



De baat op straat

*Gerard Marlet
Joost Poort
Clemens van Woerkens*

De baat op straat

Atlas voor gemeenten is eind december 2003 opgericht door Gerard Marlet en Clemens van Woerkens, voormalig onderzoekers van NYFER, en makers van de stedenvergelijking *Atlas voor gemeenten*. De onderzoekers van Atlas houden zich bezig met ruimtelijk-economisch onderzoek, en stellen zich daarbij ten doel de verschillen tussen Nederlandse wijken, steden en regio's zo precies mogelijk te beschrijven en te verklaren. Daarvoor wordt gebruikgemaakt van een rijk gevulde databank met veel originele en unieke gegevens over alle Nederlandse buurten, wijken, gemeenten en regio's. Gerard Marlet en Clemens van Woerkens zijn tevens verbonden aan de Utrecht School of Economics, Universiteit Utrecht.

Atlas voor gemeenten
Postbus 9627
3506 GP UTRECHT
T 030 2656438
F 030 2656439
E info@atlasvoorgemeenten.nl
I www.atlasvoorgemeenten.nl

Dit onderzoek is uitgevoerd op verzoek en met financiële steun van het ministerie van Economische Zaken. De visies en conclusies weergegeven in dit rapport komen niet noodzakelijkerwijs overeen met die van de opdrachtgever.

© Atlas voor gemeenten, Utrecht, februari 2009.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

De baat op straat

Het effect van de investeringen van woningcorporaties op overlast, onveiligheid en verloedering in de buurt

Gerard Marlet (Atlas voor gemeenten)
Joost Poort (SEO Economisch onderzoek)
Clemens van Woerkens (Atlas voor gemeenten)

Met medewerking van Maarten Bosker (Atlas voor gemeenten), Simon Bremer, Kieja Janssen en Peter Risseeuw (allen SEO Economisch onderzoek).

De begeleidingscommissie bestond uit Bart Visser, Sjef Ederveen, Jelle Brouwer (allen ministerie van EZ), Daniël Waagmeester (ministerie van Financiën), Co Westerweel (ministerie van VROM/WWI) en Michiel van Leuvensteijn (Centraal Planbureau).

Inhoud

Samenvatting en conclusies	6
1 Inleiding	10
2 Sociale investeringen en hun effecten	12
2.1 Wat zijn probleemwijken?	12
2.2 Wat zijn sociale investeringen?	14
2.3 Sociale investeringen: effecten op probleemwijken	16
2.3.1 Effecten van sociale investeringen op bewoners	17
2.3.2 Effecten sociale investeringen op de woonomgeving	18
2.3.3 Effecten van wijkgericht beleid	21
2.3.4 Methodes en technieken	21
2.3.5 Empirisch onderzoek naar kosten en baten	22
2.4 Conclusie	24
3 Sociale investeringen van woningcorporaties	26
3.1 Het bestand van VROM	26
3.2 De koppeling	30
4 Effectmeting	33
4.1 Modelspecificatie	33
4.2 Modeluitkomsten	42
4.3 De kip of het ei?	50
4.3.1 Waar wordt het meest geïnvesteerd?	50
4.3.2 Effect op de ontwikkeling van de problemen in de wijk	55
4.4 Overlast, onveiligheid of verloedering?	62
5 Monetarisering	65
6 Literatuur	68

Samenvatting en conclusies

Dit onderzoek richt zich op het effect van de sociale investeringen van woningcorporaties op problemen op het gebied van overlast, onveiligheid en verloedering in Nederlandse buurten en wijken.

Voor het onderzoek is gebruikgemaakt van een dataset met gedetailleerde gegevens over de investeringen van woningcorporaties in leefbaarheid, en de mogelijke gevolgen daarvan. Uit de internationale wetenschappelijke literatuur zijn geen andere voorbeelden bekend van onderzoek dat de beschikking had over dergelijke gedetailleerde gegevens. In tegenstelling tot veel eerdere pogingen in Nederland en daarbuiten, die zich noodgedwongen moesten beperken tot *casestudies* of het oordeel van bewoners, kon in dit onderzoek een kwantitatieve effectmeting met objectieve meetgegevens op basis van regressieanalyses worden uitgevoerd.

Toch blijft er nog wel wat te wensen over. De dataset kwam namelijk niet zomaar, maar pas na complexe bewerkingen van de door de corporaties verstrekte informatie, tot stand. Het grootste probleem was dat de investeringen wel per corporatie maar niet per locatie bekend waren, zodat die investeringen eerst aan locaties moesten worden toebedeeld. Het verdient aanbeveling om de woningcorporaties aan te sporen om hun investeringen voortaan, op uniforme wijze geordend naar doel en locatie, te registreren. Dat zou niet alleen de transparantie rond de activiteiten van die corporaties bevorderen, maar ook het onderzoek naar de effectiviteit en de maatschappelijke waarde van die investeringen vergemakkelijken.

Bij deze effectmeting zijn niet alleen de directe, en zuiver sociale, investeringen in leefbaarheid meegenomen, maar ook de fysieke investeringen waarvan effecten op overlast, onveiligheid en verloedering in de buurt te verwachten zijn, zoals het onderhoud aan gebouwen, herstructurering en de verkoop van sociale huurwoningen. Uit het onderzoek bleek dat juist die laatste categorie fysieke investeringen meetbaar effectief zijn geweest bij het terugdringen van de problemen in de woonomgeving, terwijl de effectiviteit van de sociale investeringen van woningcorporaties niet kon worden aangetoond.

In onderstaande tabel zijn per type investering de belangrijkste resultaten uit deze effectmeting samengevat:

Samenvatting van de resultaten uit de effectmeting: het verband tussen de investeringen van woningcorporaties en de problemen in de woonomgeving

	Overlast, onveiligheid en verloedering (2006 resp. 2007 en 2008)	Ontwikkeling overlast onveiligheid en verloedering (2000-2008 resp. 2005-2008)
Percentage corporatiebezit, 2006	rood	rood
<u>Sociaal</u>		
Aanschaf gebouwen in het kader van leefbaarheid, 2005/2006	groen	grijs
Overige activiteiten in het kader van leefbaarheid, 2005/2006	grijs	rood
<u>Fysiek</u>		
Onderhoud aan gebouwen, 2006	rood	groen
Nieuwbouw (herstructurering), 1999-2006	groen	groen
Totaal onrendabele investeringen, 2006	grijs	grijs
Verkoop sociale huurwoningen, 1999-2006	groen	groen

rood = hangt significant samen met **meer** (toename van de) problemen
groen = hangt significant samen met **minder** (toename van de) problemen
grijs = hangt **niet** significant samen met (toename van de) problemen

Uit de samenvattende tabel volgt allereerst dat problemen op het gebied van overlast, onveiligheid en verloedering gemiddeld genomen groter waren in wijken waar corporaties veel bezit hebben. De problemen zijn daar tussen 2000 en 2008 ook minder afgenomen dan in wijken met geen of minder corporatiebezit.

De vraag is echter of de problemen groter waren geweest als die corporaties niet hadden geïnvesteerd in leefbaarheid. De vraag is met andere woorden of de inspanningen die woningcorporaties in het kader van leefbaarheid hebben ondernomen effectief zijn geweest. Voor die effectiviteit zijn in dit onderzoek onvoldoende overtuigende aanwijzingen gevonden; de hypothese

dat de investeringen van corporaties géén effect hebben gehad op het terugdringen van overlast, onveiligheid en verloedering in de buurt kon niet verworpen worden.

De effectiviteit van de sociale investeringen van woningcorporaties kan voornamelijk dus niet worden aangetoond. Niet wanneer de investeringen van die corporatie evenredig aan het bezit worden toegewezen, noch wanneer investeringen worden verdeeld naar rato van de leefbaarheidsproblemen, gaat er van die investeringen een meetbaar effect uit op de mate van overlast en onveiligheid in de buurt of de verandering daarvan. Dat effect zou in theorie later (vertraagd) nog kunnen optreden, of kunnen uitgaan van activiteiten van corporaties die niet in dit onderzoek konden worden meegenomen, maar op basis van de nu beschikbare gegevens kan in ieder geval niet worden geconcludeerd dat dergelijke investeringen meetbaar effect hebben gehad op de overlast en onveiligheid in de woonomgeving.

Dergelijke effecten konden wel worden aangetoond bij de fysieke inspanningen van woningcorporaties. Het meest overtuigende en robuuste effect werd gevonden bij de verkoop van sociale huurwoningen. Van de indicatoren die in de analyses zijn meegenomen is dat nu juist de enige indicator die niet gaat over investeringen van woningcorporaties, maar over *des*investeringen, hoewel de opbrengsten van die verkopen vaak wel weer worden ingezet voor andere investeringen. De maatschappelijke waarde van het effect van die *des*investering van corporaties is omvangrijk; elke verkochte sociale huurwoning levert een leefbaarheidswinst op die een maatschappelijke waarde van ongeveer tienduizend euro vertegenwoordigt.

Van nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied met corporatiebezit (herstructurering) bleek een gunstig effect op de leefbaarheid in de woonomgeving uit te gaan, maar dat effect moet volledig worden toegeschreven aan veranderingen in de samenstelling van de bevolking. Kennelijk zorgt herstructurering over het algemeen voor nieuwe bewoners in de wijk, die minder dan gemiddeld geneigd zijn daar overlast, onveiligheid en verloedering te veroorzaken of toe te staan.

Tot slot hangen de uitgaven van corporaties aan het onderhoud van gebouwen samen met meer problemen, wat tot de conclusie moet leiden dat corporaties significant meer aan onderhoud doen in wijken met meer problemen op het gebied van overlast, onveiligheid en verloedering. Dat

onderhoud leidt vervolgens meetbaar tot een *afname* van die problemen in de periode daarna.

De doelen die door de woningcorporaties worden nagestreefd met investeringen in het kader van leefbaarheid worden niet aantoonbaar met die investeringen, maar vooral met de verkoop van sociale huurwoningen, herstructurering en het onderhoud aan gebouwen bereikt; de sociale activiteiten die speciaal op het aanpakken van die problemen zijn gericht hebben geen meetbaar effect. Vooralsnog kan dan ook niet worden geconcludeerd dat investeringen in buurtbarbecues, buurtcomités en buurtregisseurs maatschappelijk zinvol zijn geweest.

Die investeringen van woningcorporaties vormen overigens maar een klein deel van hun totale uitgaven, en naar verwachting ook maar een klein deel van alle activiteiten die er op dat gebied in de Nederlandse wijken plaatsvinden. Toch zou het advies op basis van dit onderzoek moeten zijn dat corporaties dat geld beter anders kunnen besteden, en zich voorlopig maar beter kunnen concentreren op de activiteiten waarmee ze bewezen succesvol zijn; het onderhoud aan gebouwen, fysieke herstructurering van wijken en verkoop van de sociale huurwoningen in hun bezit.

Kunnen sociale investeringen in de buurt dan maar beter aan andere partijen worden overgelaten? Om die vraag echt te kunnen beantwoorden zou een vergelijkbaar onderzoek moeten worden verricht naar de effectiviteit van de sociale activiteiten van andere partijen die zich op straat begeven, zoals de gemeente, de politie, jeugdzorg etc.

1 Inleiding

Op 3 december 2007 bracht Aedes, de brancheorganisatie van Nederlandse woningcorporaties, een persbericht uit met de titel ‘Corporaties investeren meer in leefbaarheid wijken’. Daarin werd melding gemaakt van de belangrijkste conclusie uit de publicatie *Aedes Bedrijfstakinformatie 2006*, namelijk dat de woningcorporaties die bij Aedes zijn aangesloten in 2006 gezamenlijk bijna 275 miljoen euro hebben geïnvesteerd in de leefbaarheid van buurten en wijken. In 2007 zijn die sociale investeringen verder doorgegroeid naar 305 miljoen euro (*Aedes Bedrijfstakinformatie 2007*). In 2005 was dat nog 184 miljoen euro geweest.

Woningcorporaties zijn zelfstandige organisaties, die bij de verzelfstandiging uit de overheid een bruidsschat ontvingen ter waarde van de netto contante waarde van de toekomstige Rijkssubsidies, verminderd met de uitstaande leningen. Er wordt sindsdien met wisselende intentie druk op de corporaties uitgeoefend om hun reserves, die het resultaat zijn van die bruidsschat in combinatie met de sterk gestegen woningprijzen, in te zetten voor maatschappelijke doelen zoals investeringen in de kwaliteit van de leefomgeving in de wijken met corporatiebezit. Door de recente discussie over de aanpak van probleemwijken staat de aanwending van de reserves van de corporaties weer volop in de belangstelling. Maar hoe effectief zijn die ‘sociale’ investeringen van de corporaties eigenlijk?

Dit onderzoek heeft als doel die vraag te beantwoorden. Welke investeringen hebben de corporaties de afgelopen jaren gedaan met het oog op verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving? Hoeveel geld is daarvoor ingezet? Wat is het effect van die investeringen geweest op het terugdringen van leefbaarheidsproblemen in de woonomgeving? En wat zijn de maatschappelijke baten van die investeringen geweest, uitgedrukt in euro’s?

Deze vragen worden in drie stappen beantwoord:

1. Literatuurstudie naar bestaande (internationale) kennis over investeringen in leefbaarheid door corporaties en de effecten daarvan (hoofdstuk 2).

2. Onderzoek onder corporaties naar de typen investeringen in leefbaarheid en de budgetten die daarmee gemoeid zijn (hoofdstuk 3).
3. Effectmeting en monetaarisering van die effecten op basis van kwantitatieve modellen (hoofdstuk 4 en 5).

Deze stappen worden in de volgende hoofdstukken verder uitgewerkt.

