

STILLING, SITUATION OG PROFIL (SSP)

Direktør

Arealudviklingselskabet Fremtidens Vollsmose P/S



Arealudviklingselskabet Fremtidens Vollsmose, Direktør



Situationen

- Frem mod 2032 skal Vollsmose forandres fra udsat boligområde til en bydel med stærkere sammenhængskraft og varieret arkitektur i form af flere typer af private og almene boliger og byggeri til erhverv og kommunale arbejdspladser. Den primære drivkraft i omdannelsesprocessen er et privat arealudviklingselskab, hvor boligorganisationerne Civica og FAB, AP Ejendomme og Odense Kommune udgør ejerkredsen.
- Arealudviklingselskabets formål er at realisere bydelsplanen gennem udvikling og byggemodning inden for selskabsområdet samt salg af byggeretter. En af de første opgaver vil blive færdiggørelse af forslaget til en bydelsplan. Arealudviklingselskabet vil komme til at være i dialog med mange forskellige aktører, myndigheder med videre.
- Arealudviklingselskabet er det første af sin art i Danmark, når det kommer til udvikling af et udsat boligområde. De tre grundejere bidrager med arealer til selskabet, mens AP Ejendomme indskyder kapital. Arealudviklingselskabet skal udvikle en arealportefølje på 400.000 kvadratmeter byggegrunde med et estimeret salg af 218.000 kvadratmeter byggeretter.
- Vollsmose består i dag af cirka 2.800 almene boliger. I henhold til den lovbestemte udviklingsplan for Vollsmose skal andelen af almene familieboliger i bydelen reduceres til højst 40 procent inden 2030, og udviklingsplanen indebærer derfor nedrivning af 1.000 almene familieboliger og salg af arealer til opførelse af minimum 1.600 nye private boliger samt arealer til erhverv og kommunale formål. Boligorganisationerne Civica og FAB er allerede nu i gang med nedrivning af de 1.000 almene familieboliger samt renovering af øvrige 1.800 almene familieboliger i Vollsmose.
- Arealudviklingselskabet er nu etableret og har konstitueret sin bestyrelse. Der er udpræget enighed og fælles fodslag i bestyrelsen og ejerorganisationerne om projektet. Bestyrelsens første opgave er at rekruttere en direktør for selskabet, og få sat den videre udvikling og eksekvering af bydelsplanen i gang. Direktøren bliver første ansatte i selskabet, og vil skulle rekruttere de nærmeste medarbejdere.



Arealudviklingselskabet

- Arealudviklingselskabet er et privat selskab (P/S), der består af fire ligeværdige parter. De tre grundejere – Odense Kommune, Civica og FAB – skyder arealer ind i selskabet, mens AP Ejendomme som privat investor bidrager med en samlet investering, som kontant investering, grundkøb og nybyggeri, på over 700 millioner kroner, samt et forslag til en ny, bæredygtig bydelsplan. Bydelsplanen er fælles grundlag for det videre arbejde i selskabet.
- Arealudviklingselskabets bestyrelse består af en professionel bestyrelsesformand og repræsentanter for hver af ejerne:
 - Peter Winther, executive director hos Colliers
 - Peter Olsson, administrerende direktør i AP Ejendomme
 - Jens Pilholm, direktør i Civica
 - Jacob Michaelsen, direktør i FAB
 - Stefan Birkebjerg Andersen, stadsdirektør i Odense Kommune

AP har 3 stemmer, formanden og de øvrige ejere 1 hver.
- Arealudviklingselskabet trækker på en gruppe af sparringspartnere sammensat af kompetente medarbejdere fra hver af ejerne. Dette sikrer tætte samarbejdsflader til ejerorganisationerne og de organisatoriske muskler til at løfte opgaven.
- Det forventes, at arealudviklingselskabets organisation består af 4 medarbejdere inkl. direktøren, når den er fuldt besat.
- Se organogram på side 6.

