



VU Research Portal

TodT presentatie over fusie

Koolma, H.M.

2013

[Link to publication in VU Research Portal](#)

citation for published version (APA)

Koolma, H. M. (2013). *TodT presentatie over fusie*. Rik Koolma Vastgoedstrategie & Prestatiesturing.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

E-mail address:

vuresearchportal.ub@vu.nl

*"Fusie als onderdeel van gedrag van
woningcorporaties"*

Toezichthouders om de Tafel

research fellow Vrije Universiteit Amsterdam

Opzet presentatie

- Korte toelichting promotieonderzoek
- Fusies en effect schaalgrootte
- Waarom kiezen voor fusie?
- Fusiesucces afdwingen!

Probleemstelling

- Welk gedrag van woningcorporaties is waar te nemen, en hoe valt dat gedrag te verklaren?

3

Opzet onderzoek

- Empirisch onderzoek met statistische analyses van verantwoordingsinformatie (2002): cijfers, teksten en beelden (CFV, WSW) en omgevingsinformatie (CBS, WBO 2002)
- Verklaringen dmv diepgravende literatuurstudie organisatiegedrag

4

Bevindingen schaalgrootte

- Organisatieschaal dominant in gedrag

<i>Beter of meer</i>	<i>Minder/slechter</i>
verkoop huurwoningen	kostenbeheersing (<i>grote spreiding</i>)
bouw koopwoningen	procesbeheersing verhuur & beheer
productie van verantwoordingsinfo	klantbediening (KWH)

5

Spreiding werkgebied

- Negatieve effecten schaal sterker bij hoge spreiding werkgebied

<i>Beter of meer</i>	<i>Minder/slechter</i>
salarissen	ouderen & zorg
	investeringen in bestaand bezit
	huurmatiging

6

Genoemde fusieredenen

<i>Doorgaan</i>	<i>Niet doorgaan</i>
Grotere speler in projectontwikkeling	Persoonlijke factoren
Deskundigheid	
Financieel zwak en sterk combineren	

7

Gemeten fusiegedrag

<i>Oorzaak</i>	<i>Effect</i>
beperkte bouwmogelijkheden	af van 1-op-1 verhouding tot gemeente
	van routine naar strategisch gedrag

8

Alternatieve verklaringen

- Vrije kasstroom en beperkingen aan groei
- Grootte is succesmaatstaf (benchmark!)
- Strategische ipv economische redenen
- Kuddegedrag, niet willen achterblijven
- Ontwijken van organisatieverbetering
- Synergie-illusie
- Meekoppeling (Izeboud tot WNT-staffel)

9

Mythes

- Hogere kosten komen door hogere activiteit en stedelijke problematiek
- Grotere corporaties zijn per definitie professioneler
- Schaalvoordelen inkoop&organisatie
- Financiële slagkracht neemt toe
- Synergie beleid & strategie

10

Waarom kiezen voor fusie?

- Financieel zwak en sterk
- Relatieve positie bij gemeente
- Dominantere aanwezigheid in werkgebieden
- Eisen omgeving vergen bundeling know how
- Loongebouw (staffel WNT)

11

Fusiesucces afdwingen!

- Doelen fusie benoemen en doelbereiking vaststellen
- Onderscheid tussen incidenteel en structureel
- Klant noch beleid sluitpost
- Beter presterende organisatie

12