

Job- og personprofil for administrerende direktør til boligforeningen VIBO

Med indsigt og udsyn at bedrive forandringsledelse på både den store og den lille klinge

Aaberg+ bistår VIBO's organisationsbestyrelse ved rekruttering af

Administrerende direktør for VIBO

Indhold

1. Stillingen – vil du tage ansvaret for at gennemføre et generationsskifte med et skarpt blik på den strategiske udvikling af VIBO og effektivisering af driften
2. VIBO – mest en boligforening og lidt et administrationselskab inden for almenboliglovgivningen
3. Adm.dir.'s ansvar og opgaver – drive og udvikle VIBO i samspil med organisationsbestyrelsen og organisationen "både ude og inde"
4. Adm.dir.'s kompetencer og personlighed – indsigt i almenområdet, forandringsledelse og med et hjerte, der brænder for beboerdemokratiet
5. Grundlag for vurdering af ansøgere – vi vil lære hele dig at kende
6. Tidsplan for ansættelsesprocessen – vi vil gerne have dig i stolen sidst på foråret 2024
7. Ansættelsesvilkår – vi har et udgangspunkt, og så forhandler vi
8. Spørgsmål til stillingen – vi hjælper dig gerne
9. Efter ansættelsen – vi hjælper med, at I bliver et hold

1. Stillingen – vil du tage ansvaret for at gennemføre et generationsskifte med et skarpt blik på den strategiske udvikling af VIBO og effektivisering af driften

VIBO søger en ny administrerende direktør, som afløser for vores mangeårige administrerende direktør, som fratræder og går på pension. Et personskifte på en så

vigtig post gør i sig selv, at vi skal tænke over, hvad fremtiden skal bringe

Vi står rigtig solidt. Vi har en sund økonomi, en dedikeret administration, et beboerdemokrati som vi prioriterer nærheden til, og vi har en organisationsbestyrelse som sammen kan og vil tage deres del af lederskabet på sig. Vi er en relativ lille boligforening. Det giver nogle fordele fx ved, at ting kan ske ubureaukratisk og hurtigt. Det giver også nogle ulemper fx ved, at nogle opgaver kræver flere muskler, end vi selv har.

Med det solide udgangspunkt vil vi gerne holde fast i de mange rigtig gode ting, som vi står på i dag og tage dem med videre i udviklingen af VIBO. Vi har et mål om at vækste og fremtidssikre VIBO. Skal vi lykkes med det, så kræver det en udvikling og forandring af vores administration, og måden vi arbejder sammen med hinanden på. Vi vil sikre os, at vores administration er tunet til at kunne understøtte vores ambitioner og samtidig være en arbejdsplads, hvor man trives. Så der skal udøves forandringsledelse på den store klinge. Ses på administrationens organisering, ledelsesstrukturen, processerne og styring samt opgave- og ansvarsfordeling. Sammen med det skal kulturen udvikles, så der lægges vægt på en åben, ærlig og serviceorienteret administration.

Vi vil have en administrerende direktør, som kan understøtte organisationsbestyrelsens strategiske mål. En direktør som både evner at understøtte en udvikling af beboerdemokratiet og samtidig indgå i formelle og uformelle eksterne samarbejder, som kan medvirke til at VIBO lykkes.

Vi søger en administrerende direktør, der kender til almenboligområdet. En administrerende direktør, som kan stå i lederskabet, kan sin ledelsesværktøjskasse og hvor forandringsledelse samt klar prioritering og kommunikation er en selvfølgelighed. En administrerende direktør, som kan integrere strategier og kernerdrift og sikre, at det vi vil, også er det, vi gør. En administrerende direktør som er virkelig relationsstærk og kan skabe gode og stærke eksterne relationer. En administrerende direktør, som tager organisationen på sig og er rollemodel for meningsgivende forandringer – også når det kræver mod og kan give knubs..... Endelig skal du brænde for beboerdemokratiet. Det er simpelt hen DNA'et i VIBO, i en boligforening.

Vi forventer rigtig meget af dig. Området er enormt vigtigt og meningsgivende både nu og i fremtiden.

