige thuisbasis aan haar huurders en daarmee ruimte voor (zelf)ontwikkeling. De woningcorporatie is nauw betrokken bij haar klanten en de lokale samenleving en werkt samen aan goed en betaalbaar wonen in Velsen-IJmuiden, voor nu en later. De woningcorporatie heeft een sterke visie waarin zij de huurders voorop plaatst en vindt het belangrijk dat de huurders zich 'thuis' én gehoord voelen. Samen met de huurders en collega's wil Woningbedrijf Velsen bereiken dat iedere huurder zijn woning een prettig thuis vindt. De volkshuisvestelijke doelstellingen staan voorop. De corporatie streeft open, samenwerkingsgerichte relaties met haar stakeholders na en is als corporatie actief op zoek naar nieuwe methodieken, die aansluiten bij maatschappelijke trends, passend bij de regio waarin de woningcorporatie actief is.

Woningbedrijf Velsen is ruim 25 jaar geleden ontstaan vanuit de verzelfstandiging van het gemeentelijk woningbedrijf. Met zo'n 80 medewerkers wordt hard gewerkt aan een klantgerichte, efficiënte en wendbare organisatie. De gezamenlijke uitdaging is om voor alle huurders de processen klantgericht en efficiënter te laten verlopen en resultaten te verbeteren. Woningbedrijf Velsen is sterk sociaal betrokken, vooral op de doelgroep ouderen. Het is een echte doe-corporatie, aanvankelijk beleidsmatig meer gericht op sociaal-maatschappelijke aspecten en minder op het woningvoorraadbeleid. De laatste jaren kwam beleidsmatig meer aandacht voor het vastgoed en recent is een nieuw voorraad- een investeringsbeleid ontwikkeld.

Na de pensionering van de bestuurder in 2014 hebben drie bestuurswisselingen plaatsgehad binnen Woningbedrijf Velsen. Grote investeringsbeslissingen zijn tijdelijk on hold gezet. Na het vernieuwen van het strategisch voorraadbeleid zijn deze beslissingen alsnog genomen. De bestuurswisselingen in de afgelopen jaren leidden tot onzekerheid in de werkorganisatie en hebben een wissel getrokken op de organisatieontwikkeling van de woningcorporatie. Qua typologie geldt Woningbedrijf Velsen als een middelgrote herstructureringscorporatie. De opgave in Velsen en IJmuiden is onveranderd groot, mede doordat de corporatie relatief veel naoorlogse portiekwoningen heeft. Woningbedrijf Velsen is de grootste verhuurder in de gemeente Velsen. De investeringen die de corporatie doet, hebben daardoor een grote impact op het woon- en leefklimaat in Velsen. Woningbedrijf Velsen geldt als een financieel gezonde organisatie maar tegelijkertijd ook een woningcorporatie met forse ambities en opgaves. De woningvoorraad is merendeels gebouwd in de wederopbouwtijd, met relatief veel naoorlogse portiekwoningen en stevig toe aan vernieuwing en verduurzaming. Daarnaast heeft Woningbedrijf Velsen een omvangrijke zorgvastgoedportefeuille, allemaal binnen intramurale zorginstellingen.

### Ambitie

Woningbedrijf Velsen heeft een tweeledige ambitie: enerzijds het verbeteren en waar nodig vervangen van een aanzienlijk deel van de huidige woningvoorraad. Een aanzienlijk deel van de huidige woningvoorraad is gebouwd in de jaren vijftig, waarbij sloop en betaalbaar terugbouwen van nieuwbouw resp. grootscheepse intensieve renovatie een stevige uitdaging vormt. Anderzijds wordt de komende jaren verder geïnvesteerd in verduurzaming van het woningbezit, goed en betaalbaar wonen en maatwerk woonruimte voor mensen met zorg. Daarnaast vraagt de doorontwikkeling en verdere professionalisering van de werkorganisatie aandacht.

Als grootste sociale verhuurder in Velsen zullen de investeringsbeslissingen moeten worden afgestemd op de gebieds- en toekomstvisie van de gemeente. In dat kader is in het voorjaar 2021 met de gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten, die de focus op de sociale huurwoningvoorraad van Woningbedrijf Velsen onderstreept en bijdraagt aan verdere versnelling van de verbeterings- en vernieuwingsopgave in de periode tot 2030. Gelet op de omvang van de opgave waarvoor Woningbedrijf Velsen zich de komende jaren geplaatst ziet, is samenwerking met corporaties in de regio een serieuze optie. Op dit moment wordt een strategische samenwerking met een collega corporatie in het IJmondgebied nader onderzocht.