2 Sociale investeringen en hun effecten

Dit onderzoek richt zich op alle sociale investeringen van corporaties, niet uitsluitend op de investeringen in probleemwijken. In de internationale literatuur blijkt echter om begrijpelijke redenen een sterke koppeling te bestaan tussen sociale investeringen en probleemwijken. Ook is bekend dat een aanzienlijk deel van het bezit van corporaties gelegen is in wijken die als probleemwijken zijn aan te merken. Daarom gaat veel van de hier besproken literatuur wel over probleemwijken, en wordt in dit hoofdstuk tevens besproken wat onder probleemwijken wordt verstaan.

Het algemene beeld dat uit deze literatuurstudie naar voren komt, is dat de effectiviteit van veel beleidsmaatregelen onzeker is. Logisch gevolg is dat over de maatschappelijke efficiëntie van dit beleid nog minder bekend is. In de eerste plaats ligt dit aan het zeer beperkte aantal studies dat empirisch en op basis van 'harde' leefbaarheidsindicatoren effecten probeert te meten. Studies die er zijn, zijn gebaseerd op de casuïstiek. In de tweede plaats komt dit door meetproblemen die ontstaan als gevolg van causaliteitskwesties – wat is de oorzaak en wat het gevolg? – en doordat sociale investeringen vaak deel uitmaken van een totaalpakket met tevens bijvoorbeeld fysieke investeringen en arbeidsmarktmaatregelen. Tot slot is het ook mogelijk dat de maatregelen zelf onvoldoende of geen systematische resultaten sorteren, waardoor eenduidige effecten niet gemeten kunnen worden.

De paragrafen 2.1 en 2.2 lichten de begrippen probleemwijk en sociale investering toe, waarna paragraaf 2.3 uiteenzet wat er bekend is over de effecten van sociale investeringen. Paragraaf 2.4 concludeert.

2.1 Wat zijn probleemwijken?

Een probleemwijk is een wijk waar zich meerdere problemen gelijktijdig voordoen (concentratie) en de kans dat de problemen zich voordoen hoger is dan in andere wijken. Nederland heeft een groot aantal wijken, in het bijzonder de naoorlogse wijken, waar zich meerdere problemen voordoen: werkloosheid, geweld, criminaliteit, verslavingsproblematiek en medische problemen zoals overgewicht en hogere sterftecijfers, waaronder een verhoogde kindersterfte. De reden waarom de problemen zich concentreren in de naoorlogse wijken wordt gezocht in de lage variëteit in woningen die

in deze wijken staan (Priemus, 2005). In de probleemwijken hebben corporaties vaak een monopoliepositie, met een marktaandeel van 80-100% (Priemus 2004, p. 235) Het aanbod bestaat voornamelijk uit sociale woningbouw. Groepen mensen met een lagere opleiding in combinatie met een lager inkomen wonen vaker in sociale huurwoningen. Door deze concentratie van mensen met een lagere opleiding, lager inkomen en andere sociaal uitgesloten groepen zouden probleemwijken ontstaan.

Er is echter ook kritiek op deze benadering. Volgens Anderson (2002) bestaat er een verkeerd beeld van achterstandswijken als 'pockets of poverty'. Beter zou het zijn om achterstandswijken te zien als buitengesloten plekken. Indien zichtbare signalen van achteruitgang zich voordoen in een wijk en de wijk komt vervolgens slecht in het nieuws dan zal zich een snelle verandering voordoen in hoe buitenstaanders tegen deze wijken aankijken. Gevolg is dat de wijken worden uitgesloten op de mentale kaart van mogelijke plekken om te gaan wonen. Op dit moment hoeft de wijk de status probleemwijk nog niet te hebben bereikt. De negatieve trend zorgt ervoor dat mensen die de mogelijkheid hebben, uit de wijk verhuizen. Er komen geen nieuwe mensen meer uit vrije keus in de wijk wonen, de lege huizen worden ingenomen door een toenemende concentratie van mensen met een laag inkomen en andere sociaal uitgesloten groepen. De geografische uitsluiting wordt zo vergroot. Niet-doordachte investeringen zonder resultaat zorgen voor een verergering van de problemen. Negatieve publiciteit zorgt vervolgens voor een verdere stigmatisering van de wijk (Marsh & Mullens 1998, Taylor 1998).

De kritiek van Anderson maakt duidelijk dat indien de (subjectieve) status van probleemwijk eenmaal is bereikt het bijzonder lastig is deze te doorbreken, zelfs indien er geen objectieve onderbouwing voor de status (meer) is'. Het is van belang hiermee rekening te houden bij het bekijken van de effecten van investeringen in een probleemwijk. Een logisch gevolg van deze redenering is immers, dat niet alleen de ervaringen en percepties van de bewoners van een wijk zelf bepalend zijn. De ontwikkeling van een wijk is tevens afhankelijk van de percepties en ervaringen van degenen die niet in een wijk wonen maar daar wel voor in aanmerking zouden komen, en voor de mensen die er werken of winkelen.

¹ Dit wordt onderbouwd door het onderzoek van M. de Jong (2007) waarin de neerwaartse imagospiraal waarin een gebied terecht komt uitgebreid wordt beschreven. Ook een verkennende studie naar de situatie in de zogenaamde bloemkoolwijken gaat verder in op imago-problemen en het gevolg hiervan op de wijk (Bureau Middelkoop, 2007).

2.2 Wat zijn sociale investeringen?

In de literatuur worden drie typen investeringen in probleemwijken genoemd. Deze worden op verschillende manieren benaderd. Rothman (1995) onderscheidt een driedeling: ten eerste directe interventie in de wijk, door fysieke en economische ontwikkeling en het stimuleren van bewonersparticipatie. Ten tweede sociale planning, een technische aanpak van sociale problemen door experts. Een voorbeeld is het aanpakken van alcohol- en drugsgebruik en samenhangend antisociaal gedrag door inzet van een maatschappelijk werker. Ten derde sociale actie met het oog op zogeheten ‘empowerment’: meer inspraak en toegang tot beslisprocedures door bewoners. De benaderingen kunnen alleen of in combinatie worden toegepast.

Ook Priemus (2004, p. 245) onderscheidt drie vormen van investeren in wijken. Hij gebruikt een indeling die op hoofdlijnen overeenkomt met Rothman. Het verbeteren van wijken rust volgens Priemus op drie pijlers: fysiek (verbeteren gebouwen, straten), economisch (werkgelegenheid) en sociaal (opleiding, kwaliteit van de leefomgeving, veiligheid, gezondheidszorg). In de indeling van Priemus zijn sociale investeringen minder prominent dan bij Rothman. Bij Rothman spelen sociale aspecten bij alle soorten investeringen een rol, terwijl Priemus alle sociale investeringen apart onder één noemer schaaft.

De focus in dit onderzoek ligt op de effecten van *sociale* investeringen van corporaties. Sociale investeringen zijn enerzijds te onderscheiden in investeringen in de bewoners en investeringen in de bewonersomgeving, en anderzijds in investeringen in preventie- en herstelbeleid.

De Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling (RMO, 2006) ziet sociale investeringen als investeren in de sociale infrastructuur. Hieronder vallen alleen investeringen die vooraf worden gedaan, dus voordat er een probleem is ontstaan (preventie). Veel van de sociale investeringen in de praktijk bestaan echter uit herstelbeleid.

Daarnaast is er het onderscheid tussen sociale investeringen in de bewoners zelf en sociale investeringen in de bewonersomgeving (de wijk). Deze

indeling volgt de benadering van Rothman, die onderscheid maakt tussen sociale actie (de bewoners) en sociale planning (de bewonersomgeving). Figuur 1 geeft in navolging van dit onderscheid een aantal karakteristieke voorbeelden van investeringen in de bewoners en investeringen in de woonomgeving.

Tabel 2.1 Sociale investeringen

Investeren in de bewoners

- Scholing
- Empowerment door participatie (inspraak)
- Steun aan private sociale initiatieven
- Sociale initiatieven zoals samen de buurt schoonhouden
- Mobilisatie door participatie (informatieavonden)
- Werktrainingen en andere initiatieven om bewoners aan het werk te krijgen.

Investeren in de woonomgeving

- Verbeteren van management van de woningen
- Verbeteren service voor de bewoners
- Aanstellen van sociaal werkers
- Gezondheidszorg
- Integratiemaatregelen voor immigranten
- Samenwerking tussen verschillende instanties (politie, scholen, maatschappelijk werk)
- Ouderenzorg
- Voorzieningen voor gezondheidszorg (jeugdzorg, opvang).
- Actieve marketing en pogingen om negatieve media-aandacht en negatieve reputatie te keren
- Veiligheid: speciale programma's gericht op het verminderen van criminaliteit
- Directe sociale ondersteuning van bepaalde sociaal zwakke groepen

Het hoofddoel dat doorgaans met sociale investeringen in bewoners wordt beoogd, is *empowerment*². Hiermee wordt bedoeld dat bewoners meedenken, meedoen en meebesluiten. Empowerment van bewoners kan preventief via scholing, cursussen, inspraakavonden, maar ook als herstelinvestering: de buurt ingaan, mensen mee laten beslissen.

Sociale investeringen in de bewonersomgeving hebben als doel het scheppen van de voorwaarden waardoor bewoners kansen kunnen benutten. Een aantal van deze maatregelen zou ook een rechtstreeks effect op de leefbaarheid (in termen van overlast en criminaliteit) kunnen hebben. Indien bewoners hierdoor hun positie verbeteren kan dit eveneens een positieve invloed hebben op de leefbaarheid van de wijk waarin zij wonen. Deze vorm van sociale investeringen zien we het meest terug in de zogenaamde wijkgerichte aanpak³ die ook het Nederlandse kabinet voorstaat (overigens kunnen ook sociale investeringen in de vorm van sociale actie binnen de wijkgerichte aanpak vallen). Voorbeelden zijn: een multidisciplinaire gezondheidspost in de wijk, een buurtregisseur, de verkoop aan de zittende bewoner van de sociale huurwoning of een gezamenlijke aanpak van jeugdcriminaliteit door politie en maatschappelijk werk.

2.3 Sociale investeringen: effecten op probleemwijken

In deze paragraaf worden de effecten van sociale investeringen in probleemwijken besproken. Er worden internationale en Nederlandse onderzoeken besproken. In de internationale studie worden de Engelse en Deense aanpak van probleemwijken vergeleken. Beide landen hanteren een multidisciplinaire aanpak van probleemwijken, waar sociale investeringen een onderdeel vormen van de totale aanpak. Dit is dezelfde aanpak als in Nederland. De studies uit Nederland vergelijken wijken waar geen en wijken waar wel sociale investeringen werden gedaan.

² Er is gekozen voor de term *empowerment*, de termen *bewonersparticipatie* en *community practice* worden in deze context ook gebruikt.

³ De wijkgerichte aanpak wordt in de Engelse literatuur 'area based initiative' genoemd.

2.3.1 Effecten van sociale investeringen op bewoners

De effecten van sociale investeringen op bewoners werden onderzocht door Ohmer et al. (2006) in een internationale literatuurstudie naar de effecten van empowerment⁴ in achterstandswijken. Zij vond 269 studies, in de periode van 1985 tot 2002. In 20 studies werden interventieprojecten geëvalueerd door een voor- en nameting uit te voeren. Vervolgens is gekeken of deze studies aantonen dat de empowerment van bewoners een positief effect heeft op de leefbaarheid in de wijken. Ongeveer de helft van de studies laat zien dat empowerment positieve effecten heeft op het faciliteren van participatie door bewoners. Er werd een verhoogd 'buurtgevoel' gerapporteerd en er waren meer collectieve initiatieven. Ook werd gevonden dat interventies een positieve invloed kunnen hebben op de fysieke, sociale en economische condities van wijken. Echter een ongeveer gelijk aantal studies vond dat empowerment geen effect heeft op fysieke en economische omstandigheden, inclusief werkgelegenheid en inkomen. Participatie van bewoners is makkelijker te bereiken dan een vermindering van de daadwerkelijke fysieke, economische en sociale problemen in achterstandswijken. De hoofdconclusie van de onderzoekers is dat de effectiviteit van empowerment op de fysieke en economisch omstandigheden van de wijk en zijn bewoners niet vaststaat. Met andere woorden: empowerment van de bewoners leidt niet aantoonbaar tot een verhoging van de leefbaarheid in de wijken waar zij wonen.

SEV 2002 heeft onderzocht wat het effect is op de bewoners indien zij hun woning kunnen kopen. Zij vonden in de eerste plaats een verhoging van de arbeidsproductiviteit: circa 21% van de kopers heeft initiatieven genomen om aan een betaalde baan of beter betaalde baan te komen. Ook vonden ze een verhoging van de kwaliteit van de woningen na verkoop: bijna alle kopers brengen verbeteringen aan en dikwijls werden energiebesparende maatregelen genomen. Tevens werd een verhoging van de betrokkenheid bij de buurt gerapporteerd: 16-20% van de kopers zegt meer aandacht te besteden aan de netheid van de buurt en ordelijk gedrag

⁴ In het aangehaalde onderzoek wordt empowerment ('*community practice*' genoemd) gedefinieerd als een aanpak waarbij individuen, families of bepaalde groepen deelgenoot worden gemaakt bij het oplossen van problemen in de wijk waar zij wonen.