2. VIBO – mest en boligforening og lidt et administrationselskab inden for almenbolig lovgivningen

VIBO er en boligforening efter almen boliglovgivningen. VIBO er en relativt lille boligforening med ca. 6000 lejemål inkl. FAB, og vi vil gerne vækste, blive større. At vi er en relativt lille boligforening gør, at vi har en stor fordel i forhold til at skabe nærhed til beboerne i hverdagen og i forhold til at skabe sammenhængskraft mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne. Begge dele noget, som ligger organisationsbestyrelsen meget på sinde at holde fast i og videreudvikle, da det simpelt hen er en del af vores DNA. At vi er en relativt lille boligforening gør, at vi fremover skal være særlig dygtige til at indgå i de rigtige strategiske partnerskaber med andre aktører på området. Det kan fx være i forbindelse med fysiske helhedsplaner, driftsfællesskaber eller den delegerede bygherremodel. Der er områder, hvor vi for at lykkes i VIBO skal være attraktive samarbejdspartnere for andre og skal kunne indgå i forpligtende samarbejder.

Vi har en velfungerende organisationsbestyrelse, hvor vi i bestyrelsen og sammen med administrationen er optaget af både at håndtere hverdagen og sætte en strategisk retning for udviklingen af VIBO. Vi har det sidste års tid arbejdet med at udvikle vores lederskab som bestyrelse.

Vi har i bestyrelsen sat os for, at vi vil fokusere på at fremtidssikre VIBO og beboerdemokratiet ved proaktivt at sætte klare strategiske mål og insistere på en åben, ærlig og serviceorienteret administration. Det vil vi i bestyrelsen gøre ved sammen at tage ansvar for at sætte mål og retning for VIBO, stå tydeligt ved vores beslutninger og være tydelige og konsekvente i vores krav og forventninger.

Kernen i VIBO's virke er beboerdemokratiet. Vi er optaget af at udvikle og aktivere beboerdemokratiet. Vi vil gerne give det frivillige arbejde mere plads. Vi er overbevist om, at det skal udvikle sig løbende og konstant være nærværende, levende og i pagt med tiden. Derfor vil vi rigtig gerne prøve nye metoder og modeller af. Det er for os den bedste måde at lære på.

Beboerdemokratiet tager sit udgangspunkt i afdelingsbestyrelserne, der er en del af VIBO's repræsentantskab. Der afholdes repræsentantskabsmøde hvert år og på repræsentantskabsmødet vælges organisationsbestyrelsens medlemmer, formand og næstformand.

Ud over organisationsbestyrelsen har VIBO en række faglige udvalg: Driftsudvalg, Kommunikationsudvalg, Byggeudvalg samt Uddannelse og Boligsocialt udvalg. Organisationsbestyrelsen og udvalgene har til opgave at tilpasse foreningens virke, så den stemmer overens med beboernes holdninger. Fx i forhold til byggeri og renovering, grønne initiativer, kulturelle tiltag og sociale mål.

Pt. er der stor aktivitet i Byggeudvalget med flere nybyggerier, med mange fysiske

helhedsplaner og med rigtig mange renoveringer. I Kommunikationsudvalget er der særligt fokus på at få en ny hjemmeside til VIBO og få udviklet en beboerapp. Driftsudvalget har emner som individuel modernisering og biodiversitet på programmet og så en lang række aktiviteter, der støtter op om et skarpt fokus på driften og på effektiviseringen af driften.

I VIBO nedsætter vi også midlertidige udvalg. Et af dem er Målsætnings- og beboerdemokratiudvalget, der i en periode har et særligt fokus på Målsætningsprogrammet set i forhold til en videreudvikling af beboerdemokratiet.

