

Graduation Plan

Master of Science Architecture, Urbanism & Building Sciences



Graduation Plan: All tracks

The graduation plan consists of at least the following data/segments:

Personal information	
Name	Kübra Öztürk
Student number	4138090
Telephone number	
Private e-mail address	

Studio	
Name / Theme	Organizational change in Public Real Estate Organizations
Teachers / tutors	Reinier van der Kuij & Jelle Koolwijk
Argumentation of choice of the studio	Dit afstudeeronderzoek naar de prestaties van woningcorporaties is voortgekomen uit mijn interesse voor de meer sociale kant van Management in the Built environment in plaats van in de corporate kant. Dit komt vanwege het feit dat mijn doel met deze studie het leveren van een bijdrage aan de sociale samenleving is. Om uit te testen of deze sociale kant dan ook daadwerkelijk iets voor mij is, heb ik dan ook de rol als woningcorporatie gekozen tijdens de UAD management game. Deze rol binnen het project heb ik met plezier uitgevoerd en ben ik tot de conclusie gekomen dat ik ook daadwerkelijk wilde afstuderen in deze richting. Daarnaast heb ik tijdens dit project tevens ook begeleidingen gehad van Reinier, welke ik erg behulpzaam vond voor mijn rol als woningcorporatie. De manier waarop hij ons motiveerde, ondanks dat we in bepaalde gevallen in ingewikkelde situaties zaten binnen onze rol, was tevens ook een reden voor me om deze afstudeerrichting en Reinier als mentor te kiezen. Tijdens het kiezen van deze afstudeerrichting was ik vooral geïnteresseerd naar hoe verschillende leiderschapsstijlen van invloed konden zijn op het effectief laten verlopen van organisatorische veranderingen binnen woningcorporaties. Dit onderwerp was echter moeilijk te onderzoeken binnen de gegeven tijd van de afstudeerperiode. Tijdens het inlezen van literatuur, stuitte ik echter op een ander interessant onderwerp. In het boek "Bestuurdersgeheimen" van Heemskerk (2013) las ik een hoofdstuk over prestaties van woningcorporaties. Dit onderwerp trok me ook erg aan, waardoor ik nog meer informatie ben gaan zoeken hierover. Het beleid omtrent het functioneren en de prestatie-eisen die worden opgesteld veranderen continu. Vandaar dat het me aantrekt en interessant lijkt om te

	onderzoeken hoe deze eisen zich in de afgelopen jaren hebben ontwikkeld en hoe de woningcorporaties hierin mee zijn gegaan ondanks alle schommelingen. Het onderwerp is een 'hot topic' dat nog steeds in ontwikkeling is. Na afronding van dit onderzoek streef ik ernaar om aanbevelingen te doen die relevant kunnen zijn voor verder onderzoek, of voor een verdere ontwikkeling van de prestaties van woningcorporaties.
--	---

Graduation project	
Title of the graduation project	Prestaties van Woningcorporaties
Goal	
Location:	Nederland
The posed problem,	Door de ontwikkelingen van het toezicht op woningcorporaties ontstaat nu ook veel meer de behoefte om prestaties van de corporaties eenduidig te maken. Op deze manier is het voor de toezichthoudende partijen namelijk duidelijker om de prestaties van de corporaties te peilen. Als reactie daarop wordt in 2014 dan ook de Aedes-benchmark opgericht. Het doel van deze benchmark is om de prestaties van de woningcorporaties inzichtelijk te maken, zodat de corporaties en de toezichthoudende partijen hierop kunnen inspelen. Dankzij dit benchmark weten de corporaties namelijk waar ze staan ten opzichte van vergelijkbare corporaties, en kunnen ze zich dan ook gericht gaan verbeteren. Daarnaast kunnen de woningcorporaties hun meerwaarde aantonen aan de toezichthouders op basis van deze cijfers (Aedes, n.d.). De eerste meting die in 2014 is uitgevoerd, wordt gezien als een nulmeting. De metingen vanaf 2014 zullen dan ook tegen deze nulmeting afgemeten worden. Ook wordt het benchmark steeds meer verbeterd en ontwikkeld in de jaren erna. In 2015 kwam dan ook het eerste oordeel over de prestaties van de corporaties op basis van de nulmeting. Uit deze meting bleek dat corporaties beter presteerden dan het jaar ervoor (Woningwet2015, 2015). Uit het rapport van 2016 blijkt dat de corporaties ook dit jaar weer beter presteren. Zo zijn de bedrijfslasten verminderd en zijn de huurders meer tevreden (Aedes, 2016). Ondanks dat de corporaties dus meer moeten presteren