2.3.2 Effecten sociale investeringen op de woonomgeving

De effecten van sociale investeringen op de bewonersomgeving werden onderzocht in een vergelijkende studie tussen Engeland en Denemarken. In Denemarken werden 500 wijken met een totaal van 115.000 woningen aangewezen als achterstandswijk. Er werd een voormeting gedaan. In de wijken was sprake van achterstallig onderhoud, vandalisme en criminaliteit. In sommige buurten werd overlast door alcohol en drugs gerapporteerd. Meer dan de helft van de wijken had een slechte reputatie. Een derde van de wijken had problemen met een hoge concentratie immigranten. Om de problemen op te lossen werden: lokale netwerken versterkt om sociale uitsluiting tegen te gaan (sociaal werkers en sociale activiteiten in de wijk); de marktwaarde van de huizen verhoogd door renovatie; de toewijzingsprocedure voor de woningen veranderd en de negatieve consequenties van de wijk zelf verminderd (extra leraren op de buurtscholen). Na twee jaar werd een evaluatie gedaan. De problemen met integratie bleven gelijk, de onderzoekers verklaren dit doordat er in de periode dat de initiatieven liepen meer immigranten in de wijken zijn komen wonen. De omstandigheden waren dus veranderd. Het belangrijkste resultaat was dat het gevoel van de bewoners over hun wijken was verbeterd en dat personen die een baan vonden vaker bleven wonen in de wijk (Anderson, 2002). Een beperking van dit onderzoek is dat de uitkomsten zijn gebaseerd op percepties van bewoners (en niet van potentiële bewoners buiten de wijk). Er werden geen objectieve vastgestelde gegevens gebruikt in dit onderzoek en ook de eventuele waardeinstijging van woningen door het beleid werd niet bekeken.

In Engeland is rond 2000 begonnen met het programma 'New deal for Communities', een wijkgerichte aanpak met fysieke en sociale investeringen. Het programma richtte zich op ongeveer 4000 huishoudens. Negenendertig locaties werden fysiek opgeknapt en er werden sociale maatregelen genomen onder andere tegen antisociaal gedrag. De evaluatie van het programma loopt nog, maar er zijn gaandeweg problemen gerapporteerd met betrekking tot betaalbaarheid, lage investeringsbereidheid van private partijen, het wegtrekken van mensen met werk uit de wijk, leegstand en verdere stigmatisering van de wijken.

De conclusie van het vergelijkende onderzoek is dat beide landen een periode van experimenten hebben doorgemaakt (Cole et al, 2005). Beide

landen hebben een wijkgerichte aanpak geïntroduceerd die tot doel heeft de problemen in bepaalde wijken op te lossen. De locatie van de achterstandswijken wordt hierbij wellicht over het hoofd gezien. De geografische concentratie van sociale en economische achterstand is in Denemarken minder van belang dan in Engeland. Dit verschil wordt mede veroorzaakt door het verschil in politieke insteek. In Denemarken is sprake van een grotere herverdeling van welvaart dan in Engeland (zie in dit kader ook de introductie van de zogenoemde 'kruitvatindicator' – hoge werkloosheid in een economisch kansrijke omgeving – voor Nederland in Marlet & Van Woerkens, 2008).

Een wijkgerichte aanpak zorgt door het betrekken van de gemeente en de bewoners voor meer decentralisatie van bestuur en participatie maar moet wel aansluiten bij externe factoren zoals de regio. Volgens Cole is in de huidige tijd de wijkgerichte aanpak niet de beste oplossing (Cole et al, 2005, p 90). Beter is het de regio als geheel te bekijken zodat effecten van de-industrialisatie kunnen worden meegenomen, en vanuit die blik het woningaanbod te transformeren zodat het voldoet aan de vraag in de regio (bijvoorbeeld meer behoefte aan groen of juist aan hoogbouw). Mede door dit inzicht is momenteel een verandering gaande naar een zogenaamde 'multi level'-benadering waarbij meer centrale sturing wordt toegepast. Denemarken slaagt er volgens Cole (et al., 2005) beter in dan Engeland om in te spelen op de veranderende vraag op de woningmarkt en geografische ongelijkheden.

Verskillende auteurs benadrukken evenwel de positieve resultaten van een wijkgerichte aanpak. Zo geeft alleen investeren in de economische pijler geen blijvend resultaat (Hall 1997, Musterd et al 1999, Parkinson, 1998, Christiansen et al 1993). Mensen aan het werk krijgen is zeer kostbaar en moeilijk, vervolgens is er een grote kans dat mensen met een baan uit de wijk verhuizen. (Taylor 1998, Hall 1998). Echter Anderson (2002) deed een brede literatuurstudie naar de wijkgerichte aanpak in achterstandswijken en concludeerde dat noch over het doel, noch over het effect van dergelijke programma's overeenstemming bestaat. Het merendeel van de studies laat geen effect zien, in die zin dat er geen verbeteringen optreden in de leefbaarheid van de wijken waar sprake was van een wijkgerichte aanpak.

Nederland hanteert ook een wijkgerichte aanpak van probleemwijken. In het rapport 'Een evaluatie van sociale investeringen' van het Sociaal Cultureel

Planbureau (SCP) is het initiatief Onze Buurt Aan Zet (OBAZ) geëvalueerd. De cijfers van OBAZ-wijken zijn vergeleken met cijfers uit wijken zonder investeringen. Met enquêtes zijn de percepties van de bewoners van de verschillende wijken achterhaald. Gemeten werd bijvoorbeeld geweld in de buurt, uitgedrukt in het percentage bewoners dat zegt dat geweld voorkomt. Vervolgens zijn de percentages naast het beleid gelegd dat in de buurt werd gevoerd. Daarnaast is gekeken naar eventuele fysieke investeringen in deze wijken. De bewoners in de wijken waar sociale en fysieke investeringen zijn gedaan rapporteren: een afname van rommel op straat, een afname van bekladding van muren en gebouwen in de buurt, een zeer lichte afname van overlast van groepen jongeren, een afname van het aantal dronken mensen op straat en een afname van het aantal autodiefstallen. Het lastigvallen van mannen en vrouwen bleef gelijk en er was een lichte toename van geweld in de buurt, de aanwezigheid van politie op straat steeg sterk. Al met al lijkt dus een verbetering van de leefbaarheid (in termen van overlast en criminaliteit) te zijn opgetreden. Deze percentages waren in het algemeen gunstiger dan in de andere wijken (waar geen beleid werd gevoerd).

In het rapport 'Nieuwe coalities: 9 van de 13 wijken *revisited*' (Singelenberg, J.E. et al, 2007) wordt verslag gedaan van een Nederlands project waar teams werden samengesteld van bewoners en bestuurders (landelijk en lokaal). De teams adopteerden de buurt voor de periode van een jaar. De problemen die werden vastgesteld bij de start van het project lagen vooral in teveel bureaucratie, weinig samenwerking tussen instanties en weinig tot geen beslissingsmacht van mensen vanuit de wijk waar het om gaat. De teams hadden tot doel het oplossen van de ontdekte problemen te versnellen maar waren niet allemaal succesvol. Een jaar bleek een te korte periode om overzicht te verkrijgen en initiatieven te starten. In 3 van de 9 geëvalueerde steden heeft het adoptieproject slechts deels of niet gewerkt.

De resultaten van de studies laten zien dat effecten van sociale investeringen in de bewonersomgeving niet duidelijk zijn. De gekozen meetmethode is een belangrijke oorzaak. De percepties van de bewoners van de wijken waar investeringen hebben plaatsgevonden zijn niet objectief en ook niet representatief. Ook zijn percepties van niet-bewoners niet gevraagd, terwijl deze wel van belang zijn: de percepties van niet-bewoners bepalen immers of zij in een wijk willen wonen (of winkelen) en zijn daardoor eveneens van groot belang voor de ontwikkeling van een wijk.

2.3.3 Effecten van wijkgericht beleid

Als eerder aangegeven, hanteert de Nederlandse overheid een wijkgerichte aanpak om de problemen in de wijken op te lossen. Cole (et al., 2005) bekritiseert een dergelijke geïsoleerde aanpak van wijken. Hij pleit voor een grotere invloed van de omgeving. Het resultaat van investeren in achterstandswijken wordt beïnvloed door en heeft invloed op de regio waarin de wijken staan. Hij wijst op het gevaar van ‘spillover effects’: problemen worden verplaatst naar nabijgelegen wijken waar geen interventie plaatsvindt. Recent werden ook in Nederland zorgen geuit over dat zogenoemde waterbedeffect naar aanleiding van een studie van de universiteit Utrecht (Slob, Bolt, Van Kempen, 2008).

Het is daarom van belang om de wijk niet geïsoleerd van zijn omgeving te zien. Cole (et al., 2005) illustreert dit aan de hand van verschillen in beleid voor wijkverbetering in Engeland en Denemarken. In Engeland zou de verbetering van achterstandswijken meer gezien moeten worden in de context van achtergestelde regio’s waar sprake is van een hogere mate van werkloosheid en leegstand. De regio’s die vroeger industrieën hadden waar veel arbeiders werkten, worden gekenmerkt door een eenzijdig woningaanbod. Fysieke investeringen helpen hier meer differentiatie in de regio te brengen. In Denemarken is geen sprake van achtergestelde regio’s maar van achtergestelde wijken met een hoge concentratie van sociale problemen. Hier zouden sociale initiatieven meer zinvol zijn.

2.3.4 Methodes en technieken

De studies laten zien dat er moeilijkheden bestaan in het vaststellen van de effectiviteit van sociale investeringen. Ten eerste ligt dit aan de aanpak: er is sprake van brede investeringen (alle drie de pijlers tegelijk) of juist heel specifieke investeringen (een geïsoleerde sociale investering, zoals een GGD-post in de wijk). Ten tweede is van een objectieve/kwantitatieve evaluatie van de investeringen in de meeste gevallen geen sprake. De evaluaties en de daarop gebaseerde uitkomsten zijn een weergave van de percepties van bewoners. Het zou goed zijn indien uitkomsten gerelateerd kunnen worden aan een objectieve verbetering van de wijk (Ohmer, 2006). Ook het CPB (2000) vindt de effecten van stedelijke vernieuwing

onduidelijk. Geconcludeerd kan worden dat aan de hand van de besproken studies de effecten van sociale investeringen in probleemwijken niet vastgesteld kunnen worden. Tabel 2 geeft een overzicht van de besproken studies en de gebruikte methodes.

Tabel 2.2 Overzicht van de gebruikte methodes in de besproken studies

Onderzoekers	Methode
Ohmer et al 2006	Kwalitatieve meta-analyse
Anderson et al 2002	Literatuurstudie/ kwalitatieve review Vergelijkend onderzoek
Cole 2005	Vergelijkend onderzoek
SCP: OBAZ	Zelfbeoordeling/evaluatie bewoners
Evaluatie adoptieteams	Zelfbeoordeling/evaluatie bewoners
CPB	Kwalitatief onderzoek

2.3.5 Empirisch onderzoek naar kosten en baten

Empirisch onderzoek naar de effecten van sociale investeringen in wijken blijkt uit het bovenstaande nog altijd gebrekkig te zijn. Voor zover gemeten wordt, gaat het vaak om de percepties van bewoners, waarbij de percepties van niet-bewoners buiten beeld blijven. Ook negatieve uitstralingseffecten buiten de wijk blijven onder de radar en een wat hardere kwantificering van effecten – de stap van verbeterde cohesie of perceptie naar verbeterde

leefbaarheid en uiteindelijk de maatschappelijke welvaart – wordt vaak niet gezet.

Een analysekader om vooraf een afweging te maken over de verwachte effecten is het uitvoeren van een Maatschappelijke Kosten-Batenanalyse (MKBA). Daar zijn al concrete voorstellen voor gedaan, bijvoorbeeld in het essay: *Criminaliteitspreventie door sociale investeringen?* (Doorten & Rouw, 2007). Echter een (M)KBA is nog niet uitgevoerd.

In het rapport ‘Opbrengsten van sociale investeringen’ van de Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling (RMO) is geprobeerd op verschillende terreinen te bepalen wat de kosten en baten zijn van sociale investeringen. Het bepalen van kosten en baten van sociale investeringen is volgens de onderzoekers lastig om vier redenen:

1. invloed van versturende factoren, door het tijdsverloop tussen maatregelen en effecten;
2. neveneffecten, buiten het domein waar de interventie plaatsvindt;
3. sociale investeringen worden gedaan in een dynamische werkelijkheid, de aard van het probleem kan veranderen, onder meer door de interventie;
4. sociale investeringen zijn vaak preventief, het gaat om het voorkomen van problemen.

De onderzoekers menen dat het uitvoeren van een maatschappelijke kosten-batenanalyse kan zorgen voor een nieuwe stijl in beleid van sociale investeringen in probleemwijken, door het overdenken van alternatieven en de effecten daarvan. Kortom: het zou beleidsmakers leren dat meer wegen naar Rome leiden, de een duurder dan de ander. Het invoeren van een verplichte MKBA voordat sociale investeringen worden gestart, zorgt ervoor dat inzichtelijk kan worden wat de verwachte effectiviteit is (Gruis, Doorten in RMO). Om inzicht te krijgen in de relatieve kosteneffectiviteit van sociale ten opzichte van fysieke investeringen kan de verhouding tussen de kosten en een stijging van de marktwaarde voor een sociale aanpak en herstructurering onderling worden vergeleken (Gruis 2007).

2.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is de effectiviteit van sociale investeringen in probleemwijken besproken. Sociale investeringen kunnen worden opgedeeld in preventie- en herstelmaatregelen. Ze kunnen zich richten op de bewoners of op de bewonersomgeving. Door deze indeling is het makkelijker verschillende initiatieven en hun effecten meetbaar te maken in de toekomst. De besproken studies laten zien dat er nu geen eenduidige manier is om sociale investeringen te beoordelen. Probleemwijken zijn gedefinieerd als gebieden waar zich meerdere problemen voordoen (concentratie), de kans dat deze problemen zich voordoen is hier hoger dan in andere gebieden.

