

Lid Raad van Commissarissen

Functieprofiel

De Raad van Commissarissen van Herstructureringsmaatschappij Overijssel N.V. (HMO) zoekt een nieuw lid met kennis van vastgoed en ontwikkeling en herstructurering van werklocaties (bedrijventerreinen, kantoorlocaties en binnensteden).

Van “start-up” naar succesvolle regionale ontwikkelaar

HMO is in 2009 opgericht door haar enig aandeelhouder, de provincie Overijssel. In tien jaar tijd heeft het fonds zich ontwikkeld tot een economische gebiedsaanjager en majeure investeerder. Met een klein en professioneel team is HMO in staat gebleken een groot aantal stedelijke gebieden vitaal te maken. Het fonds heeft met een uitstekend financieel resultaat ruim 60 projecten gerealiseerd en synchroon daaraan 900 ha bedrijventerreinen geherstructureerd. Nieuwe investeringsproposities nemen in aantal en omvang fors toe. Het werkkapitaal is toegenomen van € 7,5 mln (2009) tot € 56 mln (2016). Per heden heeft HMO circa € 70 mln geïnvesteerd, waarmee een volume van ruim € 500 mln aan marktinvesteringen is gestimuleerd. HMO werkt als een ‘revolving fund’ dat financieel sterk en gezond is.

Het verschil: een vraaggerichte ontwikkeling

HMO hanteert de aanpak van een vraaggerichte economische en ruimtelijke ontwikkeling. Zij begrijpt de bewegingen in de conjunctuur en nieuwe trends, en ‘ziet’ daarin meerdere kansen. Het fonds maakt het vraagstuk van verouderde bedrijventerreinen, leegstand en ‘downgrading’ in stedelijke gebieden beheersbaar door voor elk project een maatwerk business case te creëren en dit tot en met de eindfase te faciliteren. Bestuur en management worden gedreven door ondernemerschap, maatschappelijk bewustzijn, marktconformiteit en rentabiliteit. Samen met partners wordt gewerkt aan de meest efficiënte en rendabele propositie om bij te dragen aan hetzelfde gemeenschappelijke doel: het verbeteren van economische vitaliteit, werkgelegenheid en leefbaarheid.

Kennis delen

Vanuit haar maatschappelijke rol maakt HMO nieuwe inzichten en ontwikkelingen van werklocaties voor een breed publiek toegankelijk. In 2015 is op initiatief van hogeschool Saxion en HMO het lectoraat Ontwikkeling Werklocaties opgericht met onlangs de publicatie van het praktijkboek ‘Vraaggericht werken in gebiedsontwikkeling’ en de introductie van de website werkvraaggericht.nl.

Revolving fund

HMO zet haar financiële middelen revolverend in op basis van (terugvloeiende) aflossingen en rentabiliteit. Haar filosofie is dat steden en gebieden fysiek op orde kunnen worden gebracht en gehouden als de zakelijke gebruikers daarvan in staat zijn hun business winstgevend uit te oefenen. In die situatie blijft het voor hen verantwoord te investeren in hun directe of indirecte werk- en/of woonomgeving. Die investeringsbereidheid wil HMO vinden en aanjagen. HMO is een gebiedsontwikkelaar die vanuit een integrale kijk in verschillende rollen opereert: ontwikkelaar, financier, procesmanager, intermediair en adviseur. HMO wil vooral doen wat marktpartijen niet kunnen of willen.

Resultaten

HMO maakt werk van de zichtbaarheid van haar projecten. Onder meer via de volgende websites: gebouw-N.nl, leegstandaanpakken.nl (gericht op kantorenleegstand), investeerinjestad.nl, investeerinenergie.nl, topwerklocaties.nl, launchingcustomership.nl en trotswonen.nl. Enkele sites zijn nog in ontwikkeling. Genoemde websites fungeren tevens als kennisplatform voor beleid en uitvoering van de plannen, ambities en doelstellingen van de provincie.

De Raad van Commissarissen

De RvC vervult zijn rol als interne toezichthouder en investeringscommissie op gepaste afstand met een situationeel bepaalde balans tussen betrokkenheid met de core business en waarborging van onafhankelijk toezicht. De RvC bestaat uit drie leden. Voor de voorzitter geldt een algemeen profiel met bijzondere aandacht voor governance. De balans tussen inhoudelijke betrokkenheid en governance is voor het fonds een belangrijk thema. Binnen de raad beschikken de leden over kennis van en expertise op de volgende vakgebieden:

- Financiering
- Vastgoed algemeen
- Bedrijventerreinen
- Kantoren
- Retail
- Wonen
- Economische ontwikkelingen
- Ruimtelijke ordening, programmering en ruimtelijke kwaliteit

De toezichthoudende rol bij HMO is naar haar aard sterk verbonden met inhoudelijke kennis van en betrokkenheid bij werkvelden, projecten en investeringen van HMO.