VIBO's mission er:

at opføre, administrere, vedligeholde, renovere og fremtidssikre almene boliger at sikre gode sociale rammer med udgangspunkt i beboernes behov

VIBO's vision er:

VIBO skal være forandringsskabende

VIBO's boliger skal være fleksible og af høj standard med en attraktiv husleje og en blandet beboersammensætning

Beboerne er i centrum gennem et velfungerende beboerdemokrati med indflydelse på boligorganisationen og egen afdeling, samt mulighed for at sætte præg på egen bolig

VIBO skal udvise samfundsansvar ved at bidrage til at nå klimamålsætningen og vælge miljørigtige løsninger

VIBO's værdier er:

Rummelighed

Tryghed

Helhedssyn

Nærhedsprincippet

Forandringskabende

Kvalitet

Rammerne for VIBO's udvikling fastlægges af repræsentantskabet gennem deres vedtagelse af et "Målsætningsprogram". Det nuværende blev vedtaget i 2020 og løber fra 2021 til 2025.

Målsætningsprogrammet er organiseret efter følgende overskrifter:

- *Alment Samfundsansvar*

VIBO ønsker at være en boligforening, der har fokus på, hvordan det almene sociale ansvar kan løftes og udvikles gennem boligforeningens praksis.

- *Beboerdemokrati*

VIBO ønsker at arbejde for at understøtte og udvikle beboerdemokratiet.

- Kvalitetsmålsætning

Ved implementering af VIBO's kvalitetsmålsætning skal der, udover fokus på implementeringen af de praktiske tiltag, tillige fokuseres på implementering af holdninger hos beboerdemokrater og ansatte.

- Nybyggeri

VIBO ønsker at bygge nye boliger, hvor placering er hensigtsmæssig i forhold til nuværende afdelinger.

- Kommunikation

VIBO ønsker at være en boligforening med fokus på god kommunikation. Derfor vil VIBO kommunikere så klart og enkelt som muligt og sørge for, at kommunikationen bliver både personlig, målrettet, relevant og med tydelig afsender.

- Administrativ fokusering

VIBO skal gennem løbende forbedrings- og udviklingskultur forbedre forretningsgange og øge produktiviteten, effektiviteten og den økonomiske optimering.

Inden for hver overskrift er vedtaget et antal konkrete målsætninger og udarbejdet en konkret handlingsplan, som bl.a. beskriver konkrete initiativer samt indikerer hvor i den samlede organisation der kan forventes en effekt i forhold til Alment Samfundsansvar, Beboerdemokrati eller effektivitet, sparsommelighed eller produktivitet. Det er administrationens ansvar at arbejde med gennemførelsen af Målsætningsprogrammet, og organisationsbestyrelsen får løbende en status på de enkelte målsætninger. Der vil i den nærmeste tid skulle igangsættes en proces med henblik på udarbejdelsen af et oplæg til repræsentantskabet for Målsætningsprogrammet for 2026 og frem.

Under overskriften "Alment Samfunds Ansvar" i målsætningsprogrammet er vores engagement i bæredygtighed centralt. Der tager arbejdet udgangspunkt i FN's verdensmål. Arbejdet er centreret omkring følgende verdensmål:

Nr. 7 Bæredygtig energi

Nr. 11 Bæredygtige byer og lokalsamfund

Nr. 12 Ansvarligt forbrug og produktion

Nr. 13 Klimaindsats

Nr. 15 Livet på land

Arbejdet har bl.a. resulteret i en række strategiske principper, som skal være styrende for VIBO's udvikling inden for bæredygtighed:

- Der skal arbejdes med genbrug og genanvendelse
- Indkøb foretages med omtanke for klima og miljø
- Der indgås samarbejder og partnerskaber, der øger den bæredygtige udvikling
- Muligheden for solceller, batterianlæg og el-ladestandere vurderes

- Ved nybyggeri og renoveringer arbejdes på bæredygtige løsninger, der har fokus på cirkulært byggeri
- Ved drift af grønne arealer og ved omdannelser af arealerne indtænkes biodiversitet

De strategiske principper er særlig relevant for følgende udvalg under organisationsbestyrelsen: Driftsudvalget, Byggeudvalget samt Uddannelse og Boligsocialt udvalg. Der følges løbende med i de igangsatte initiativer og fremdriften via en årlig status.

Økonomien i VIBO er sund, og det ligger organisationsbestyrelsen meget på sinde i så høj grad som muligt at sikre forudsigelighed i udviklingen af den enkelte beboers husleje.