Er bestaat nog weinig robuust empirisch onderzoek naar de effectiviteit van sociale investeringen, en wel om drie redenen. Ten eerste zijn de investeringen die worden gedaan vaak heel breed (de wijkgerichte aanpak waar in alle drie de pijlers; sociaal, economisch en fysiek, wordt geïnvesteerd) of juist heel smal (een bepaald soort sociale investering, bijvoorbeeld het plaatsen van een buurthuis). Omdat investeringen door elkaar lopen is causaliteit moeilijk te bepalen. Door vooraf investeringen te isoleren en beoogde effecten vast te stellen, kan hier verbetering in worden gebracht. Hierdoor kunnen de effecten van verschillende interventies in de toekomst ook worden vergeleken door vooraf een MKBA uit te voeren. Een tweede probleem is het meetbaar maken van de variabelen die moeten verbeteren. Door effecten te moneteriseren kan dit worden ondervangen. Het derde probleem ligt aan de aard van sociale investeringen, ze kunnen effecten hebben die moeilijk meetbaar zijn. Ten eerste omdat ze effect kunnen hebben op heel andere gebieden dan waar de interventie plaatsvond (een interventie op scholing heeft een positief effect op gezondheid). Ten tweede kunnen sociale investeringen tegengestelde effecten hebben: buurthuizen kunnen een positief effect hebben op de sociale cohesie en problemen met hangjongeren verminderen. Maar ze kunnen ook voor overlast zorgen of ervoor zorgen dat bepaalde groepen zich buitengesloten voelen. Datzelfde geldt voor straatfeesten: ook daar kunnen insiders en outsiders juist scherper tegenover elkaar komen te staan. Speeltuinen kunnen de leefbaarheid overdag verbeteren maar 's avonds hangplekken worden en verloederen. Een derde complicatie is dat interventies – zowel sociaal als fysiek – effecten kunnen hebben buiten de wijk, de 'spillover

effects'. Dit kan worden ondervangen door meer centrale sturing en een minder wijkgerichte aanpak⁵. Voordeel van een MKBA is ook dat de effecten in principe op nationaal niveau worden bekeken, waardoor spillover effecten (zowel positief als negatief) meetellen.

Het onderzoek dat in de rest van dit rapport beschreven wordt, sluit goed aan bij de behoefte die in genoemde bronnen wordt verwoord naar een maatschappelijke kosten-batenanalyse en het geconstateerde gebrek aan empirisch materiaal. Weliswaar wordt hier geen feitelijke MKBA van een beoogde sociale investering uitgevoerd. Maar op empirische wijze en zo ver mogelijk van bewonerspercepties wordt onderzocht wat de maatschappelijke effecten van sociale investeringen van corporaties zijn. Vervolgens kunnen effecten in geld worden uitgedrukt, waarmee juist een belangrijke bouwsteen wordt geleverd voor zulke MKBA's. Ook biedt dit onderzoek aanknopingspunten om sociale investeringen tegen elkaar af te wegen op grond van hun maatschappelijke rendement.

⁵ Deze aanbeveling doet ook de Europese Commissie (2001), zij stelt dat er geen tekort is aan middelen om te investeren in probleemwijken maar dat lokale overheden de middelen mogelijk ineffectief besteden (zie De Jong, 2007: p.23).

3 Sociale investeringen van woningcorporaties

Om de effecten van de sociale investeringen van woningcorporaties te kunnen meten, is een databestand samengesteld waarin de investeringen van corporaties zijn toegewezen aan de locatie (postcode) van het bezit van die corporaties.

Een gedetailleerd overzicht van de locatie van het corporatiebezit bleek niet te bestaan. Evenmin bleek geaggregeerde informatie beschikbaar van de locatie (postcode) waarop de sociale inspanningen van corporaties zijn gericht. Daarom is ten behoeve van dit onderzoek bij het Kadaster een bestand samengesteld met de postcodes van alle woningbouwcorporaties, woningbouwstichtingen en woningbouwverenigingen in Nederland. Dat door het Kadaster geleverde databestand geeft per postcode (6-digit) aan hoeveel woningen zich in het postcodegebied bevinden. Vervolgens is per postcode aangegeven of er woningen in het bezit zijn van woningbouwcorporaties, woningbouwstichtingen en woningbouwverenigingen. Indien dit zo is, is de naam daarvan weergegeven en is aangegeven hoeveel woningen deze corporatie, stichting of vereniging in dit postcodegebied heeft.

De sociale en fysieke investeringen van corporaties zijn op corporatieniveau beschikbaar gesteld door het ministerie van VROM. De gegevens zijn verzameld door middel van enquêtes over 2005 en 2006. In deze enquêtes is onder andere gevraagd naar de investeringen die de woningcorporaties hebben gedaan in het kader van leefbaarheid. Daarnaast is er gebruik gemaakt van een bestand met financiële gegevens uit de jaarrekeningen van de woningcorporaties.

3.1 Het bestand van VROM

Uit het bestand van VROM zijn verschillende variabelen gebruikt. Het zijn de indicatoren voor de (financiële) inspanningen van corporaties in het kader van leefbaarheid. Het gaat hier om:

1. Het aantal gebouwen dat is aangeschaft in het kader van leefbaarheid

2. De waarde van deze gebouwen
3. Andere investeringen in het kader van de leefbaarheid
4. De totale lasten aan onderhoud gebouwen
5. Het totaal aan onrendabele investeringen per corporatie

De eerste drie variabelen zijn afkomstig uit de enquêtes over de investeringen in leefbaarheid⁶ en de laatste twee uit het bestand met de financiële gegevens van de corporaties. In onderstaande tabel zijn de totalen van de investeringen in het kader van leefbaarheid getoond.

Tabel 3.1 Investerings van woningcorporaties in het kader van leefbaarheid

	Totaal		Gemiddelde per corporatie		Aantal corporaties dat heeft geïnvesteerd		Gemiddelde per corporatie die heeft geïnvesteerd		Maximum per corporatie	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Verworven Gebouwen ihkv leefbaarheid (aantallen)	50	83	0,10	0,18	21	25	2,38	3,32	7	28
Verworven gebouwen ihkv leefbaarheid (waarde x € 1000)	64.042	34.063	130	72	22	23	2.911	1.481	24.825	9.320
Overige investeringen ihkv leefbaarheid (x € 1000)	120.651	155.216	245	328	307	356	393	436	6.700	8.460

Bron: Atlas/SEO obv data ministerie van VROM

⁶ Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze enquêtes door de corporaties zelf worden ingevuld en niet door een onafhankelijke partij zijn gecontroleerd. In sommige gevallen lijken invulfouten te bestaan, waardoor bijvoorbeeld een bedrag een factor duizend hoger is dan wat vanuit de grootte van de corporaties verwacht mag worden. Dit is waarschijnlijk het gevolg van de opzet van de vragenlijst waarbij de bedragen in duizendtallen ingevuld dienden te worden. Voor deze gevallen is gecorrigeerd.

Het totaal aan investeringen dat gedaan is in het kader van de leefbaarheid komt in 2005 uit op € 184 miljoen. Dit komt overeen met de waarde die door Aedes is aangehaald in haar persbericht van 3 december 2007 (zie de inleiding). Voor 2006 is de totale investering lager dan in het hiervoor genoemde persbericht: € 189 miljoen in plaats van € 275 miljoen. Het is onduidelijk waar dat verschil door wordt veroorzaakt.

De gebouwen die in het kader van de leefbaarheid werden aangeschaft hebben over het algemeen een buurtfunctie: een wijkpost of een buurthuis. Andere voorbeelden die uit de data naar voren komen zijn: brede scholen, schoolwoningen, een gezondheidscentrum, een cultureel centrum, inloophuizen en panden die een woonbestemming krijgen. Zoals in tabel 3.1 is te zien, gaat het hierbij echter niet om grote aantallen.

De overige investeringen in leefbaarheid zijn veel pluriformer, en veel meer corporaties blijken dergelijke investeringen te hebben gedaan. Het kan daarbij gaan om het aanstellen van een huismeester of een buurtregisseur, maar ook speeltuintjes, verlichting, overleg met de gemeente, het ondersteunen van buurt- en huurdersverenigingen en niet noodzakelijk onderhoud kunnen eronder vallen.⁷ Deze ‘overige’ investeringen kunnen ondergebracht worden onder verschillende doelen die de corporaties zelf aangeven ermee te willen bereiken. In onderstaande tabel is aangegeven welk deel van de corporaties aangeeft met het oog op de verschillende doelen te hebben geïnvesteerd (in het jaar 2006). Ook is de groep van corporaties die meer dan € 100.000 zegt te hebben geïnvesteerd apart weergegeven.

Onrendabele investeringen betreffen tot slot investeringen als gevolg van nieuwbouw huurwoningen, nieuwbouw overig, aankoop, sloop, woningverbetering/-renovatie, mutatie voorziening onrendabele investeringen, mutatie overige voorzieningen (in kader van herstructurering) en ‘overig onrendabel’. De vraag is daarbij of alle corporaties dezelfde definitie van onrendabel hanteren, en die op dezelfde wijze en op hetzelfde moment ‘in de boeken zetten’. Als dat niet zo is, waar het op lijkt, dan maakt dat de waarde van deze indicator voor dit onderzoek beperkt.

⁷ Overige activiteiten zijn alle activiteiten, niet zijnde verwerving van gebouwen. De corporaties geven hierbij een toelichting. Voorbeeld van zo'n toelichting: 'Diverse activiteiten zoals het opstellen van dorpsvisies, onderhoud en realisatie van speeltuintjes en het mogelijk maken van sportbeoefening in het kader van leefbaarheid.'

Tabel 3.2 Overige activiteiten van woningcorporaties in het kader van leefbaarheid

		Aantal corporaties dat investeert	Percentage van het totaal aantal corporaties	Percentage corporaties dat meer dan € 100.000 uitgeeft aan deze activiteit
Samenwerking	Gebiedsgericht	272	57%	82%
	Samenwerking met de gemeente	403	85%	96%
	Onderzoek	239	50%	71%
	Overleg met bewoners	399	84%	93%
Sociale cohesie	Betrokkenheid stimuleren	279	59%	82%
	Bewonersinitiatieven ondersteunen	272	57%	79%
	Bijdrage aan buurtvereniging	210	44%	68%
	Integratie	112	24%	37%
	Bemiddelen naar schuldsanering	194	41%	59%
Overlast en onveiligheid	Bestrijding overlast	289	61%	80%
	Buurtbemiddeling	258	54%	73%
	Voorkomen ongewenst woongedrag	236	50%	70%
	Directe veiligheidsmaatregelen	369	78%	91%
Verloedering	Acties tegen zwerfvuil	320	68%	86%
	Inrichting openbare ruimte	291	61%	78%

Bron: Atlas/SEO obv data ministerie van VROM

Als in meer detail naar de toelichtingen van de verschillende corporaties wordt gekeken, dan kunnen deze in een aantal categorieën worden ingedeeld, in lijn met de indeling die in het vorige hoofdstuk werd gegeven. Allereerst is er een onderscheid tussen investeringen in de bewoners zelf en de investeringen in *hun omgeving*. Vervolgens is er een onderscheid te maken tussen *preventieve* investeringen en *herstel* investeringen. In tabel 3.3 zijn de investeringen door corporaties in het kader van het terugdringen van overlast, onveiligheid en verloedering op die manier gecategoriseerd.

Tabel 3.3 Overzicht van typen investeringen van woningcorporaties in het kader van het terugdringen van overlast, onveiligheid en verloedering

Bewoners		Woonomgeving	
<i>Preventie</i>	<i>Herstel</i>	<i>Preventie</i>	<i>Herstel</i>
Jongerenwerk	Activiteiten gericht op overlast door jongeren, hang- en zwerfjongeren	Aanbrengen buitenverlichting	Schoonmaken
Voorlichting over drugs	Activiteiten gericht op overlast door drugsgebruikers, hennepsteelt	Huismeesters	Verwijderen graffiti
Stimuleren buurtinitiatieven	Overlastbestrijding	Inbraakpreventie	
		Opvang dak- en thuislozen	

Bron: Bestand ministerie van VROM

3.2 De koppeling

De investeringen uit het VROM-bestand zijn gekoppeld aan de locaties van het bezit van de woningcorporaties. Deze koppeling bestaat uit twee stappen. De eerste stap betreft het koppelen van de corporaties uit het VROM-bestand aan de corporaties, woningbouwstichtingen en dergelijke uit het Kadasterbestand. Stap twee is het toewijzen van de sociale investeringen van de corporaties aan de locatie (postcodes) van hun bezit.

De koppeling tussen de Kadaster- en VROM-gegevens is gebeurd op basis van de naam van de woningcorporaties en de bijbehorende plaatsnaam. Dit waren de enige identificatiemiddelen in zowel het bestand van het Kadaster als in het bestand van VROM. Bij de koppeling van het VROM- en het Kadasterbestand bleek het aantal corporaties in het bestand van het Kadaster groter te zijn dan het aantal corporaties in het bestand van VROM. Hiervoor zijn twee verklaringen:

1. In het bestand van het Kadaster komen ook zeer kleine woningbouwverenigingen voor (met minder dan tien woningen in hun bezit), die kennelijk niet bij VROM als corporatie te boek staan.
2. In het bestand van het Kadaster komt het voor dat er verschillende schrijfwijzen voor dezelfde corporatie zijn gebruikt. In het Kadasterbestand worden die ten onrechte als verschillende corporaties aangemerkt. Deze corporaties zijn handmatig aan de juiste corporatie volgens het VROM-bestand gekoppeld.

Van de in totaal bijna twee miljoen woningen die in het Kadasterbestand aan corporaties is toegeschreven is uiteindelijk 99,4 procent gekoppeld met de gegevens uit het VROM-bestand (zie tabel 3.4). Deze gekoppelde woningcorporaties vertegenwoordigen in het bestand van VROM 98 procent van de totale huuropbrengst (zie tabel 3.5). De ontbrekende huuropbrengsten corresponderen overigens niet noodzakelijkerwijs met de niet toegeschreven woningen uit het bestand van het Kadaster.