	met minder middelen, gaan de prestaties er wel op vooruit betreffende de bedrijfslasten en de huurderstevredenheid. Dit geeft aan dat er een ontwikkeling gaande is binnen de organisaties aangezien de corporaties toch voldoen aan de verwachte prestaties onder deze omstandigheden. Om erachter te komen wat deze ontwikkeling is, zal dit onderzoek zich richten op de vraag:
research questions and	"Wat voor organisatorische ontwikkelingen hebben invloed gehad op de maatschappelijke en financiële prestaties van de woningcorporaties?"
design assignment in which these result.	Om een antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag, zijn er een aantal deelvragen opgesteld. De eerste deelvraag behandelt het tweede gedeelte van de hoofdvraag. Deze vraag definieert namelijk de prestaties van de woningcorporaties: <i>Deelvraag 1: "Wat voor prestaties moeten woningcorporaties leveren en aan welke prestatievelden moeten ze voldoen?"</i> De tweede deelvraag behandelt het eerste gedeelte van de hoofdvraag en geeft weer wat wordt bedoeld met organisatorische ontwikkelingen: <i>Deelvraag 2: "Hoe zullen de indicatoren bestudeerd worden in de organisatie van de corporaties?"</i> De derde deelvraag richt zich op de woningcorporaties die zichtbare ontwikkelingen hebben meegemaakt betreffende hun prestaties: <i>Deelvraag 3: "Hoe hebben woningcorporaties zich in de afgelopen jaren ontwikkeld wat betreft geleverde prestaties?"</i> De laatste deelvraag wordt behandeld aan de hand van het praktijkonderzoek. Door middel van interviews zal gezocht worden naar de factoren die van invloed zijn op de ontwikkelingen van de woningcorporaties: <i>Deelvraag 4: "Welke organisatorische ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat de woningcorporaties zich op maatschappelijk en financieel vlak hebben ontwikkeld?"</i> Uiteindelijk zullen deze vier deelvragen samen een antwoord opleveren voor de hoofdvraag die centraal staat in dit onderzoek.

Process

Method description

Het onderzoek zal uitgevoerd worden door middel van een kwalitatief onderzoek.

Literatuurstudie:

Er zal gestart worden met een literatuurstudie. Bryman (2012) geeft aan dat er verschillende doelen zijn van een literatuurstudie. Zo zal er inzicht worden verkregen over wat er al bekend is op het gebied van het onderwerp dat centraal staat in dit onderzoek. Daarnaast zal het inzicht geven in wat voor theorie en concepten er relevant zijn voor dit onderzoek en zal nieuwe kennis opleveren voor het verder uitvoeren van het onderzoek. De literatuurstudie zal een antwoord geven op de eerste twee deelvragen die gesteld worden in dit onderzoek. De verkregen kennis uit deze studie zal als basis dienen voor het praktijkonderzoek. Dankzij deze kennis kunnen er onder andere gerichte interviewvragen worden opgesteld, welke gesteld kunnen worden aan de desbetreffende organisaties.

Sampling:

Om het onderzoek uit te kunnen voeren, zullen een aantal organisaties gekozen moeten worden. Dit zal gebeuren aan de hand van *Purposive Sampling*. Deze vorm van selecteren zorgt ervoor dat de geselecteerde organisaties op een strategische wijze gekozen worden, zodat deze organisaties relevant zijn voor het onderzoek (2012). Binnen *purposive sampling* zal de *Criterion sampling* methode worden toegepast. Deze methode selecteert namelijk organisaties die voldoen aan bepaalde vooraf opgestelde criteria (2012). In dit onderzoek wordt de ontwikkeling van de maatschappelijke en financiële prestaties als criteria gebruikt voor de selectie van de cases. Deze onderzoekstechniek zal gebruikt worden om een antwoord te geven op deelvraag drie en cases te selecteren voor verder onderzoek dat antwoord zal geven op deelvraag vier.

