



Future-proof woningcorporatie

Toekomstroute voor een flexibele woningcorporatie

Reflectieverslag
Arash Asghania
4129571
Juli 2017

Naam: Mohammad Reza Asgharnia
Roepnaam: Gourabjiri Arash
Studentnummer: 4129571



Universiteit: Technische Universiteit Delft
Bouwkunde

Faculteit:
Master: Management in the Built Environment (Real Estate & Housing)
Afstudeer laboratorium: Organizational change in Public Real Estate Organizations

Eerste mentor: Tweede mentor: Dr. ir. Reinier van der Kuij
Dr. ir. Alexandra den Heijer
Gecommitteerde: Ir. Alexander de Ridder

Documenttype: Datum: Scriptie Verslag
Juli 2017

Het doel van het onderzoek was om te achterhalen op welke manier de woningcorporatie de activiteit vastgoedontwikkeling moet organiseren, zodat de woningcorporatie flexibel is met betrekking tot de toekomstige onzekerheid. Hierbij was het de bedoeling om een stappenplan op te zetten en dit stappenplan fictief te implementeren bij een andere woningcorporatie. Door deze implementatie zou het mogelijk zijn om het stappenplan te controleren op fouten en het eventueel aan te vullen.

Om dit stappenplan en het doel van het onderzoek te bereiken, is het onderzoek ingedeeld in twee delen, namelijk de literatuurstudie en het praktijkgedeelte. Door middel van een literatuurstudie was het mogelijk om meer verdieping te krijgen in woningcorporaties en de werkwijze ervan. Het praktijkgedeelte is onderzocht door middel van een semigestructureerd interview. Een semigestructureerd interview is een methode om data te verzamelen. Echter, de praktijk leert dat er veel tijd is verspild aan het maken van afspraken en het verwerken van de transcripten. Door de ligging van de woningcorporaties was het niet mogelijk om meerdere afspraken op een dag te hebben. Daarnaast hadden de vastgoedmanagers het druk en was het moeilijk om een geschikt moment te vinden. Tijdens het interview bleek het moeilijk te zijn om op bepaalde uitspraken door te vragen. De vragen waren vaak op volgorde gesteld en er is niet altijd doorgevraagd. Dit heeft ertoe geleid dat bepaalde punten niet belicht werden tijdens het interview, terwijl het wel een belangrijk punt was voor het onderzoek. Daarnaast waren er veel diverse antwoorden. Dit heeft geleid tot een tweede interview met de desbetreffende vastgoedmanagers om deze punten te verduidelijken en aspecten van andere interviews voor te leggen om zo de overeenkomsten en verschillen te verduidelijken. Hierdoor moesten er weer afspraken worden gemaakt met de vastgoedmanagers op verschillende dagen.

Deze onverwachte invloeden hebben geleid tot het niet volgen van de vooraf opgestelde planning. Daarnaast waren ook bepaalde externe privéfactoren van invloed die hebben geleid tot een vertraging in het onderzoek. Deze externe factoren waren gezondheidsproblemen na de P2 en de P4-periode. Hierdoor liep het onderzoek op sommige punten minder goed dan verwacht. Dit heeft geleid tot een minder uitgebreide literatuurstudie dan in eerste instantie de bedoeling was. Zoals in het hoofdstuk discussie is aangegeven zou een casestudy het onderzoek veel sterker en duidelijker gemaakt hebben. Vooral bij het houden van een interview was het duidelijk dat een casestudy handig zou zijn bij doorvragen. Vaak noemden de vastgoedmanagers bepaalde citaten waarbij achtergrondinformatie handig zou zijn. Dit was het geval bij het bespreken van de positieve en negatieve aspecten van commerciële ontwikkelingen.

Behalve deze beperkingen, is tijdens het onderzoek de keuze gemaakt om alleen te focussen op de vastgoedontwikkeling van de woningcorporaties en de andere activiteiten van de woningcorporaties niet mee te nemen in het onderzoek. Dit zou leiden tot een langere en niet haalbare afstudeerscriptie gezien de gegeven tijdsperiode. Deze twee activiteiten betreffen het verhuren van de woningen en het beheer ervan. Vooral het beheer van het vastgoed kan invloed hebben op de keuze van de woningcorporaties. Het is jammer dat dit aspect niet is meegenomen in het onderzoek. Indien er meer tijd beschikbaar zou zijn, dan zou dit zeker in het onderzoek meegenomen worden.

Een kritische en professionele houding zou tijdens het interview tot betere inhoudelijke data geleid hebben. Vooral het doorvragen naar bepaalde punten zou dit onderzoek sterker gemaakt hebben.

Daarnaast was er vooraf door de begeleiders duidelijk gemaakt dat het mogelijk is dat er geen directe relatie is tussen de ontwikkelde scenario en de organisatievormen van de woningcorporaties. Tijdens het interview werd duidelijk dat deze relatie niet direct zichtbaar is bij de woningcorporaties en dat de variabelen wel indirect effect hebben op de woningcorporatie en de organisatievorm. Dit zorgde in eerste instantie voor een demotiverende houding. Deze is echter veranderd naarmate het onderzoek vorderde en meer inzicht werd verkregen.

Samenvattend kan gezegd worden dat het een interessant onderwerp is om een onderzoek naar te doen. Daarnaast heeft dit onderzoek geleid tot veel leerprocessen.