Tabel 3.4 Overzicht gekoppelde bestanden Kadaster en VROM

Aantal corporaties volgens het Kadaster	594
Aantal woningen van die corporaties	2.174.108
Aantal woningen gekoppeld met VROM-data	2.161.400
Percentage	99,4%

De toewijzing van de sociale investeringen van corporaties aan de postcodegebieden is gebeurd op basis van het totale woningbezit van de woningcorporaties per postcodegebied. Naar rato van het woningbezit in de

verschillende postcodegebieden, zijn de investeringen van de corporaties over deze postcodegebieden verdeeld. Onderstaande tabel laat zien dat op die manier vrijwel alle investeringen in leefbaarheid konden worden toegewezen aan een postcodegebied.

Tabel 3.5 Aan postcodes gekoppelde investeringen uit het VROM-bestand

	2005	2006
Aantal corporaties volgens VROM-bestand	502	475
Welke gekoppeld met Kadasterdata	446	446
% Totale huuropbrengst gekoppeld	98%	98%
% Aantal aangekochte gebouwen ihkv leefbaarheid	100%	99%
% Investering gebouwen ihkv leefbaarheid	100%	98%
% Investering overig leefbaarheid	99%	99%

Doordat het woningbezit van de corporaties sterk regionaal geconcentreerd is, is op deze manier naar verwachting een goede benadering van de sociale investeringen van woningcorporaties per postcodegebied gemaakt. Voor de grootste corporaties, vooral die met bezit verdeeld over meerdere gemeenten, is deze toewijzing uiteraard minder nauwkeurig. Het is aan te bevelen om de corporaties aan te sporen om de exacte locatie van hun investeringen transparant te maken, zodat die activiteiten beter kunnen worden gevolgd en de effectiviteit ervan beter kan worden onderzocht.

Om de nauwkeurigheid van de toewijzing van de investeringen aan een locatie verder te vergroten zijn de sociale investeringen alleen toegewezen aan het bezit van voor 1990. De veronderstelling daarbij is dat de investeringen zich niet in de nieuwste wijken concentreren. Daarnaast is er nog een tweede, gewogen verdeling toegepast. De weging is daarbij gebaseerd op de omvang van de problemen in de woonomgeving (zie hoofdstuk 4). De aanname bij deze methode is dat de corporaties meer hebben geïnvesteerd in gebieden waar de problemen groter zijn. Alle analyses zijn uitgevoerd met deze twee, op verschillende wijze gedeaggregeerde, indicatoren voor de investeringen van corporaties per postcodegebied, met het oogmerk de kans te minimaliseren dat effecten die er wel zijn in het onderzoek niet worden gemeten.

4 Effectmeting

Nu de investeringen van Nederlandse woningcorporaties zo goed mogelijk zijn gekoppeld aan een locatie, wordt het tijd om de effectiviteit van die investeringen ook echt te meten. Dat gebeurt in dit hoofdstuk. De meting van de effectiviteit van investeringen van woningcorporaties vindt plaats met regressieanalyses.

4.1 Modelspecificatie

Uit de literatuurstudie in hoofdstuk 2 bleek dat gedegen effectmetingen van sociale investeringen in wijken dun gezaaid zijn. Dat werd vooral geweten aan de kwaliteit van de beschikbare data, zowel voor investeringen als voor de *outcome*, en aan causaliteitsproblemen. De inspanningen in dit onderzoek hebben zich er in eerste instantie op gericht om die mogelijke problemen voor te zijn.

Indicatoren voor investeringen

Uit het vorige hoofdstuk bleek dat voor dit onderzoek – ondanks de genoemde databeperkingen – een in vergelijking met andere pogingen zeer gedetailleerde dataset voor de sociale investeringen van woningcorporaties is geconstrueerd. In tabel 4.1 zijn alle beschikbare indicatoren nog een keer systematisch opgesomd. Het detailniveau van de indicatoren varieert van de simpele aanwezigheid van corporaties in de wijk (aandeel corporatiebezit) tot de uitgaven van corporaties aan activiteiten in het kader van leefbaarheid. Een uitgebreide toelichting op die investeringsindicatoren werd gegeven in paragraaf 3.1.

Behalve de eerder genoemde fysieke investeringen – aankoop van gebouwen in het kader van leefbaarheid en onderhoud aan gebouwen – zijn ook indicatoren voor nieuwbouw en verkoop van sociale huurwoningen opgenomen. De indicator voor nieuwbouw differentieert echter (noodgedwongen) niet tussen nieuwbouw op uitleglocaties en herstructurering in bestaand stedelijk gebied. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt daarvoor een oplossing aangedragen.

De klacht (zie hoofdstuk 2) dat empirische studies vaak bemoeilijkt worden doordat er alleen maar cijfers zijn over heel brede categorieën investeringen geldt voor deze studie dan ook in veel mindere mate. Niet alleen is differentiatie tussen fysieke en sociale investeringen mogelijk, maar ook binnen de sociale investeringen kan onderscheid gemaakt worden tussen soorten investeringen, vooral tussen investeringen in gebouwen in het kader van leefbaarheid en overige investeringen in het kader van leefbaarheid, zoals de aanleg van speeltuinen, het verwijderen van graffiti, inbraakpreventie en overig veiligheidsbeleid zoals het verbeteren van de verlichting in de openbare ruimte.

Voor die laatste categorie geldt nog wel dat die een vrij breed scala aan investeringen bevat (zie hoofdstuk 3). Daarmee moet bij de interpretatie van de uitkomsten rekening gehouden worden, want het verwijderen van graffiti en de aanleg van speeltuinen zouden bijvoorbeeld een tegengesteld effect kunnen hebben (verwijderen van graffiti werkt positief op overlast in de wijk, aanleg van speeltuinen kan echter weer overlast aantrekken), zodat de successen van afzonderlijke delen van de investeringen in de effectmeting alsnog buiten het zicht kunnen blijven.

Ook lopen in deze indicator *investeringen* in het kader van de leefbaarheid (zoals speeltuinen en straatverlichting) en *uitgaven* in het kader van de leefbaarheid (zoals straatfeesten en het verwijderen van graffiti) door elkaar. Van een eenmalige investeringen zou een blijvend effect op leefbaarheidsproblemen uit kunnen gaan, terwijl van een uitgave te verwachten is dat er alleen in het lopende jaar of hooguit het jaar erna een effect is.

Van de indicator ‘totaal onrendabele investeringen’ is als enige op voorhand zoals gezegd niet veel te verwachten omdat de opgevoerde bedragen in tijd ver voor of juist achter kunnen lopen bij de feitelijke (des-)investering, en corporaties daarvoor verschillende definities gebruiken. Dat blijkt ook uit de geringe correlatie van deze indicator met de overige investeringscategorieën (zie tabel 4.2).

In tabel 4.2 zijn de correlaties tussen de verschillende *input* indicatoren berekend. De meeste investeringsindicatoren correleren positief met elkaar, maar nooit in die mate dat in de regressies multicollineariteitsproblemen te verwachten zijn (als grens wordt daarvoor meestal een correlatie van 0,7

aangehouden). Op basis van die correlaties lijken vooral het onderhoud aan gebouwen en de overige investeringen in het kader van leefbaarheid zich op dezelfde wijken te concentreren.

Tabel 4.1 Gebruikte variabelen voor investeringen van woningcorporaties

Omschrijving	Jaren	Bron
Percentage van het aantal woningen in corporatiebezit	2006	Kadaster
Verworven gebouwen in het kader van leefbaarheid (aantallen)	2005: 50 gebouwen 2006: 83 gebouwen	VROM
Verworven gebouwen in het kader van leefbaarheid	2005: ca € 64 mln 2006: ca € 34 mln	VROM
Overige activiteiten in het kader van leefbaarheid	2005: ca € 121 mln 2006: ca € 155 mln	
Onderhoud aan gebouwen	2006: ca € 3 mld	VROM
Totaal onrendabele investeringen	2006: ca € 2 mld	VROM
Nieuwbouw (aantal gereedgekomen nieuwe woningen als percentage van totaal aantal woningen)	1999 t/m 2006	ABF Vastgoedmonitor
Verkoop sociale huurwoningen (aantal verkochte sociale huurwoningen als percentage van het totaal aantal woningen)	1999 t/m 2006	ABF Vastgoedmonitor

Tabel 4.2 Correlaties tussen de gebruikte *input*indicatoren

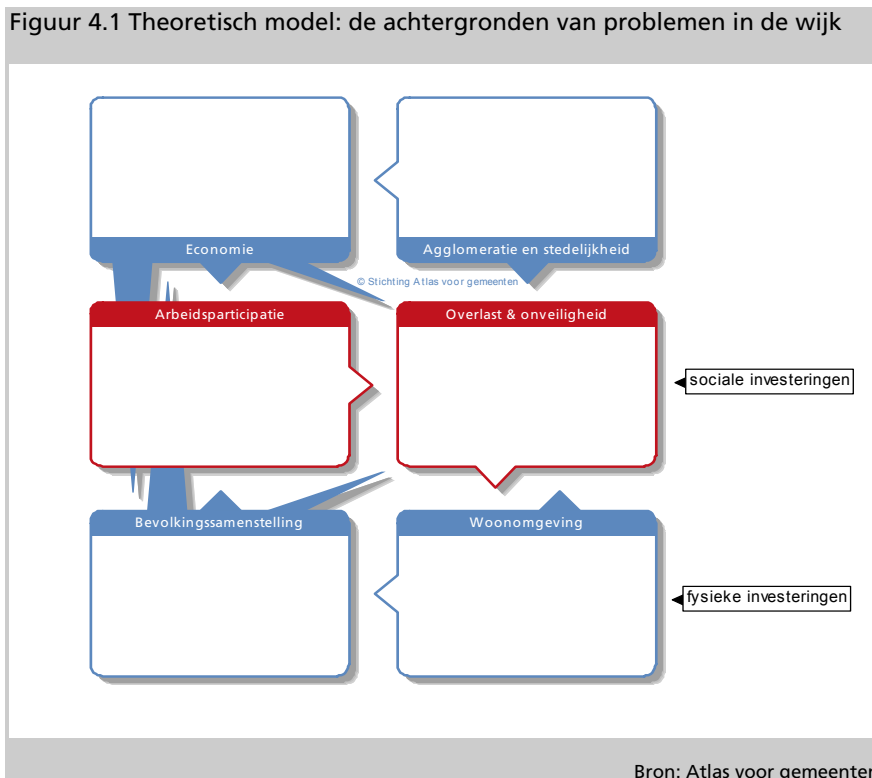
	Percentage corporatiebezit	Verworven gebouwen ihkv leefbaarheid	Waarde verworven gebouwen ihkv leefbaarheid	Overige activiteiten ihkv leefbaarheid	Onderhoud aan gebouwen	Totaal onrendabele investeringen	Nieuwbouw	Verkoop sociale huurwoningen
Percentage corporatiebezit	1,0							
Verworven gebouwen ihkv leefbaarheid	0,1	1,0						
Waarde verworven gebouwen ihkv leefbaarheid	0,1	0,6	1,0					
Overige activiteiten ihkv leefbaarheid	0,5	0,1	0,1	1,0				
Onderhoud aan gebouwen	0,6	0,1	0,1	0,6	1,0			
Totaal onrendabele investeringen	0,5	0,1	0,1	0,3	0,4	1,0		
Nieuwbouw	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	1,0	
Verkoop sociale huurwoningen	0,4	0,1	0,1	0,2	0,3	0,2	-0,1	1,0

Indicatoren voor problemen en controlevariabelen

Het detailniveau van de voor dit onderzoek beschikbare data geldt niet alleen voor de verklarende variabelen maar ook voor de te verklaren variabelen en de controlevariabelen (een andere veelgehoorde klacht in de internationale studies, zie hoofdstuk 2). Dat komt omdat kon worden aangesloten bij eerder modelmatig onderzoek naar (de achtergronden van) de problemen in Nederlandse wijken. Aan dat onderzoek ligt een theoretisch model ten grondslag dat de afgelopen jaren is ontwikkeld door de onderzoekers van ATLAS VOOR GEMEENTEN in het kader van onderzoek naar de aard, omvang en achtergrond van problemen in de wijken.

Met dat model is het niet alleen mogelijk om te meten met welke problemen een wijk te maken heeft, wat de omvang van die problemen is en wat de maatschappelijke kosten ervan zijn, maar ook wat de achtergronden van de problemen zijn. Dat laatste is voor het onderzoek naar de effectiviteit van de investeringen van corporaties van cruciaal belang omdat daarmee een model operationeel is waarin de voor effectmeting zo belangrijke controlevariabelen (zoals verschillende indicatoren voor de bevolkingssamenstelling en fysieke kenmerken van de wijk) al aanwezig en uitvoerig empirisch getoetst zijn. Door dat model in te zetten voor effectmeting wordt de kans dat een bepaald effect aan het beleid van corporaties wordt toegeschreven terwijl dat eigenlijk door iets anders wordt veroorzaakt tot het minimum beperkt. Het analysemodel is schematisch als volgt weer te geven:⁸

⁸ Zie voor een uitgebreide omschrijving van het model: G.A. Marlet, C.M.C.M. van Woerkens, 2007: Op weg naar Early Warning. Omvang, oorzaak en ontwikkeling van problemen in de wijk (Stichting Atlas voor gemeenten, Utrecht).