Semi-Structured interview

Deelvraag vier zal beantwoord worden door middel van een semi-structured interview. Deze vorm van interviewen wordt gebruikt om de onderzoeker een structuur te geven tijdens een interview, maar waarbij de onderzoeker toch nog open staat voor het stellen van andere vragen die niet op de vragenlijst staan maar wel relevant zijn voor het onderzoek (2012).

Literature and general practical preference

Zie einde pagina*

Reflection

Relevance

2.4. Maatschappelijke relevantie

Door de jaren heen hebben er zich allerlei ontwikkelingen afgespeeld omtrent het beleid en het toezicht op woningcorporaties, welke telkens zijn veranderd. De woningcorporaties moeten nu met minder middelen meer resultaten behalen. Dankzij

de Aedes-benchmark hebben de corporaties zelf ook inzicht in hun prestaties ten opzichte van andere vergelijkbare corporaties en kunnen ze hun prestaties gericht verbeteren. Uit het benchmark van Aedes blijkt dat er dan ook daadwerkelijk een vooruitgang te zien is in het functioneren van woningcorporaties betreffende bedrijfslasten en huurderstevredenheid.

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in wat ertoe heeft geleid dat deze vooruitgang tot stand is gekomen bij de corporaties. De verwachting is dat dit onderzoek interessant zal zijn voor zowel de woningcorporaties als voor de overheid en voor Aedes.

Het streven is dat als deze organisaties de benodigde inzicht hebben gekregen, en hun activiteiten aanpassen op basis van dit inzicht, dit niet alleen invloed heeft op de betreffende organisaties zelf, maar ook op de huurders en de maatschappij die op langere termijn de voordelen van deze ingrepen zullen ervaren.

De woningcorporaties krijgen inzicht in wat voor aspecten ze moeten ontwikkelen binnen de organisatie om hun prestaties te verbeteren. De overheid zal inzicht krijgen in hoeverre ze hun beleid van toezicht op woningcorporaties moeten aanscherpen of versoepelen. Voor Aedes zal dit onderzoek interessant zijn doordat ze hun prestatievelden gericht kunnen ontwikkelen en aanpassen. Als namelijk uit het onderzoek blijkt dat de geselecteerde prestatievelden gebrekkig, te streng of te soepel zijn, kunnen ze deze aanpassen en ontwikkelen waar nodig.

2.5. Wetenschappelijke relevantie

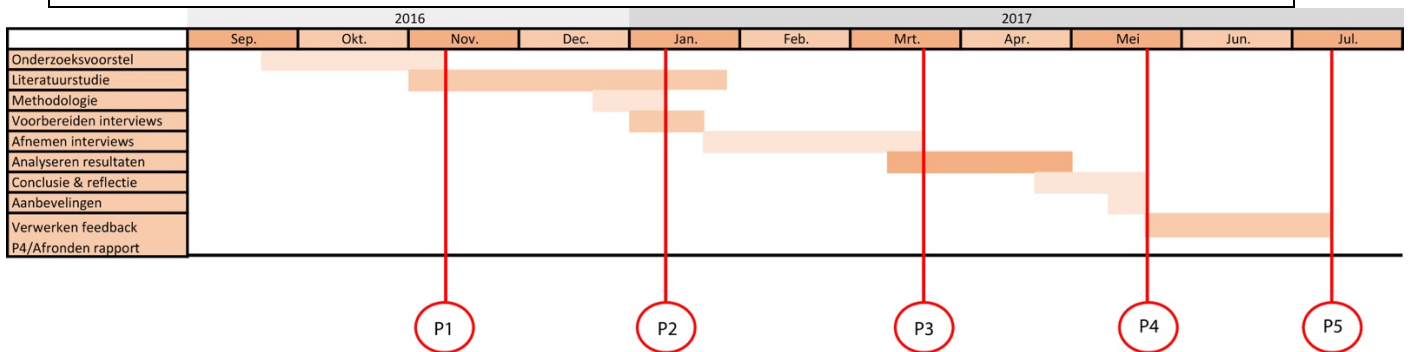
De verwachting is, dat met dit onderzoek inzicht wordt verkregen over hoe en welke organisatorische ontwikkelingen binnen woningcorporaties kunnen bijdragen aan een positieve vooruitgang van geleverde prestaties. De verkregen inzicht zal naar verwachting een bijdrage leveren aan de literatuur en kennis over woningcorporaties, en zal op deze manier een duidelijker beeld van de sector geven.