De ontwikkelopgave met betrekking tot de vastgoedportefeuille (circa € 300 miljoen) stelt stevige eisen aan de interne organisatie en brengt veel dynamiek. De organisatie is gestart met het verbeteren van de primaire processen die zich rechtstreeks richten op huurders en woningzoekenden. Vooruitlopend op een nieuw ondernemingsplan heeft de huidige interim-bestuurder een koersdocument opgesteld, met belangrijke aanzetten voor een nieuw duurzaamheidsbeleid, huurbeleid en een nieuwe portefeuillestrategie, inclusief nieuwbouw en investeringen; stuk voor stuk beleidsonderwerpen die in nauwe samenwerking met een aantal stakeholders, waaronder de huurders en de verschillende stakeholders verder moeten worden ingevuld. Eén en ander gaat gepaard met verdere versterking van de kwaliteit van de organisatie op het gebied van bedrijfsvoering, sturing en control. Mede gelet op de grote transformatie- en nieuwbouwopgave is de organisatie-inrichting op onderdelen aangepast om de transformatie de komende jaren te kunnen realiseren. Organisatie(cultuur) en medewerkers zullen, naast de transformatie, een belangrijke focus van aandacht zijn voor de directeur-bestuurder en het managementteam. De organisatie wordt tot eind maart 2022 aangestuurd door een interim-bestuurder.

### Bestuur en structuur

Woningbedrijf Velsen kent een eigentijds governancemodel met een directeur-bestuurder en een Raad van Commissarissen die zes leden telt, inclusief de voorzitter. De Raad van Commissarissen telt drie leden op voordracht van de Huurdersraad en een lid op voordracht van de Ondernemingsraad. Door de Raad van Commissarissen wordt intern toezicht gehouden. Good Governance vormt de leidraad voor bestuur, toezicht en verantwoording. Leden van de Raad van Commissarissen stemmen in met de Aedescode en de Governancecode woningcorporaties 2020. De directeur-bestuurder is belast met de verantwoordelijkheid van het realiseren van (statutaire) doelstellingen, strategie en beleid van de organisatie, alsmede daaruit voortvloeiende resultaatontwikkeling. De directeur-bestuurder is voorzitter van het managementteam dat verder bestaat uit de manager Klant & Wonen, de manager Transformatie & Ontwikkeling en de manager Bedrijfsvoering. De concern-controller en bestuurssecretaris nemen ook deel aan de vergaderingen van het managementteam. De leden van het managementteam zijn redelijk kort in de organisatie en vullen elkaar goed aan.

## 2. Directeur-bestuurder

De Raad van Commissarissen van Woningbedrijf Velsen is op zoek naar een directeur-bestuurder met het hart op de goede plaats als het gaat om de maatschappelijke doelstelling van de woningcorporatie. Zij zoeken een verbindende, innovatieve en ondernemende directeur-bestuurder die sterk op basis van verbinding en transparantie opereert en zich langere tijd aan de woningcorporatie wil verbinden.

---

## directeur-bestuurder

---

### De functie

De directeur-bestuurder vormt het statutaire bestuur van Stichting Woningbedrijf Velsen. Hij/zij is eindverantwoordelijk voor het functioneren en besturen van de organisatie. De directeur-bestuurder is de werkgever en heeft zo een formele en juridische relatie met de werknemers.

Hij/zij stelt de Raad van Commissarissen in staat toezicht te houden, legt de Raad van Commissarissen de in de statuten benoemde bestuursbesluiten ter goedkeuring voor en zorgt ervoor dat de Raad van Commissarissen adviezen kan geven en als sparringpartner van het bestuur kan optreden. De directeur-bestuurder is ook de bestuurder in de zin van de Wet op de Ondernemingsraden en fungeert daarmee als overleg- en gesprekspartner van de Ondernemingsraad.

De directeur-bestuurder geeft als eindverantwoordelijke integraal leiding aan de werkorganisatie en weet vanuit een eigentijdse, aansprekende visie op volkshuisvesting en brede kennis en ervaring in het maatschappelijke speelveld, richting te geven aan de strategie en verdere doorontwikkeling van Woningbedrijf Velsen als onderneming met een maatschappelijke opdracht. Voortbordurend op een gezonde basis, levert de directeur-bestuurder krachtige impulsen aan de doorontwikkeling van de organisatie. Daarbij gaat het in de kern om een herstructureringsopgave binnen de context van een organisatie in ontwikkeling. Continuïteit van koers is in deze fase belangrijk: rust en stabiliteit. Hij/zij is in staat om de maatschappelijke opgave voor de komende jaren snel te doorzien; weet de ingezette koers aan te houden en om te zetten in een concreet handelingsperspectief. Een transparante stijl van communiceren is daarbij onmisbaar. De directeur-bestuurder weet ontwikkelingen goed te vertalen naar de maatschappelijke opgaven en de gevolgen voor haar lokale/regionale situatie.