Met de empirische toetsing van dit model is de situatie in Nederlandse wijken in twee stappen in kaart gebracht:

1. Wat zijn de belangrijkste problemen?
2. Wat zijn de achtergronden van die problemen?

Allereerst is met de zogenoemde hedonische prijsmethode achterhaald wat de maatschappelijke kosten zijn van verschillende problemen op het gebied van overlast, onveiligheid en verloedering in de wijk. Van zoveel mogelijk beschikbare indicatoren voor dergelijke problemen is geanalyseerd of en in hoeverre ze van invloed zijn in de waardering van de woonomgeving van de inwoners van de wijken.

Het ging daarbij vooral om indicatoren die te maken hebben met overlast, onveiligheid en verloedering in de woonomgeving. Andere indicatoren die

aan het ruime begrip leefbaarheid gekoppeld zouden kunnen worden zoals gezondheid of sociale cohesie bleven in de analyse buiten beschouwing. Dat kwam deels door het gebrek aan goede landsdekkende data, maar deels is het ook een bewuste keuze, omdat het van veel vermeende problemen in de wijk – zoals het gebrek aan sociale cohesie – nog maar de vraag is of dat wel echt problemen zijn, en of die wel echt voor een verlaging van de welvaart zorgen.⁹ Voor de hier gebruikte indicatoren voor problemen in de wijk staat dat buiten kijf.

Het uitgangspunt van de hedonische prijsmethode is dat die waardering van de woonomgeving tot uitdrukking komt in de huizenprijzen.¹⁰ Daarom zijn de probleemindicatoren in een meervoudige regressieanalyse, naast zoveel mogelijk andere factoren die van invloed zijn op die huizenprijzverschillen, in verband gebracht met de huizenprijzverschillen tussen alle wijken in Nederland.

Met deze methodiek wordt ook tegemoet gekomen aan een andere tekortkoming van veel empirisch onderzoek (zie hoofdstuk 2), waarbij alleen gevraagd wordt naar de beleving van bewoners en niet naar die van degenen die een wijk al de rug hebben toegekeerd of hebben uitgesloten van hun mentale kaart. De huizenprijzen in een wijk worden immers bepaald door de voorkeuren van alle vragers op de woningmarkt; een lage waardering door niet-bewoners zal ook bijdragen aan lagere huizenprijzen.

De volgende elf probleemindicatoren bleken significant negatief samen te hangen met de huizenprijzen in de wijk:

Overlast

- Overlast van dronken mensen (Enquête Politiemonitor, bewerking Atlas)
- Overlast van drugsgebruik (Enquête Politiemonitor, bewerking Atlas)
- Overlast van jongeren (Enquête Politiemonitor, bewerking Atlas)
- Overlast van omwonenden (Enquête Politiemonitor, bewerking Atlas)

⁹ Zie bijvoorbeeld: H.J. Gans, 1997: Toward a Reconciliation of "Assimilation" and "Pluralism": The Interplay of Accumulation and Ethnic Retention, in: *International Migration Review*, 31, 4, p.875-392.

¹⁰ Zie bijvoorbeeld: S. Rosen, 1974: 'Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition', in: *Journal of Political Economy*, 82, pp.34-55; Brachinger, H.W. (2002), *Statistical Theory of Hedonic Price Indices* (University of Fribourg).

Onveiligheid

- Gewelddsmisdrijven, op gemeenteniveau (Registraties KLPD)
- Inbraak in woningen (Registraties KLPD, bewerking Atlas)
- Fietsendiefstal (Registraties KLPD, bewerking Atlas)
- Auto-inbraak (Registraties KLPD, bewerking Atlas)

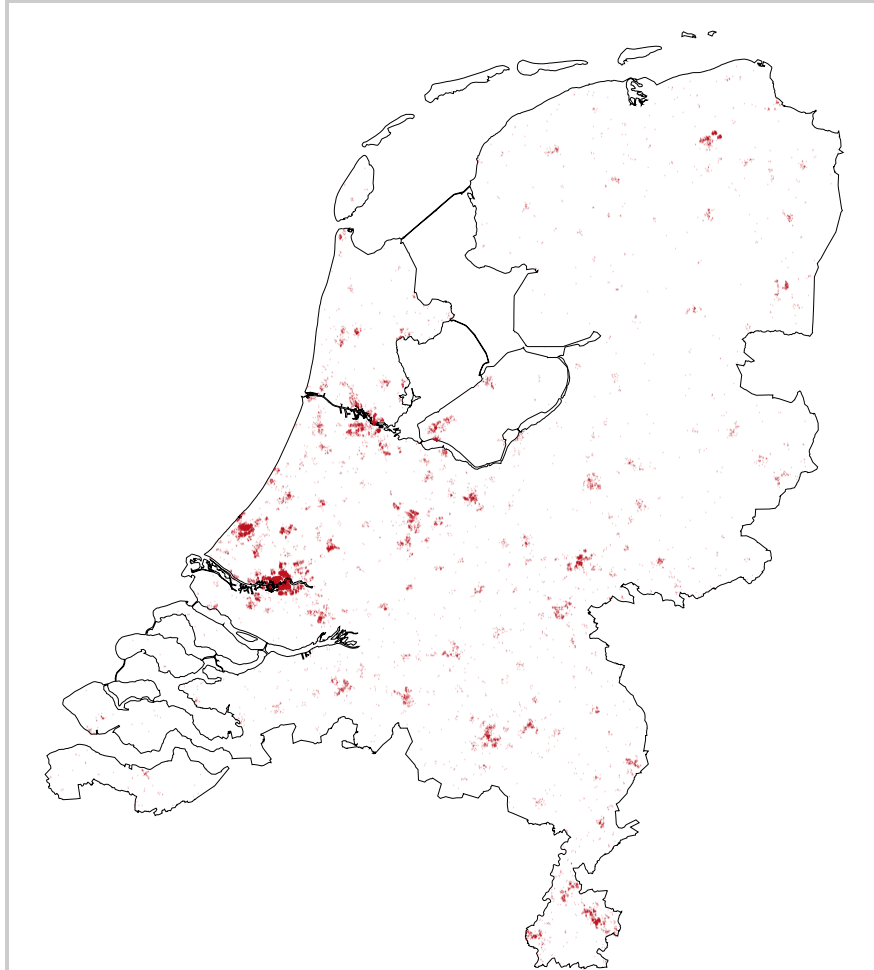
Verloedering

- Vernieling van openbare werken (Enquête Politiemonitor, bewerking Atlas)
- Rommel op straat (Enquête Politiemonitor, bewerking Atlas)
- Bekladding (Enquête Politiemonitor, bewerking Atlas)

Die indicatoren zijn, met uitzondering van gewelddsmisdrijven omdat die op gemeenteniveau een rol spelen, opgeteld tot een samengestelde probleemindex voor de wijk: de Index Overlast & Onveiligheid. De onderlinge weging van de indicatoren in de Index is gebaseerd op de coëfficiënten uit de modeluitkomst zodat een verschijnsel dat mensen belangrijker vinden ook zwaarder meeweegt in de Index.

In kaart 4.1 is de verdeling van de problemen op het gebied van overlast, onveiligheid en verloedering over het land getoond. De rode stippen in de kaart zijn 6-positie-postcode-gebieden met een score op de Index Overlast & Onveiligheid die hoger is dan 50%. De interpretatie van die score is dat meer dan de helft van de inwoners van het gebied de woonomgeving als problematisch ervaart.

Kaart 4.1 Nederlandse probleemgebieden (6-positie-postcodeniveau), 2008



In de kaart zijn de gebieden getoond waarvan de score op de Index Overlast & Onveiligheid hoger is dan 50%.

Zie voor een uitgebreide beschrijving: G.A. Marlet, C.M.C.M. van Woerkens, 2007: *Op weg naar Early Warning. Omvang, oorzaak en ontwikkeling van problemen in de wijk* (Stichting Atlas voor gemeenten, Utrecht).

Die index is gebruikt als indicator voor de problemen in de wijk waar de corporaties met hun sociale investeringen iets aan (zouden moeten) willen doen, als de ‘te verklaren variabele’ in de modellen voor deze effectiviteitsstudie. Daarmee kan de vraag worden beantwoord of en in welke mate de sociale investeringen van woningcorporaties van invloed zijn geweest op die problemen in de wijken. De verklarende variabelen uit de eerdere versies van het bovengenoemde model worden gebruikt als controlevariabelen.

Daarmee wordt wel meteen een beperking aan het onderzoek opgelegd. De effectiviteitsmeting richt zich op een nauwe definitie van leefbaarheidsproblemen (overlast, onveiligheid en verloedering). Er zijn zoals gezegd nog andere problemen te bedenken waarop die investeringen mogelijk effect kunnen hebben gehad zoals de gezondheidssituatie in de wijk, de werkloosheid, etc. Het is aan te bevelen om in vervolgonderzoek ook het effect op deze indicatoren te meten. Maar voorlopig is bewust gekozen voor het hierboven besproken afgebakende model omdat daarmee een in theorie heldere relatie tussen het doel van de investeringen en de mogelijke effecten wordt gelegd, een duidelijke hypothese wordt getoetst (sociale investeringen van corporaties reduceren overlast, onveiligheid en verloedering in de wijk) en – door de rijke dataset – zo min mogelijk ruis ontstaat in de modellen (*omitted variable bias* en dergelijke problemen).

Behalve het effect van sociale investeringen wordt overigens ook het effect van fysieke investeringen op die problemen gemeten. Het gaat dan om het directe effect van fysieke investeringen op overlast en onveiligheid (bijvoorbeeld omdat mensen met een koophuis zuiniger zijn op hun woonomgeving) en niet om het effect van fysieke investeringen dat via de samenstelling van de bevolking loopt. In termen van het schema in figuur 4.1: wel het effect van investeringen in de fysieke woonomgeving (zoals verkoop sociale huurwoningen) op overlast en onveiligheid, maar niet het effect van fysieke investeringen (zoals nieuwbouw) op bevolkingssamenstelling en als gevolg daarvan overlast en onveiligheid.

4.2 Modeluitkomsten

De rijke set aan indicatoren voor zowel investerings-, *outcome*- als controlevariabelen maakt het mogelijk om de effectiviteitsmeting uit te

voeren met meervoudige regressieanalyses. Dat is allereerst gedaan met een *cross-sectie*-analyse waarin de investeringen op moment t (2005/2006) in verband worden gebracht met de problemen op moment t (1-1-2006), $t+1$ (1-1-2007) en $t+2$ (1-1-2008). De uitkomsten staan in onderstaande tabel.

De modeluitkomsten laten allereerst zien dat de mate van overlast en onveiligheid in wijken met veel corporatiebezit groter is dan in wijken met koopwoningen en/of particuliere huurwoningen. De vraag is echter of de activiteiten van die corporaties in die wijken wel hebben gezorgd voor een *verbetering* van de situatie, met andere woorden: waren de problemen nog groter geweest als de corporaties niet hadden geïnvesteerd in leefbaarheid?

Sociale investeringen

In de meervoudige regressieanalyse worden de verschillen in omvang van de problemen tussen wijken in feite ‘gecorrigeerd’ voor het aandeel corporatiebezit. De overige verschillen worden verklaard uit andere kenmerken van de wijken, waaronder de investeringen van corporaties. Dan blijkt dat wijken waarin de corporaties in 2005 en/of 2006 direct hebben geïnvesteerd in het oplossen van sociale problemen (‘overige investeringen in het kader van leefbaarheid’) in 2006, 2007 en 2008 niet significant minder te maken hebben gehad met problemen op het gebied van overlast en onveiligheid dan wijken waar die investeringen zijn uitgebleven (maar waar corporaties wel actief zijn).

Er is vooralsnog dan ook geen bewijs dat de investeringen van woningcorporaties die hier onder de sociale investeringen zijn gerekend binnen de termijn die hier beschouwd kan worden (dus binnen maximaal drie jaar) een gunstig effect hebben gehad op problemen in de woonomgeving. Er wordt geen significant effect op problemen op het gebied van overlast en onveiligheid gevonden, ondanks het feit dat de sociale investeringen in de getoonde modellen worden ‘geholpen’ richting een mogelijk effect; de toewijzing van de investeringen aan locaties werd immers gewogen op basis van de omvang van de problemen (zie hoofdstuk 3), waarmee de kans op het vinden van een effect werd vergroot.

Als de sociale investeringen van corporaties *gelijk* over het bezit verdeeld zouden zijn, hangen die niet meetbaar samen met minder problemen in hetzelfde jaar, en ook niet met minder problemen één of twee jaar later. Als

die investeringen terecht zouden zijn gekomen waar die het hardst nodig waren (de gewogen variant) is die samenhang er nog steeds niet. De kans dat die samenhang er wel zou zijn geweest als de exacte locatie van de investeringen bekend zou zijn is daarmee verwaarloosbaar klein geworden. Door het mogelijke probleem van *reverse causality* (zie hieronder) is uit het ontbreken van een significante samenhang echter nog niet de conclusie te trekken dat de investeringen van woningcorporaties ook echt *geen effect hebben gehad*.

Tabel 4.3 Wat hangt samen met problemen in de wijk?