Arealudviklingsselskabet Fremtidens Vollsmose, Direktør



Stillingens roller og ansvarsområder

- Direktøren har det overordnede ledelses- og forretningsmæssige ansvar for projektets realisering.
- Direktøren skal for bestyrelsen drive projektet i et engageret samspil med projektets ejere og arbejde loyalt for realisering af bydelsplanen i overensstemmelse med de beslutninger, der træffes undervejs. Direktøren kan forvente aktive ejer-repræsentanter, der målrettet fokuserer på byudviklingsprojektets realisering ift. såvel økonomi, kvalitet som tid.
- Direktøren er ansvarlig for styring af projektets økonomi – både det løbende driftsbudget dækkende organisationen og dets aktiviteter samt det overordnede cash-flow, byggemodning, salget af grunde, den samlede projektøkonomi og den samlede forrentning af investeringerne.
- Direktøren har ansvaret for udvikling af en konkret salgsstrategi, herunder udarbejde handlingsplaner og eksekvere disse, dagsordensætte de rigtige drøftelser, eksekvere de nødvendige beslutninger og dermed kontinuerligt følge op på - og afrapportere – resultatopnåelsen. Direktøren skal have forståelse for kvalitet i byudviklingen, så de nye private investeringer løfter værdien i hele bydelen.
- Direktøren har ansvaret for, at virksomheder og øvrige samarbejdspartnere plejes og inddrages i det nødvendige omfang. Direktøren skal opbygge det nødvendige netværk eksternt og internt samt med de relevante virksomheder.
- Direktøren er samtidig personaleleder for selskabets øvrige medarbejdere. Det er dermed direktørens ansvar at tage hånd om medarbejdernes trivsel og udvikling, kunne se og anvende medarbejdernes mange forskellige kompetencer, sikre en god opgave- og ansvarsfordeling og sikre, at organisationen er bemandet med de rette kompetencer. Samtidig skal direktøren opstille klare mål og rammer og dermed sætte retningen for organisationens arbejde.
- Som leder af en lille organisation vil direktøren også skulle tage aktiv del i det udførende arbejde i organisationen med bl.a. udarbejdelse af diverse materialer, professionel og kvalitetssikker betjening af bestyrelsen samt varetagelse af kontakt til samarbejdspartnere og rådgivere.
- Direktøren tegner organisationen i lokalsamfundet og bliver dermed et kendt ansigt i byen.



Aktuelle opgaver og succeskriterier

Projektets ambitionsniveau, det mangeartede opgaveområde og det komplekse interessentlandskab kombineret med, at projektet befinder sig i en fase med færdiggørelse af bydelsplanen, udvikling, byggemodning og salg, giver direktøren en række muligheder og udfordringer, som det i vidt omfang vil være op til direktøren selv at påvirke i tæt samspil med bestyrelsen.

Det ultimative succeskriterium for direktøren vil naturligvis være, at den vedtagne udmøntning af visionen gennemføres.

Inden for det første år vil succeskriterierne være, at direktøren:

- Har ansat kompetente og kvalificerede medarbejdere i organisationen
- Har etableret et tillidsfuldt samarbejde med projektets ejere, bestyrelsen, medarbejdere, relevante myndigheder og andre interessenter
- Har sikret færdiggørelse af bydelsplanen samt har påbegyndt implementering af realiseringsstrategien/-planen
- Har sikret, at der er entreret med kompetente eksterne rådgivere
- Er lykkedes med at fremme en hensigtsmæssig byggemodning og har opnået seriøse kontakter og måske afsluttet et eller flere grundsalg
- Har sikret god og konstruktiv dialog med de øvrige grundejere i omdannelsesområdet
- Har sikret fortsat opbakning fra lokalområdet og bidraget positivt til områdets samlede selvforståelse
- Har skabt gejst og energi i projektet
- Har påtaget sig lederrollen og skabt følgeskab til sin ledelse
- Har udvist kommerciel ekspertise og truffet de rette kommercielle beslutninger
- Har sikret, at projektet er kendt i ind- og udland som Danmarks arealmæssigt største og mest ambitiøse samlede byudviklingsprojekt for et omdannelsesområde.