Om dit onderzoek uit te voeren zal gebruik worden gemaakt van verschillende literatuur over prestaties en organisaties. Zo zal er een aanvulling gemaakt kunnen worden op de literatuur van Heemskerk (2013) over wat voor factoren van invloed zijn op de prestaties van woningcorporaties.

Het onderzoek dat uitgevoerd zal worden zal tevens gebruik maken van het onderzoek waar Kuij (2016) mee bezig is, welke een onderzoek naar veranderingen binnen organisaties betreft. Waar Kuij een diepgaand onderzoek doet naar de veranderingen binnen organisaties, zal dit onderzoek terug redeneren vanuit de geleverde prestaties van de corporaties en zoeken naar de achterliggende organisatorische aspecten die zijn veranderd in de afgelopen tijd om deze prestaties te behalen.

Daarnaast zullen visitatierapporten van het CFV en de benchmarkresultaten van Aedes worden gebruikt. Uiteindelijk is het doel om de verkregen informatie uit deze bronnen samen te brengen en op die manier inzicht te geven over welke organisatorische ontwikkelingen van invloed zijn op de geleverde prestaties van woningcorporaties

Time planning



*References

- Aedes. (2016). *Van inzicht en vergelijken naar verbeteren. Rapportage Aedes-benchmark 2016*. Retrieved from <https://dkvwg750av2j6.cloudfront.net/m/2757c7ba6d472480/original/Rapportage-Aedes-benchmark-2016-Van-inzicht-en-vergelijken-naar-verder-verbeteren.pdf>
- Aedes. (2016a). *Toelichting op prestatievelden en benchmarkresultaten*. Retrieved from <https://dkvwg750av2j6.cloudfront.net/m/6bf0fb3b591e6473/original/Toelichting-op-prestatieveld-en-benchmarkresultaten-Aedes-benchmark-2016.pdf>
- Aedes. (2016b). *Prestatieveld Bedrijfslasten*. Retrieved from <https://www.aedes.nl/artikelen/bedrijfsvoering/benchmarking/01-wat-is-de-abm/het-prestatieveld-bedrijfslasten.html>
- Aedes. (n.d.). *Veel gestelde vragen over de Aedes-benchmark*. Retrieved from <http://www.mkw-platform.nl/wp-content/uploads/veelgestelde-vragen-aedes-benchmark-2015.pdf>
- Aedes. (n.d.)a. *Hoe meten woningcorporaties hun prestaties?* Retrieved from <https://www.aedes.nl/feiten-en-cijfers/bedrijfsvoering/hoe-meten-woningcorporaties-hun-prestaties-/overzicht-instrumenten.html>
- Aedes. (n.d.)b. *Meest gestelde vragen over de resultaten, methode en proces Aedes-benchmark*. Retrieved from https://www.patrimoniumbarendrecht.nl/fileadmin/user_upload/Algemene_documenten/Aedes-benchmark_meest_gestelde_vragen.pdf
- Algemene Rekenkamer. (2014). *Toezicht op presteren van woningcorporaties*. Retrieved from Den Haag: http://www.rekenkamer.nl/Publicaties/Onderzoeksrapporten/Introducties/2014/06/Toezicht_op_presteren_van_woningcorporaties
- Anheier, H. K. (2005). *Nonprofit Organizations. Theory, management, policy*. Oxon: Routledge.
- Bakker, W., Kromhout, S., & Zeelenberg, S. (2016). *Corporaties in beeld. Analyse visitaties Woningcorporaties*. Retrieved from <http://www.visitaties.nl/nieuws/corporaties-in-beeld-analyse-visitaties-woningcorporaties>
- Beekers, W. (2010). Hoe woningcorporaties ontworteld raakten. *Woonbeleid in Nederland*, 1, 54-60.
- Boyne, G. A. (2003). Sources of Public Service Improvement: A Critical Review and Research Agenda. *Journal of Public Administration Research and Theory*, 13(3), 367-394.
- Bryman, A. (2012). *Social Research Methods* (4 ed.). United States: Oxford University Press

Inc., New York.