	Index Overlast & Onveiligheid 2006 (t-waarde)	Index Overlast & Onveiligheid 2007 (t-waarde)	Index Overlast & Onveiligheid 2008 (t-waarde)
INVESTERINGSINDICATOREN			
Percentage corporatiebezit	4,5 ***	4,2 ***	4,1 ***
Verworven gebouwen ihkv leefbaarheid (aantallen, per woning 2005/2006)	-1,5	-2,3 **	-2,9 ***
Overige activiteiten ihkv leefbaarheid (x 1000, per woning, 2005/2006)	0,1	0,7	1,3
Onderhoud aan gebouwen (x 1000, per woning, 2006)	2,8 **	2,2 **	1,3
Totaal onrendabele investeringen (x 1000, per woning, 2006)	0,1	-0,6	-1,1
Nieuwbouw (percentage van de woningvoorraad, 2005/2006)	-2,8 **	-3,2 ***	-3,1 ***
Verkoop sociale huurwoningen (percentage van de woningvoorraad, 2005/2006)	-3,4 ***	-3,7 ***	-3,2 ***
SIGNIFICANTE CONTROLEVARIABLEN			
Omvang van de stad	2,1 *	1,9 *	2,0 *
Aandeel langdurig werklozen in een kansrijke omgeving	4,1 ***	3,7 ***	3,2 ***
Aandeel werkloze jongeren in een kansrijke omgeving	3,7 ***	4,1 ***	3,1 ***
Aandeel leerlingen dat vroegtijdig de school verlaat	4,9 ***	4,6 ***	4,0 ***
Aandeel zelfstandigen	-4,0 ***	-3,1 ***	-2,9 ***
Aandeel jongeren 0-9 jaar	-15,7 ***	-14,0 ***	-12,1 ***
Aandeel jongeren 10-19 jaar	9,9 ***	8,7 ***	7,2 ***
Aandeel ouderen 65+	-19,3 ***	-20,2 ***	-16,6 ***
Aandeel Marokkanen	6,3 ***	6,1 ***	5,8 ***
Aandeel Antillianen	5,9 ***	5,8 ***	6,0 ***
Gevoel van saamhorigheid	-4,3 ***	-3,7 ***	-3,0 ***
Gevoel van saamhorigheid (in steden)	-3,7 ***	-3,7 ***	-3,8 ***
Aandeel hogere inkomensgroepen	-5,9 ***	-4,7 ***	-3,8 ***
Gemiddelde bouwperiode 1975-1985 (woonerfjes)	4,2 ***	4,0 ***	3,6 ***
Aantal winkels (voor dagelijkse boodschappen)	2,8 **	3,2 ***	2,4 **
Aantal winkels met veel jongeren van 10-19 jaar in de buurt	3,6 ***	3,0 ***	2,8 **
Aantal scholen voor basisonderwijs	4,5 ***	4,2 ***	3,9 ***
Aantal cafés in de wijk	2,5 **	1,9 **	1,3
Aantal cafés in de wijk (in steden)	3,6 ***	3,7 ***	3,5 ***
<i>Spatial lag</i> van de Index Overlast & onveiligheid	25,8 ***	25,8 ***	24,5 ***
Methode (geen ruimtelijke autocorrelatie)	OLS	OLS	OLS
Omvang van de sample	2556	2556	2556
Verklaringskracht (Adj. R ²)	0,82	0,80	0,77

Alle variabelen zijn gemeten op 4-positie-postcodeniveau. Alle verklarende variabelen indien niet anders vermeld over 2006. Uitleg investeringsindicatoren in hoofdstuk 3. Uitleg Index Overlast & Onveiligheid in paragraaf 4.1.

Notatie: t-waarde

- *** Significantie met 99% waarschijnlijkheid
- ** Significantie met 95% waarschijnlijkheid
- * Significantie met 90% waarschijnlijkheid

Fysieke investeringen

Fysieke investeringen hangen wel meetbaar samen met *minder* problemen. In wijken waar de corporaties in 2005 en 2006 meer gebouwen hebben aangeschaft ten behoeve van leefbaarheid (bijvoorbeeld voor buurthuizen, jongerencentra en dergelijke) waren de problemen op het gebied van overlast en onveiligheid in 2007 en 2008 significant lager. Er is daarbij sprake van een vertraagd effect omdat de coëfficiënt en de significantie in 2008 hoger waren dan in 2007. De bedragen die daarmee gemoeid waren bieden geen aanvullende verklaring, maar dat kan simpelweg betekenen dat gebouwen in wijken in de grote steden in de Randstad (waar meer problemen zijn) duurder zijn doordat de vastgoedprijzen in de Randstad hoger liggen dan in de periferie.

Uitgaven voor het onderhoud aan gebouwen hangen positief significant samen met de mate van overlast en onveiligheid in 2006 en 2007 (niet in 2008): in wijken met veel onderhoud is over het algemeen dus sprake van meer problemen. Het ligt echter voor de hand – zeker omdat de significantie bij een *time lag* van 2 jaar verdwijnt – dat hier sprake is van de omgekeerde causaliteit: in wijken met veel problemen wordt meer onderhoud aan de woningen gepleegd omdat dat vaak ook de wijken zullen zijn met oudere huizen (zie hieronder).

Zowel de nieuwbouwproductie als de verkoop van sociale huurwoningen in 2005 en 2006 hangen significant samen met minder problemen in 2006, 2007 en 2008. Zoals gezegd bevat de indicator voor nieuwbouwproductie niet alleen herstructurering op bestaande locaties, maar ook nieuwbouw op uitleglocaties. Het is dan ook nog maar de vraag of dat verband met problemen niet simpelweg aangeeft dat op uitleglocaties gemiddeld minder problemen zijn. Daarom is het percentage nieuwbouw vermenigvuldigd met een *dummy*variabele die aangeeft of het een gebied betreft dat voor 1990 is gebouwd en waar corporaties actief zijn en op een of andere wijze investeren in leefbaarheid. Die indicator voor herstructurering blijkt nog sterker samen te hangen met minder problemen op het gebied van overlast en onveiligheid, de overgebleven indicator voor nieuwbouw op uitleglocaties hangt daarentegen niet significant samen met de mate van overlast en onveiligheid. Het gevonden verband tussen nieuwbouw en *minder* problemen heeft dus waarschijnlijk betrekking op herstructurering in bestaand stedelijk gebied.

De vraag is of dat gevonden verband rechtstreeks loopt van ‘investering in de woonomgeving’ naar ‘overlast en onveiligheid’, en niet indirect via de bevolkingssamenstelling (zie het pijlschema in figuur 4.1). In theorie is het immers denkbaar dat met nieuwbouw, en in mindere mate ook met de verkoop van sociale huurwoningen, de bevolkingssamenstelling verandert, en als gevolg daarvan de kwaliteit van de woonomgeving. De analyse met tijdreeksen die hieronder wordt gepresenteerd moet daarover uitsluitsel geven. Met die tijdreeksen kan bovendien blijken of de gevonden verbanden ook als causale relaties kunnen worden geïnterpreteerd.

Behalve de indicatoren voor investeringen van woningcorporaties zijn verschillende andere kenmerken van de wijk die in theorie samenhangen met problemen in de wijk in de modellen opgenomen. Hieronder worden de gevonden verbanden tussen de controlevariabelen en de mate van overlast en onveiligheid besproken. Lezers die alleen geïnteresseerd zijn in de uitkomsten van de investeringen van woningcorporaties kunnen dit deel overslaan en direct doorgaan naar paragraaf 4.3.

Controlevariabelen

Uit de tabel blijkt dat de sociaal-economische achterstand van mensen in een kansrijke omgeving een belangrijke verklarende factor is voor overlast en onveiligheid in de steden. Steden met veel langdurig werklozen en een hoge jeugdwerkloosheid hebben over het algemeen meer te maken met overlast en onveiligheid, vooral als die in een economisch kansrijke omgeving liggen. Gevoelens van onrecht en vernedering over de economische achterstandspositie en sociale uitsluiting kunnen leiden tot sociale spanningen en crimineel gedrag.¹¹

Bovendien blijkt ook het aandeel leerlingen dat de school vroegtijdig verlaat (bron: Cfi) significant samen te hangen met overlast en onveiligheid in de wijk. Ook hierbij kan frustratie over achterstanden en uitsluiting naar verwachting een rol spelen, maar de causaliteit zou hier ook omgekeerd

¹¹ Zie o.a. R.G. Wilkinson, I. Kawachi and B.P. Kennedy, Mortality, the social environment, crime and violence, in: *Sociology of Health and Illness*, 20, 1998, pp. 587-597. Het verband tussen inkomensongelijkheid en geweldsmisdrijven is voor de VS aangetoond in: G. Saridakis, 2004: Violent Crime in the United States of America : A Time-Series Analysis Between 1960-2000, in: *European Journal of Law and Economics*, 18, 2, pp. 203-221.

kunnen liggen: scholieren die crimineel gedrag vertonen verlaten om die reden de school.¹²

Bovenop die sociaal-economische positie van de bevolking blijken ook culturele aspecten nog een rol te spelen. Een groter aandeel Antillianen of Marokkanen in de buurt hangt significant samen met meer overlast, bovenop de samenhang met de werkloosheid die gemiddeld hoger is onder die bevolkingsgroepen. De opvoedingsaspecten bij allochtonen (vooral Marokkaanse jongens) worden vaak in verband gebracht met het veroorzaken van overlast en crimineel gedrag.¹³ Anderen benadrukken dat niet de culturele achtergrond op zich het probleem is, maar de sociaal-economische positie waarin veel allochtonen verkeren.¹⁴ De uitkomsten van dit model bieden voor beide theorieën mogelijk een empirische onderbouwing.

Verder blijken wijken waar veel jongeren tussen 10 en 19 jaar wonen over het algemeen meer problemen te kennen. Dat is kennelijk de leeftijdscategorie waarin jongeren overlast veroorzaken. Het gebrek aan hogere inkomensgroepen, zelfstandigen, gezinnen met kinderen en ouderen is ook niet goed voor de stad, waarschijnlijk door de samenbindende werking en de sociale controle die van die bevolkingsgroepen uitgaat. Het positieve effect van zelfstandigen is opmerkelijk omdat werkgelegenheid in de wijk juist geen significante invloed op de kwaliteit van de woonomgeving bleek te hebben. Kennelijk gaat het niet zozeer om bedrijvigheid en werkgelegenheid op zich, maar om een ondernemer die ook zelf in de wijk woont en zich inzet voor de wijk ('zijn stoepje schoonveegt').¹⁵

Van alle directe indicatoren voor de mate van sociale samenhang, verenigingsgraad en participatiegraad die in de modellen zijn 'getoetst', blijkt alleen de indicator 'saamhorigheid' een verklaring te bieden voor overlast en onveiligheid. Niet de feitelijke inzet en participatie bleken een significante verklaring te bieden voor overlast & onveiligheid, maar het wat vagere

¹² De hoge werkloosheid onder de groep vroegtijdige schoolverlaters biedt hier geen verklaring voor, omdat die variabele apart in het model is opgenomen.

¹³ Zie bijvoorbeeld: R.C. Kramer, Poverty, Inequality and Youth Violence, in: *Annals AAPSS*, 567, January 2000, p. 127.

¹⁴ Bijvoorbeeld: G. Engbersen, Sociale herovering en de emancipatie van de onderklasse, Essay februari 2006 www.socialeagenda.nl.

¹⁵ Zie ook: 'Ondernemer houdt zijn straat netjes', in: *NRC Handelsblad*, 3 januari 2008.

gevoel van saamhorigheid. Dat sluit aan bij eerdere bevindingen over het verband tussen de diverse dimensies van sociale cohesie en veiligheid.¹⁶

Naast de genoemde bevolkingskenmerken biedt een aantal fysieke aspecten nog een additionele verklaring voor leefbaarheidsproblemen. Zo blijken zich in een woonomgeving met sociale huurwoningen meer problemen voor te doen. Omdat een meervoudige regressieanalyse is gebruikt, betekent dit resultaat *niet* dat in dergelijke gebieden enkel meer problemen zijn omdat er meer werklozen en allochtonen wonen. Voor die werklozen en allochtonen zijn immers ook indicatoren in de modellen opgenomen. Het resultaat betekent *wel* dat een woonomgeving met veel sociale huur (gegeven een bepaalde bevolkingssamenstelling) meer dan gemiddeld te maken heeft met overlast en onveiligheid. Of omgekeerd: de kans dat dezelfde werkloze jongere problemen veroorzaakt is groter in een gebied met veel sociale huur dan in een deel van de stad met koopwoningen. Ook in woonerfjes die eind jaren zeventig, begin jaren tachtig gebouwd zijn, is er gegeven de bevolkingssamenstelling significant meer overlast. Waarschijnlijk heeft dit te maken met de onoverzichtelijkheid en anonimiteit van deze wijkes.¹⁷

Rond cafés, scholen en winkels zijn er meetbaar meer problemen. Die voorzieningen fungeren behalve waarvoor ze bedoeld zijn kennelijk ook als hangplek. Dit resultaat staat natuurlijk los van de positieve werking die die voorzieningen anderzijds ook kunnen hebben. Tot slot is het zijn van een grote stad op zich al reden voor meer overlast en onveiligheid. Dat heeft waarschijnlijk te maken met de anonimiteit en lagere pakkans in steden en omdat er in steden over het algemeen meer te halen valt dan in dorpen.¹⁸

In het model is ook de mate van overlast en onveiligheid *in de omgeving* van het postcodegebied als indicator opgenomen, de zogenoemde *spatial lag*. Dit is gedaan om het probleem van ruimtelijke autocorrelatie (ruimtelijke clustering van problemen) op te lossen. Op die manier wordt zo goed mogelijk gecorrigeerd voor mogelijke clustering van bepaalde kenmerken op wijkniveau. Ook wordt voorkomen dat potentiële *omitted variables* de stabiliteit van het model onder druk zetten. De *spatial lag* correleert sterk met de mate van overlast en onveiligheid *in* de wijk. De kenmerken in de wijk

¹⁶ G. Bolt, M.I. Torrance, 2005: Stedelijke herstructurering en sociale cohesie (DGW/NETHUR, Utrecht).

¹⁷ Zie bijvoorbeeld: O. Newman, 1996: Creating defensible space (US department of housing and urban development).

¹⁸ Glaeser. E., Sacerdore, B., 1999: Why is there more crime in cities?, in: Journal of Political economy, 107, 6, pp. 225-258

zelf houden echter hun significantie na toevoeging van de *spatial lag* aan het model (zie tabel 4.3). Dat geeft vertrouwen in de robuustheid van de uitkomsten met de wijkspecifieke indicatoren en maakt verdere tests (zoals de introductie van stadsdummy's) op dit punt overbodig.

