

# VERHALEN EN PRESTATIES

EEN ONDERZOEK NAAR HET GEDRAG VAN WONINGCORPORATIES

RIK KOOLMA

RIK KOOLMA

VERHALEN EN PRESTATIES

EEN ONDERZOEK NAAR HET GEDRAG VAN WONINGCORPORATIES

Woningcorporaties zijn private bedrijven met een publieke taak. Ze voorzien van oudsher in de woonbehoefte van huishoudens die om diverse redenen op de markt onvoldoende bediend worden. Woningcorporaties zijn een voorbeeld van organisaties met een positie tussen overheid, markt en gemeenschap. Dit noemt men in de bestuurskundige literatuur hybride organisaties. In dit onderzoek staat echter niet de positie van woningcorporaties centraal, maar hun gedrag. Hoe laat dit gedrag zich verklaren? Om dit te weten te komen is het gedrag van woningcorporaties met uitvoerige statistische analyses doorgemeten. Deze analyses leveren uitkomsten op die niet stroken met de gebruikelijke 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 multidimensionaal. 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 toezicht houdende 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.