Investeringsvoorstellen vormen een vast onderdeel van de agenda. De leden dragen vanuit

hun expertise en ervaring bij aan de kwaliteit van de onderliggende business case, zijn regelmatig klankbord en sparringpartner van de directeur en dragen zorg voor een passend (project)mandaat voor de uiteindelijke realisatie. De raad hecht aan een goede samenwerking met elkaar en het bestuur gebaseerd op integriteit, transparantie, open communicatie, zelfreflectie, rolvastheid en inzet. De leden van de raad komen 6 à 7 keer per jaar bijeen en besteden maandelijks 3 tot 4 dagdelen aan de uitoefening van hun taken en rollen. De tijdsbesteding van de voorzitter beslaat circa 6 dagdelen per maand.

Vacature lid Raad van Commissarissen

Het hieronder beschreven profiel geldt voor de RvC als geheel. De leden vervullen hun rollen en taken complementair aan elkaar met deels overlappende aandachtsvelden.

Het nieuwe RvC-lid:

- beschikt over academisch denk- en werkniveau;
- heeft ruime ervaring in een eindverantwoordelijke positie in vastgoed- en gebiedsontwikkeling (vastgoed algemeen, bedrijventerreinen, kantoren, retail, wonen), (her-)ontwikkeling en (her-)structurering van stedelijke gebieden;
- begrijpt het publiek-private speelveld van HMO: ondernemend en marktconform werken met een publieke aandeelhouder;
- is bekend met de oorzaken en gevolgen van conjunctuurbewegingen en economische krimp;
- komt uit een dynamisch werkveld waarin het business model inspeelt op maatschappelijke, technologische en economische veranderingen;
- heeft affiniteit met het werkveld van HMO en is professioneel in staat nieuwe proposities van samenwerkingsverbanden en investeringen in economische activiteiten en gebieds-/ stadsontwikkeling te beoordelen;
- wordt gedreven door het maatschappelijk belang om vanuit meerdere en nieuwe zakelijke invalshoeken voorgestelde werklocaties en investeringsproposities te doorgronden, daarvoor de juiste klankbordfunctie te vervullen en deze proposities wel of niet goed te keuren;
- begrijpt de vraaggerichte benadering en aanpak van het bestuur om met partners en op basis van wederzijds voordeel te werken aan rendabele investeringsproposities voor een succesvolle economische gebieds- en stadsontwikkeling;
- heeft een integrale kijk (bestuurlijk, financieel, vastgoed en ruimtelijke ordening) op de werkvelden en doelstellingen van HMO;

Board Consult

- beschikt als teamplayer binnen formele en informele kaders over de nodige rolflexibiliteit;
- is met zijn/haar agenda 3 tot 4 dagdelen per maand zo georganiseerd dat op een flexibele wijze invulling kan worden gegeven aan de gewenste bereikbaarheid en invulling van de functie.

Vergoeding

De bij de functie van lid RvC passende vergoeding is vastgesteld op € 15.000,-- bruto.

Procedure en persoonlijkheid(zelf)test

HMO wordt voor de invulling van deze vacature begeleid door Board Consult.

Na een eerste beoordeling van de schriftelijk ontvangen reacties zullen kandidaten worden uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek met Ton Buijs / Board Consult op 28 februari en 1 maart 2019. De gesprekken vinden plaats op het kantoor van HMO aan de Blaloweg 20, 8041 AH Zwolle. Kandidaten zijn desgevraagd bereid medewerking te verlenen aan een persoonlijkheid(zelf)test, met name waar het betreft hun vaardigheden op het gebied van communicatie en samenwerking.

Inlichtingen en solliciteren

Voor nadere informatie over de functie en de procedure kunt u contact opnemen met Ton Buijs / Board Consult, 1^e Hogeweg 198, 3701 HL Zeist, telefonisch te bereiken onder nummer 06-5153 3641. Uw sollicitatie zien wij graag vóór 9 februari 2019 tegemoet via vacature@hmo.nl