VIBO har ca. 6000 almene lejeboliger inkl. FAB. Derudover står VIBO for administrationen for enkelte boligselskaber. Vores almene boliger er primært placeret i Københavnsområdet og Nordsjælland – fra Høje Taastrup over Tårnby, Rødovre, København og Frederiksberg til Fredensborg, Hillerød og Gribskov. De fleste boliger er etagebyggeri. Der er dog enkelte rækkehuse.

VIBO drives efter almen boliglovgivningen. Det betyder bl.a., at vi har et tæt og dagligt samarbejde med 7 kommuner. Bl.a. i forbindelse med styringsdialogen og kommunernes tilsyn med VIBO mv. VIBO er med i BL – Danmarks almene boliger – kreds 1, 2 og 9. Kredsen er bindeleddet mellem boligorganisationerne og BL, og her samarbejdes der på tværs med andre boligorganisationer om løsninger på fælles problemer og udvikling af konkrete samarbejder. BL er en af vores tætteste og vigtigste samarbejdspartnere.

Den centrale del af vores administration (i daglig tale "hovedkontoret") har til huse i det indre af København. Nemlig i Sankt Peders Stræde.

På hovedkontoret er der ansat 12 chefer og ledere i to ledelseslag. Der er derudover 32 medarbejdere. Ude i afdelingerne er der ansat 15 ledere og 52 medarbejdere. Der er tale om dedikerede chefer, ledere og medarbejdere, som i den grad i hverdagen er optaget af at levere på denne vigtige samfundsdagsorden og lykkes med deres opgaver. Blandt chefer og ledere er der en alderssammensætning, som kalder på en særlig opmærksomhed i de kommende år. Der skal gennemføres et smidigt generationsskifte med fokus på den sikre drift og understøttelse af den strategiske udvikling af VIBO.

De administrative forpligtelser, som boligforeningen VIBO har i medfør af lovgivningen på området varetages af administrationen. Administrationen består af

en daglig ledelse, herunder et sekretariat samt en række fagområder, der dækker boligforeningens virke. Administrationen har bl.a. til opgave at varetage foreningens økonomi, driften af de mange afdelinger og betjeningen af organisationsbestyrelsen.

For organisationsbestyrelsen er det afgørende at benytte skiftet af administrerende direktør for VIBO til også at få set på vores administration. Der er ikke blot tale om et generationsskifte, men også om et gearskifte. En administration, som vi grundlæggende er meget tilfredse med, men som også skal udvikle sig i takt med tiden og forandringerne i de strategiske mål. Det er vores vurdering, at der er potentialer at forløse gennem at se på bl.a. ansvars- og opgavefordelingen, ledelsesstrukturen, udvikling af nye initiativer og deres implementering – kort sagt forandringsledelse. I takt med, at organisationsbestyrelsen udvikler sig, er der også behov for at se på samarbejdet og samspillet mellem administrationen og organisationsbestyrelsen.

3. Adm.dir.'s ansvar og opgaver – drive og udvikle VIBO i et samspil med organisationsbestyrelsen og organisationen ”både ude og inde”

Som administrerende direktør for VIBO har du over for bestyrelsen det formelle ansvar for boligforeningens daglige drift og for dens udvikling. Det betyder bl.a., at du har ansvaret for økonomien, personalet, den faglige kvalitet og boligforeningens leverancer. Samtidig har du ansvaret for selskabets eksterne relationer – det være sig kunder, samarbejdspartnere, leverandører, offentlige myndigheder og øvrige interessenter.

Du refererer til formanden for organisationsbestyrelse, og du skal varetage dine opgaver inden for de rammer, som bestyrelsen har givet. Du har også ansvaret for betjeningen af bestyrelsen, herunder at sikre relevant forelæggelse af sager og væsentlige afvigelser i VIBO samt understøtte bestyrelsens arbejde med at fastsætte den strategiske retning for VIBO. Mellem bestyrelsesmøderne vil det løbende samarbejde med bestyrelsen være med formandskabet for bestyrelsen. Du har selvfølgelig ansvaret for ledelsen af VIBO's ledergruppe, ligesom du sidder for bordenden af VIBO's samarbejdsudvalg.