Arealudviklingselskabet Fremtidens Vollsmose, Direktør



Krav til baggrund

Erfaring og uddannelse:

- Relevant akademisk/videregående uddannelse - men det betyder mere, hvad han/hun har lavet i sin karriere
- Viden om og forståelse for byudvikling og processer
- Relevant ledelseserfaring
- Erfaring med/uddannelse i økonomistyring
- Erfaring med og forståelse for salgets faser
- Erfaring med/uddannelse i projektledelse
- Erfaring med betjening af bestyrelser
- Gerne erfaring med organisationsopbygning

Resultater:

- Dokumenterede resultater ift. at lykkes med en realiseringsstrategi/-plan for et byudviklingsprojekt – gerne i sammenhæng med social omstilling
- Dokumenterede resultater med salg af areal



Ønsker til god ledelsesadfærd

For at lykkes i jobbet skal den kommende direktør have en adfærd, der er karakteriseret ved:

- En fremdriftsorienteret tilgang, der balancerer konstruktivt mellem både at sikre projektets resultater og finde nye veje efter behov. Direktøren skal have evne og interesse for både udvikling og drift. Vedkommende skal kunne se og tænke i store perspektiver og have det langsigtede mål for øje, men samtidig se den værdi, de midlertidige driftsopgaver tilfører projektet.
- Stærke relationelle kompetencer. At have et stort engagement og skal formå at formidle det til andre – både indadtil i organisationen og udadtil i forhold til omverdenen.
- Direktøren skal være en god kommunikator, som har blik for perspektiverne i projektet og evner at formidle dem på relevant vis til mange forskellige målgrupper – lokalsamfundet, investorer, bestyrelsen og til sine medarbejdere. Han/hun skal kunne stille sig op som repræsentant for projektet i mange forskellige sammenhænge og trives med at være en offentlig person.
- ”Politisk flair”, kunne forstå og manøvrere mellem mange interessenters dagsordner og interesser og kunne læse det politiske spil.
- En nærværende ledelse og en evne til at tiltrække, motivere og fastholde markedets dygtigste medarbejdere og kunne se og udnytte potentialet i dem. Evne at skabe opbakning og følgeskab – både til projektet og til sin rolle som leder.
- At være en synlig og naturlig autoritet, hvile i sig selv, have karisma og personlig gennemslagskraft. Direktøren skal være en foretrukket og relevant samarbejdspartner og formå at gøre det på en måde, så han/hun nyder respekt og indbyder til dialog. Vedkommende er en stærk netværker, der kan tale med og begå sig på alle niveauer – både hos kommende samarbejdspartnere og købere/investorer.
- Stærke styringsmæssige kompetencer. Evne at skabe og vedligeholde overblikket over og styre en kompliceret proces. Skal kunne synliggøre og fastholde det langsigtede mål både i og uden for organisationen.

Arealudviklingselskabet Fremtidens Vollsmose, Direktør



Tidsplan

- Ansøgningsfrist 2. januar 2023
- Udvælgelsesmøde 6. januar 2023
- 1. samtalerunde 11. januar 2023
- Test og referencer ml. 1. og 2. samtalerunde
- 2. samtalerunde 25. januar 2023
- Tiltrædelse 1. marts 2023



Ansættelsesudvalg

- Peter Winther, executive director hos Colliers (formand)
- Peter Olsson, administrerende direktør i AP Ejendomme
- Jens Pilholm, direktør i Civica
- Jacob Michaelsen, direktør i FAB
- Stefan Birkebjerg Andersen, stadsdirektør i Odense Kommune



Uddybende information

- Arealudviklingselskabets hjemmeside: <https://www.fremtidensvollsmose.dk/>



Kontaktoplysninger

Bestyrelsesformand Peter Winther

T: +45 2819 6676

E: Peter.Winther@colliers.com

Konsulent Jakob Westh

T: +45 6089 6436

E: jakob.westh@mercuriurval.com

Projektkoordinator Anne Marie Bak

T: +45 5076 1214

E: annemarie.bak@mercuriurval.com

Konsulent Thomas Gajhede

T: +45 2084 1030

E: thomas.gajhede@mercuriurval.com

Arealudviklingsselskabet Fremtidens Vollsmose, Direktør

