

## **Toelichting promotieonderzoek**

### **Verhalen en Prestaties – een onderzoek naar het gedrag van woningcorporaties**

---

Het investeringsbeleid van woningcorporaties blijkt weinig verband te hebben met kenmerken van hun werkgebied, zoals de inkomensverdeling onder de bevolking en de verwachte vraag naar woningen. Naarmate woningcorporaties groter zijn, zijn vooral hun kosten hoger. Grotere corporaties presteren niet beter met de verhuur van woningen. Zij bouwen wel meer koopwoningen en verkopen meer huurwoningen.

Een analyse maakt duidelijk dat corporaties wel zich meer als marktorganisaties zijn gaan profileren, maar de tucht van de markt missen. Ze staan tamelijk onverschillig tegenover risico's, kosten en resultaten van strategische beslissingen.

Er zitten grote verschillen in de mate waarin corporaties hun doelgroepen bedienen. Corporaties die dit meer dan doen andere corporaties hebben grotere aantallen sloop in hun plannen opgenomen. De woningen die teruggebouwd worden zijn vooral koopwoningen en te duur voor lagere inkomensgroepen.

Woningcorporaties zijn organisaties die vanuit hun traditie verankerd zijn in de lokale gemeenschap. Als gevolg van schaalvergroting en professionalisering van het toezicht is de betekenis van deze verankering afgenomen.

Om inzicht in het gedrag te verkrijgen is de gehele populatie van de woningcorporaties met uitvoerige statistische analyses doorgemeten. Hiervoor zijn verantwoordingsdocumenten van woningcorporaties uit 2002 gebruikt.

Deze analyses leveren uitkomsten op die niet stroken met gangbare verhalen over de prestaties van woningcorporaties. Met behulp van fundamentele theorie over de werking van organisaties als systemen van menselijke samenwerking en interactie is gezocht naar verklaringen.

De taak van woningcorporaties is complex en meerdimensionaal. De wijze van besluitvorming en evaluatie is daar niet mee in overeenstemming. De praktijk is dat opgebouwde ervaring, positieve verwachtingen en goede bedoelingen volstaan. De toets of men activiteiten buiten de kerntaak kan betalen is te simpel. Door de ruime financiële middelen en gebrekkige analyses blijkt de fouttolerantie voor oneconomische beslissingen groot: baanbrekende investeringen en fusies worden zonder cijfermatige onderbouwing als succes gepresenteerd en vinden navolging.

Veel corporaties zijn nog in een proces van verandering en kunnen anders kiezen. In de sector is sinds 2005 een bezinning gaande op het gedrag van woningcorporaties. In deze herbezinning past ook aandacht voor de invloed van de institutionele omgeving. De toezichthoudende overheid en de brancheorganisatie geven verkeerde prikkels.

Het onderzoek laat een kloof zien tussen verhalen en prestaties van woningcorporaties. Verhalen zijn onmisbaar: ze zetten mensen in beweging. Het is echter onverstandig om verhalen de plaats van prestaties in te laten nemen. Mensen alleen op prestaties aansturen werkt evenmin goed. Door verhalen en prestaties met elkaar te verbinden kunnen organisaties meer bereiken.

De studie heeft inzichten opgeleverd die ook betekenis hebben voor andere vakgebieden. Fusies, marktwerking, strategisch management, grensverleggende activiteiten, maatschappelijk ondernemerschap, reputatiegedreven netwerken en professioneel toezicht gaan ook daar gepaard met veel onverwachte en onbedoelde effecten. Alleen door dieper en verder te kijken dan de oppervlakkige en vluchtige verhalen van succes is daar meer van te begrijpen.

**Indeling proefschrift**

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| 1. Probleemstelling en Verantwoording (deel-)onderzoeksvragen  |                                      |
| 2. Informele organisatie   | Theorie                              |
| 3. Formele organisatie   |                                      |
| 4. Interactiemechanismen: vertrouwen, rivaliteit en dwang non-interactie en institutionele incompetentie |                                      |
| 5. Verbinding theorie met werkveld corporaties   |                                      |
| 6. Woningcorporaties als marktorganisaties   | Veldonderzoek: statistische analyses |
| 7. Corporaties als uitvoerders van publieke taken  |                                      |
| 8. Corporaties als gemeenschapsinstellingen  |                                      |
| 9. Verklaring van gedrag van woningcorporaties   | Theorie gebruikt voor verklaring     |
| 10. Beantwoording onderzoeksvragen   |                                      |

**Belangrijk figuur uit proefschrift (p. 650)**