Der ligger en række opgaver og venter på dit bord inden for alle de arenaer, som der er for dig; organisationsbestyrelsen, administrationen, afdelingerne og beboerne samt alle de eksterne samarbejder og relationer. Nogle opgaver skal løses på den helt korte bane og nogle skal løses på den lidt længere bane:

- samarbejdet med organisationsbestyrelsen skal selvfølgelig op og stå. Det drejer sig både om, hvorvidt der skal foretages ændringer i den eksisterende opgave- og ansvarsfordeling, men især om at få sat rammen for samspillet og samarbejdet i og omkring bestyrelsen.
- der bliver selvfølgelig lavet et godt introduktionsprogram for dig, men derudover vil du

- selvfølgelig allerede fra begyndelsen af skulle opbygge de relevante eksterne relationer
- den eksisterende organisations- og ledelsesstruktur kalder på et servicetjek med henblik på at sikre en effektiv administration, der kan understøtte den strategiske udvikling for VIBO
 - den interne styringsstruktur skal tilpasses en ny organisering med vægt på klare processer og gennemsigtighed samt porteføljeoverblik og -styring
 - Målsætningsprogrammet fsva. kommunikation, herunder ny hjemmeside og beboerapp skal i mål
 - IT-området både i forhold til beboerne og i forhold til IT som et arbejdsredskab for medarbejderne vil kalde på din opmærksomhed
 - det eksisterende Målsætningsprogram skal i mål
 - igangsætte og sætte rammerne for processen frem mod vedtagelsen af et nyt målsætningsprogram for 2026 og frem
 - kulturen i administrationen skal udvikles, så den understøtter den strategiske retning for VIBO, fx i forhold til udviklingen af beboerdemokratiet
 - du skal identificere de relevante fremtidige strategiske samarbejder og indgå i en proces med bestyrelsen om udviklingen af dem
 - samarbejdet med afdelingsbestyrelserne skal både strømlines og møde de behov som afdelingsbestyrelserne har (også selvom de er forskellige), synligheden over for afdelingsbestyrelserne skal øges og der skal arbejdes på at øge fællesskabet mellem dem.

Der er meget at kaste sig over, men du vil ikke skulle gøre det hele alene. Der er mange dedikerede ledere og medarbejdere samt beboervalgte, som vil gøre det sammen med dig, og hos os hjælpes vi ad om at løse opgaverne. Vi er uformelle og uhøjtidelige. Direktøren er en fuldt integreret del af medarbejdernes hverdag, og du skal også kunne give et nap med, der hvor der er brug for det. Også selvom det ikke er en oplagt "direktøropgave".

4. Adm.dir.'s kompetencer og personlighed – indsigt i almenområdet, forandringsledelse og et hjerte der brænder for beboerdemokratiet

Du har formentlig en lang videregående uddannelse inden for det samfundsvidenskabelige område eller det tekniske område. Du kan selvfølgelig have opnået en sammenlignelig viden på anden måde. Uanset hvordan du har erhvervet dine kompetencer, så er det vanskeligt at forestille sig, at du ikke på en eller anden måde har bred og dyb indsigt i det almene område.

Du vil skulle være i en organisation med mange meget fagligt velfunderede medarbejdere og ledere, så du skal have et solidt grundlag for at give dem sparring i hverdagen. Dog uden at vi forventer, at du er den bedste til det hele. Snarere tværtimod. Det er organisationen, som løfter i fællesskab.

Vi forventer, at du har en solid ledelseserfaring inden for en organisation, der løser driftsopgaver. Du skal også have erfaring med ledelse af ledere. Vi forventer, at du kan tage det lederskab på dig, som forandringsledelse kræver, og at du har arbejdet med at skabe sammenhæng mellem en organisation og dens strategiske mål. Så det er ikke kun dine lederskabsevner vi vil se på. Vi vil også gerne have, at du kan "din styring" på en moderne måde. Det kalder på, at du i høj grad evner at se sammenhænge og muligheder på tværs af en organisation, at du kan skabe mening og holde fast for dermed at skabe klarhed for alle – og at du er vedholdende også i modvind.