- CFV Centraal Fonds Huisvesting. (2013). *Toelichting CFV 2013. Corporatie in Perspectief*. Retrieved from http://www.cfv.nl/media_dirs/17290/media_files_data/toelichting_cip_2013.pdf
- CorpoData. (2015). *Toelichting op de verantwoordingsinformatie (dVi) verslagjaar 2015*. Retrieved from http://www.corpodata.nl/media/16/84/985641/276/1_0_7_definitief_toelichting_dvi_2015_01-03-2016.pdf
- Drucker, P. (2004). *De werkbare maatschappij, essays over samenleving, politiek en management*. Amsterdam / Antwerpen: Uitgeverij Business Contact.
- Gruis, V. (2010). *De corporatie als katalysator. Over de missie en organisatie van maatschappelijk ondernemende woningcorporaties*. *buildingbusiness*.
- Gruis, V. (2012). *De Werkbare Maatschappij*.
- Hanafizadeh, P., & Ravasan, A. Z. (2011). A McKinsey 7S Model-Based Framework for ERP Readiness Assessment. *International Journal of Enterprise Information Systems*, 7(4), 23-63.
- Heemskerk, M. (2013). *Bestuurdersgeheimen*. Delft: Eburon.
- ILT Inspectie Leefomgeving en Transport. (n.d.). *Corporatie in Perspectief*. Retrieved from http://www.cfv.nl/financieel_toezicht/corporatie_in_perspectief
- Kuij, R. S. v. d., Gruis, V. H., & Nieboer, N. (2016). *Exploring Congruency within Organizational Changes in a Dutch Housing Association*. Technical University of Delft, Delft.
- Lebas, M. J. (1995). Performance measurement and performance management". *International journal of production economics*, 41, 23-35.
- Otley, D. (1999). Performance management: a framework for management control systems research. *Management Accounting Research*, 10, 363-382.
- Rijksoverheid. (2015). *De Woningwet 2015 in vogelvlucht*. Retrieved from <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2015/03/17/woningwet-2015-in-vogelvlucht>
- Rijksoverheid. (n.d.). *Verhuurderheffing*. Retrieved from <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/inhoud/verhuurderheffing>
- Snuverink, H. M. (2006). *Verzelfstandigingsproces bij woningcorporaties: de geschiedenis*. Retrieved from <http://www.wswonen.nl/site/wp-content/uploads/centrum/BBSHAchtergronden2006.pdf>
- SVWN Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. (n.d.). *Visitatiestelsel*. Retrieved from <http://www.visitaties.nl/visitatiestelsel>
- SVWN Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. (n.d.)a. *Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 5.0*. Retrieved from http://www.visitaties.nl/data/media/files/SVWN_Handleiding_Methodiek_5_0_A4.pdf
- Terlingen, G. (2014). *Acht opgaven voor versterking van de legitimiteit van de corporatie*. Retrieved from <http://fraey.nl/admin/mediamanager/20140820092659.pdf>
- Veenstra, J., Koolma, H. M., & Allers, M. A. (2013). *De doelmatigheid van woningcorporaties in kaart gebracht*. Retrieved from <http://www.seminarsopmaat.nl/nieuws/De%20doelmatigheid%20van%20woningcorporaties%20in%20kaart%20gebracht.pdf>
- VTW Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. (2013). *Onder de loep: De ontwikkeling van het intern toezicht bij woningcorporaties 1993-2013*. Retrieved from http://www.vtw.nl/data/media/files/Publicatie_Onder_de_loep_2013.pdf
- Waterman, R. H., Peters, T. J., & Phillips, J. R. (1980). Structure is organization. *Bussines Horizons*, 23(3), 14-26.
- Woningwet2015. (2015). *Aedes-benchmark 2015: corporaties presteren beter*. Retrieved from <http://www.woningwet2015.nl/nieuws/aedes-benchmark-2015-corporaties-presteren-beter>