De directeur-bestuurder moet affiniteit hebben met de primaire doelgroep: de (toekomstige) huurders. Dat vraagt om iemand die aansluiting heeft met de doelgroep(en), de specifieke wensen van de doelgroep(en) kan doorgronden, aansluiting zoekt bij relevante ontwikkelingen en kansen voor de corporatie weet te verzilveren. Daarbij is een volkshuisvestelijke achtergrond wenselijk, maar niet per se noodzakelijk. Hij/zij draagt zorg voor draagvlak en adequate besluitvorming; geeft de medewerkers ruimte én richting, treedt op als kritisch sparringpartner, weet procesgericht werken, eigenaarschap en kwaliteiten van management en medewerkers door te ontwikkelen en geeft krachtige impulsen aan de verdere organisatieontwikkeling van Woningbedrijf Velsen als zelfstandige, kwalitatief goede volkshuisvester binnen de gemeente Velsen. Het verder versterken van de rol van het management als 'leidende coalitie', verstevigen van de bedrijfsvoering, vergroten van zelforganisatie binnen de kernprocessen vanuit de gedachte dat de medewerkers van de woningcorporatie dé kracht van de organisatie vormen, evenals een respectvolle, constructieve verstandhouding met de diverse geledingen en stakeholders zijn daarbij belangrijke aspecten.

#### Voorname verantwoordelijkheidsgebieden

De aandachtsgebieden van de directeur-bestuurder kunnen als volgt samengevat worden:

- is verantwoordelijk voor het ontwikkelen van de strategische beleids- en organisatiedoelen en de vertaling naar de diverse beleidsvelden zoals het volkshuisvestingsbeleid, het financiële beleid, het vastgoedbeleid; bewaakt daarbij samenhang en synergie;
- heeft een visie en ontwikkelt een koers, passend bij missie en omvang van de organisatie en zorgt voor uitvoering en realisatie; draagt zorg voor de vertaling van externe ontwikkelingen in het werkveld naar visie en strategisch beleid; zowel door eigen waarneming als vanuit signalen van stakeholders, management en medewerkers;
- geeft leiding aan de werkorganisatie zodat die effectief en efficiënt functioneert en legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen; draagt zorg voor het opstellen van jaarplannen, begrotingen, managementrapportages etc.;
- is verantwoordelijk voor het integraal management en de inrichting van de organisatie; motiveert, stimuleert en faciliteert het managementteam en medewerkers om zich verder te ontwikkelen;
- draagt zorg voor de continuïteit van de organisatie en houdt de organisatieontwikkeling in balans met de beschikbare middelen; draagt zorg voor een gezonde financiële onderneming, houdt daarbij rekening met de maatschappelijke functie van de organisatie en weet financieel en maatschappelijk rendement met elkaar te verbinden;
- treedt op als kritische sparringpartner van het managementteam, levert een bijdrage aan verdere professionalisering van het team en zorgt voor draagvlak en besluitvorming;
- vertegenwoordigt Woningbedrijf Velsen op alle relevante niveaus en platforms, is verantwoordelijk voor een goede profilering bij de externe partners en realiseert en onderhoudt strategische verbindingen en samenwerkingsvormen met onder andere de

huurdersraad, bewonerscommissies, de gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen, ketenpartners en andere woningcorporaties in de regio, tegen de achtergrond van een snel veranderende samenleving;

- geeft inhoud aan maatschappelijk ondernemerschap, weet kansen te benutten vanuit (wijzigende) financiering, wet- en regelgeving; zoekt samenwerking met andere samenwerkingspartijen;
- informeert de Raad van Commissarissen door middel van managementinformatie adequaat over het gevoerde beleid, de voortgang en relevante ontwikkelingen binnen en buiten de organisatie; beschouwt en gebruikt de Raad van Commissarissen als een belangrijke sparringpartner;
- treedt op als bestuurder in de zin van de WoR, CAO en de Algemene Wet Bestuursrecht.

#### Functie-eisen

- academisch denk- en werkniveau, generalist, strategisch niveau en het vermogen om de visie naar concrete doelen te vertalen;
- ruime ervaring in een brede, integraal eindverantwoordelijke functie en ervaring met maatschappelijk ondernemen;
- visie op volkshuisvesting en ervaring met vastgoedtransformatie en -ontwikkeling;
- ervaring met veranderingsprocessen;
- een zakelijke instelling, risicobewust en voldoende kennis van financiën & bedrijfsvoering;
- ervaring met strategische samenwerkingsverbanden en bestuurlijke netwerken in het maatschappelijk middenveld;
- inzicht en passie voor sociaal maatschappelijke vraagstukken; hart voor bewoners en kwetsbare groepen in de samenleving;
- inzicht in eigentijdse verhouding tussen bestuur en Raad van Commissarissen;
- wil onderdeel zijn van het maatschappelijk middenveld in het werkgebied van Woningbedrijf Velsen.