Du befinder dig godt og naturligt på alle arenaer i og uden for organisationen. Samarbejdet ud i afdelingerne og med de helt centrale eksterne parter kræver, at du er relationelt stærk, og du evner at kommunikere klart og tydeligt. Du evner sandsynligvis kunsten at netværke, for du vil både skulle opbygge, vedligeholde og indgå i netværk, som er strategisk vigtige for VIBO. Du skal kunne tage VIBO og organisationen på dig, og du har en ægte interesse i at VIBO lykkes med både den strategiske retning, driften og beboerdemokratiet.

Du vil møde en organisation, som alle kan se det meningsgivende i den almene sektor, og som oprigtig lægger vægt på at gøre en forskel hver dag for beboerne. Du vil også møde en organisation, som lægger stor vægt på at løfte den almene sektors samfundsansvar både alene og som en del af fællesskabet i den almene sektor bredt set.

5. Grundlag for vurdering af ansøgere – vi vil kende hele dig

Ansættelsesudvalget udvælger og gennemfører samtale med ansøgere.

Ansættelsesudvalget vurderer ansøgerne ud fra de faglige, ledelsesmæssige og personlige kompetencer, der er beskrevet her i job- og personprofilen. Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om ansættelse efter indstilling fra ansættelsesudvalget.

Ansættelsesudvalget er sammensat af:

Birgitte Langballe, formand for VIBO's organisationsbestyrelse

Frank Jensen, næstformand for VIBO's organisationsbestyrelse

Flemming Kristensen, medlem af VIBO's organisationsbestyrelse

Henrik Nielsen, vicedirektør i VIBO

Anne-Merethe Bryder, økonomichef i VIBO

6. Tidsplan for ansættelsesprocessen – vi vil gerne have dig i stolen sidst på foråret 2024

Ansøgning sendes til os via rekrutteringssystemet fra Signatur **senest fredag den 1. marts 2024 kl. 12.00** via dette link <https://www.aabergplus.dk/forside/#stillinger>. Der sendes en kvitteringsskrivelse for modtagelsen af ansøgningen til den mailadresse, der angives i forbindelse med ansøgningen. Det forudsættes, at denne mailadresse kan anvendes til den fortrolige kommunikation mellem ansøger og Aaberg+ i resten af ansættelsesprocessen.

1. samtale afholdes fredag den 08.03.24.

For ansøgere, som inviteres til en 2. samtale, vil der være test, testtilbagemeldinger og referencetagning i perioden mellem 1. og 2. samtale.

2. samtale afholdes tirsdag den 18.03.24.

Umiddelbart efter 2. samtale træffer bestyrelsen beslutning om eventuel ansættelse.

Du forventes at tiltræde stillingen **den 1. maj eller 1.juni 2024**.

7. Ansættelsesvilkår – vi har et udgangspunkt og så forhandler vi

VIBO tilbyder i udgangspunktet en årlig løn på ca. 1,4 mio.kr. plus pension. Der vil eventuelt kunne forhandles et tillæg på baggrund af helt særlige kvalifikationer og kompetencer.

8. Spørgsmål til stillingen – vi hjælper dig gerne

Alle interesserede er velkomne til at kontakte os med spørgsmål om stillingen og en eventuel drøftelse af personlige kvalifikationer i forhold til stillingen. Alle henvendelser behandles fortroligt. Henvendelse kan rettes til:

- Formand for organisationsbestyrelsen Birgitte Langballe, tlf. 21947225 og formand@VIBO.dk
- Partner i Aberg⁺, Hjalte Aberg, tlf. 26 86 58 31 og hjalte@aabergplus.dk

9. Efter ansættelsen - vi hjælper med at få skabt holdet med dig om bord

Efter tiltrædelsen faciliterer Aberg⁺ en onboarding for at understøtte, at den samlede ledelse kommer godt i gang med samarbejdet.