#### Persoonlijkheidsprofiel

Woningbedrijf Velsen wil een organisatie zijn die maatschappelijk presteren bovenaan plaatst. De gezochte kandidaat moet zich daarin kunnen vinden én herkennen. Hij/zij heeft een heldere visie op de volkshuisvesting en op een moderne manier van organiseren: niet vanuit hiërarchie en macht, maar vanuit gelijkwaardigheid, partnership, transparantie en vertrouwen. De Raad van Commissarissen zoekt een daadkrachtige, ambitieuze en inspirerende directeur-bestuurder; iemand met lef, die de ingezette koers aanhoudt; cultuurdrager/boegbeeld is van de organisatie en beseft wat de huidige tijdgeest vraagt van Woningbedrijf Velsen; iemand die rust en vertrouwen uitstraalt, in staat is om de organisatie naar een 'next level' van presteren te brengen en geldt als een verbindende persoonlijkheid die, zowel intern als extern, op alle niveaus gemakkelijk vertrouwen en draagvlak weet te creëren. Iemand die ruimte geeft, oog heeft voor persoonlijke ontwikkelingsbehoeften van management en medewerkers, maar ook durft aan te spreken. Samenwerking met huurders, met lokale en regionale partners, waaronder de gemeente wordt gezien als een belangrijke randvoorwaarde voor verdere verbetering van de maatschappelijke opgave en positie van Woningbedrijf Velsen. Politiek-bestuurlijke sensitiviteit is daarbij onmisbaar; iemand die zich thuis voelt in een lokaal verankerde en betrokken organisatie, die maatschappelijk presteren hoog in het vaandel heeft.

#### Competenties

*De Woonautoriteit toetst de voorgenomen benoeming onder andere aan de competentiematrix en aan bijlage 1 bij artikel 19 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015. In dit kader zijn relevant:*

#### 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 bestuurders.

### 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 commissarissen.

### 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.

### Resultaat- en klantgericht

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.

#### Arbeidsvoorwaarden

De directeur-bestuurder van Woningbedrijf Velsen zal conform wet- en regelgeving bezoldigd worden in bezoldigingsklasse F (maximaal € 175.000,-) en is afhankelijk van kennis en ervaring en van de individuele situatie van de kandidaat. De WNT-regeling is complex in haar opbouw en de Remuneratiecommissie van de Raad van Commissarissen zal een maatwerkpakket arbeidsvoorwaarden afspreken. De aanstelling is voor 36 uur per week. Aanstelling heeft vooralsnog plaats voor een periode van vier jaar met mogelijkheid tot verlenging.

### 3. Procedure

De begeleiding van de werving- en selectieprocedure is in handen van Wesselo & Partners, in de persoon van José Coenen. Hij zal gesprekken voeren met in potentie voor de functie geschikte kandidaten. Vervolgens zullen de curricula vitae van geschikte kandidaten aan de opdrachtgever worden gepresenteerd. Op basis hiervan worden kandidaten geselecteerd die in aanmerking komen voor de selectiegesprekken, waarbij naast de Raad van Commissarissen ook de werkorganisatie, Ondernemingsraad en Huurdersraad zullen worden betrokken.

#### Planning

Voordracht van kandidaten	: 12 januari 2022
1e ronde selectiegesprekken met selectiecommissie	: 21 januari 10.00 – 17.00 uur
2e ronde selectiegesprekken met selectiecommissie en adviescommissie	: 25 januari 09.30 – 13.00 uur
Arbeidsvoorwaardengesprek	: nader te bepalen

Het streven is erop gericht om in januari 2022 een voorgenomen besluit voor benoeming te nemen. Hierna zal de procedure gestart worden voor goedkeuring bij de Woonautoriteit. Beoogde datum van indiensttreding van de nieuwe directeur-bestuurder is 1 mei 2022 of zoveel eerder als mogelijk.

#### Aanvullende informatie

Voor meer informatie verwijzen wij u naar [www.wbvelsen.nl](http://www.wbvelsen.nl).  
Op de website zijn diverse relevante publicaties beschikbaar.

#### Solliciteren

Wanneer u belangstelling voor deze functie heeft, nodigen wij u uit te solliciteren via onze website [www.wesselopartners.nl](http://www.wesselopartners.nl).

#### Contactgegevens

Wesselo & Partners | Selection as art  
José Coenen, consultant  
Mirjam van Gerwen, managementassistente  
T 030 275 84 48  
E [m.vangerwen@wesselopartners.nl](mailto:m.vangerwen@wesselopartners.nl)