4.3 De kip of het ei?

Ondanks het feit dat de verklarende variabelen in de gepresenteerde modellen op het moment t en de te verklaren variabele op de momenten t , $t+1$ en $t+2$ zijn genomen, kunnen alle hierboven gepresenteerde resultaten de reactie oproepen: ligt de causaliteit niet omgekeerd? Is het niet gewoon zo dat corporaties met meer bezit in wijken met meer problemen meer investeren waardoor de resultaten van die sociale investeringen buiten het zicht blijven (plussen en minnen tegen elkaar wegvallen)?

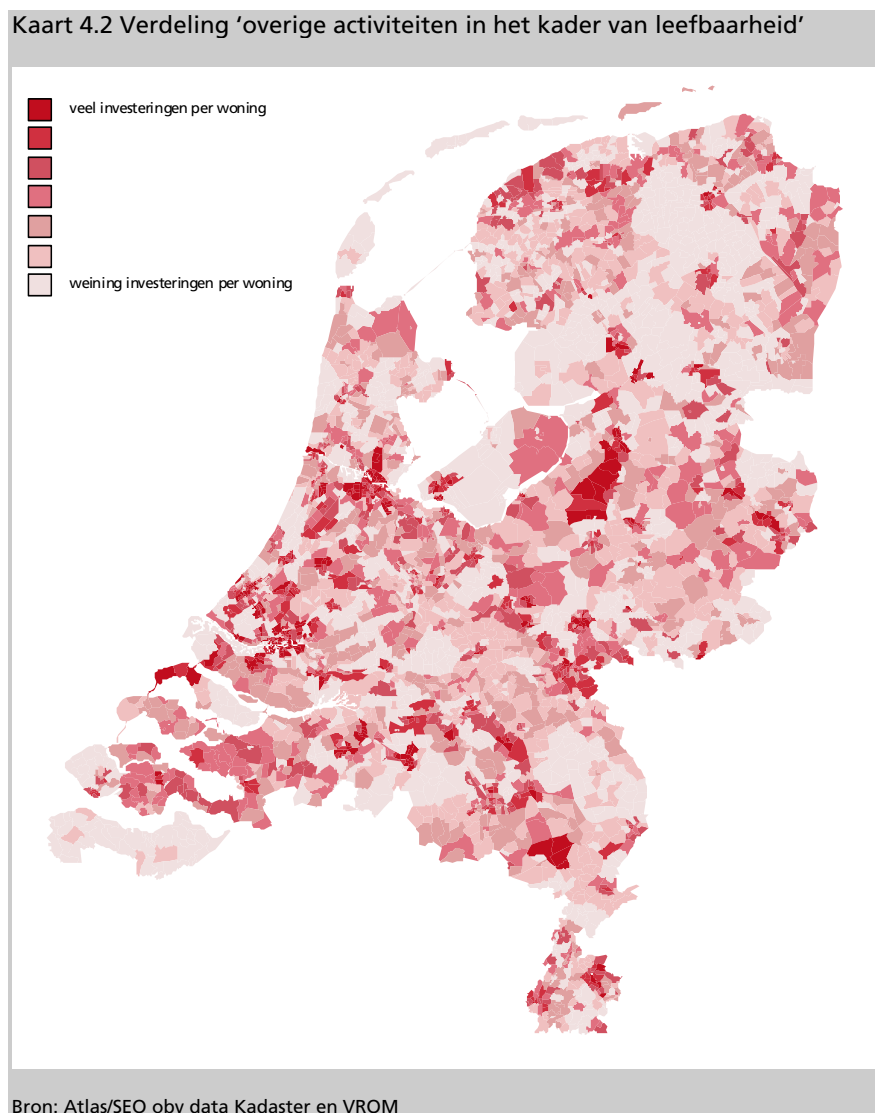
Om daarvoor te testen zijn ook modellen geschat met de ontwikkeling van de problemen op het gebied van overlast en onveiligheid in de periode na de investeringen (zie paragraaf 4.3.2). Bovendien worden – om de omgekeerde causaliteit te toetsen – de investeringen van corporaties verklaard uit onder andere de mate van overlast en onveiligheid in de wijk (paragraaf 4.3.1).

Een andere mogelijkheid om het causaliteitsvraagstuk te onderzoeken was geweest om de investeringsindicatoren te 'instrumenteren' met zuiver exogene indicatoren. Omdat het vinden van dergelijke 'zuiver exogenen' lastig is en analyses met instrumentele variabelen vaak instabiel zijn, is ervoor gekozen om twijfels over de richting van de causaliteit weg te nemen door te werken met *time lags* (zie hierboven) en de twee genoemde aanvullende analyses (zie hieronder).

4.3.1 Waar wordt het meest geïnvesteerd?

Als het goed is, zijn investeringen van woningcorporaties in leefbaarheid niet *random* over het land verdeeld, maar richten die zich op de wijken en buurten waar die investeringen het hardst nodig zijn en/of naar verwachting het meeste effect hebben. Als dat zo is, bemoeilijkt dat de interpretatie van de hierboven gepresenteerde effectmeting van die investeringen.

Onderstaande kaart laat zien dat de ‘overige investeringen in het kader van leefbaarheid’ zich vooral in de steden concentreren. Vooral de steden in de Randstad (Rotterdam, Den Haag en Amsterdam), Brabant en Limburg (Heerlen en Maastricht) zijn goed zichtbaar op de investeringskaart. Maar ook in niet-stedelijke delen van Oost-Drenthe, Noord-Friesland en Zeeland is opvallend veel geïnvesteerd. De vraag is of dat komt omdat de corporaties met veel bezit in gebieden met veel problemen gemiddeld meer investeren.



Om te testen voor de omgekeerde causaliteit (zijn er significant meer sociale investeringen gedaan in gebieden met veel problemen?) is een regressieanalyse uitgevoerd waarbij de investeringen van woningcorporaties op moment t in verband zijn gebracht met de mate van overlast en onveiligheid, en andere kenmerken van de wijk (4-positie-postcodegebied), op moment $t-1$. De uitkomsten van die modelschattingen staan in tabel 4.4.

De resultaten laten allereerst zien dat er (vanzelfsprekend) significant meer door corporaties is geïnvesteerd in wijken met meer bezit van corporaties. Bovendien blijkt er inderdaad – zoals uit bovenstaande kaart al bleek – per woning meer geïnvesteerd te worden in de grotere steden (groter dan 50.000 inwoners). De investeringen zijn significant hoger bij corporaties met veel hoogbouw of veel vooroorlogse woningen in bezit. En ook door corporaties in gebieden met veel niet-westerse allochtonen, met name Antillianen en Marokkanen, wordt significant meer geïnvesteerd in het kader van leefbaarheid.

De mate van overlast en onveiligheid in de woonomgeving van het corporatiebezit in 2004 en 2005 blijkt op basis van deze analyse niet significant samen te hangen met de investeringen van corporaties in leefbaarheid in 2005 en 2006. De investeringsbedragen in beide jaren hangen ook niet samen met de toename van die problemen in de periode van 5 jaar eraan voorafgaand. Ook de mate van overlast en onveiligheid in de omgeving van de wijk (de zogenoemde *spatial lag*) hangt niet significant samen met het investeringsniveau van de corporaties.

In tabel 4.4 zijn alleen de resultaten gepresenteerd met de ‘overige investeringen in het kader van leefbaarheid’. Dezelfde analyses zijn ook uitgevoerd met de indicatoren voor investeringen in gebouwen in het kader van leefbaarheid. Ook de hoogte van die investeringen bleek niet significant samen te hangen met de mate van overlast en onveiligheid in de woonomgeving.

Tabel 4.4 Wat verklaart de verschillen in investeringsniveaus tussen corporaties?

	Overige investerings in het kader van leefbaarheid (per woning) 2006 (t-waarde)	Overige investerings in het kader van leefbaarheid (per woning) 2005 (t-waarde)
Aandeel woningen in corporatiebezit, 2006	14,3 ***	10,2 ***
Mate van overlast en onveiligheid (index), 2005 (2004)	0,1	1,3
Toename overlast en onveiligheid (index), 2000-2005 (2000-2004)	-0,9	-0,8
Overlast en onveiligheid in de omgeving (<i>spatial lag</i>), 2005 (2004)	0,0	0,2
<i>Dummy</i> -variabele voor steden groter dan 50.000 inwoners	3,8 ***	3,3 ***
Aandeel vooroorlogse woningen 2005 (2004)	2,5 **	1,0
Aandeel hoogbouw, 2005 (2004)	3,0 ***	3,2 ***
Aandeel Antillianen, 2005 (2004)	5,3 ***	3,4 ***
Aandeel Marokkanen, 2005 (2004)	2,8 ***	2,0 **
Aandeel ouderen (65+), 2005 (2004)	- 1,7 *	- 1,9 *
Methode (geen ruimtelijke autocorrelatie)	OLS	OLS
Omvang van de sample	3935	3934
Verklaringskracht (Adj. R ²)	0,32	0,18

Notatie: t-waarde

+ = hangt samen met meer investeringen

- = hangt samen met minder investeringen

*** Significantie met 99% waarschijnlijkheid

** Significantie met 95% waarschijnlijkheid

* Significantie met 90% waarschijnlijkheid



In figuur 4.2 is het (ontbreken van een) verband tussen de mate van overlast en onveiligheid en de omvang van de investeringen gestileerd weergegeven. Het lijkt erop dat corporaties met bezit in woongebieden met de meeste problemen niet om die reden meer investeren in leefbaarheid. De verschillen in de hoogte van het investeringbedrag hangen wel significant samen met de fysieke kenmerken en de bevolkingssamenstelling van de wijken waar de corporaties bezit hebben. De problemen op het gebied van overlast en onveiligheid hangen daar weliswaar ook weer mee samen, maar bij elkaar verklaren die kenmerken van de woningvoorraad en de bevolkingssamenstelling maar een derde van de problemen in de woonomgeving (zie tabel 4.3).

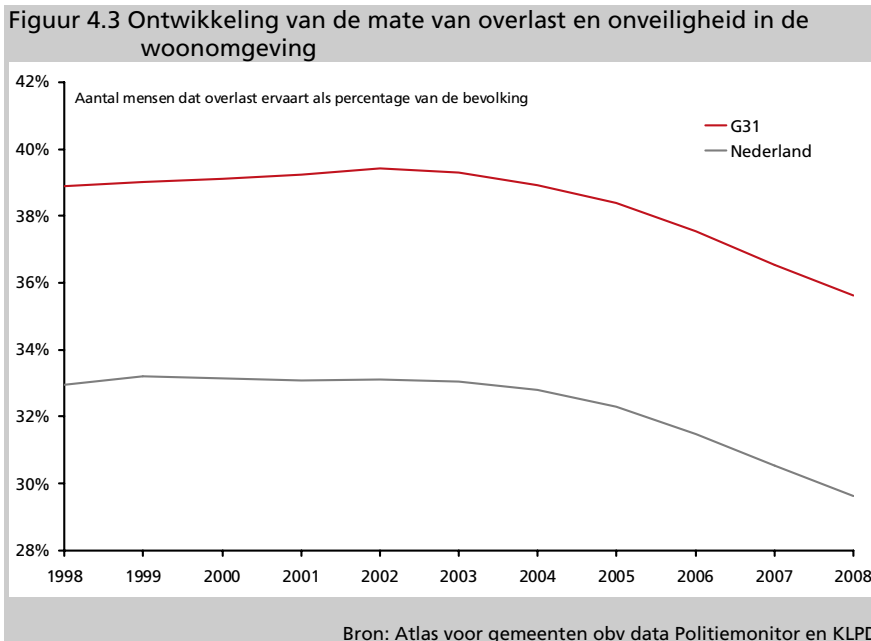
Het bovenstaande betekent dat de omgekeerde causaliteit (meer problemen leiden tot meer investeringen) empirisch gezien niet optreedt. Die omgekeerde causaliteit (met tegengesteld teken) zal waarschijnlijk dan ook niet de reden zijn dat er geen significant verband werd gevonden tussen de hoogte van de sociale investeringen en minder overlast en onveiligheid in de woonomgeving volgens de gebruikte indicatoren.

Overigens laat een vergelijkbare analyse met de fysieke investeringen zien dat er in wijken met meer overlast en onveiligheid de afgelopen jaren wel significant meer sociale huurwoningen zijn verkocht. Dat resultaat nuanceert het beeld dat corporaties in verband met de hogere opbrengstverwachting juist eerder geneigd zouden zijn woningen te verkopen in de betere wijken. Het positieve verband tussen de verkoop van sociale huurwoningen en de mate van overlast en onveiligheid – de omgekeerde causaliteit dus – hoeft echter niet te leiden tot een bijstelling van de conclusies uit de hierboven gepresenteerde effectmeting. Dat zou alleen bij een negatief verband (minder investeringen in probleemwijken) het geval geweest zijn.

4.3.2 Effect op de ontwikkeling van de problemen in de wijk

Voordat conclusies kunnen worden getrokken over de effectiviteit van deze fysieke investeringen worden de analyses allereerst herhaald met tijdreeksen. Daarmee kan met meer zekerheid de vraag beantwoord worden of die investeringen ook echt hebben *geleid tot* een afname van de problemen in de woonomgeving.

Onderstaande figuur laat zien dat de mate van overlast en onveiligheid in de Nederlandse wijken tussen 2003 en 2008 gemiddeld genomen licht is afgenomen. Die afname van problemen komt vooral voor rekening van de grote steden (de 31 steden die onder het Grotestedenbeleid vallen). De vraag is of die afname van problemen mede het gevolg is van de inspanningen van woningcorporaties.



Van de index voor de mate van Overlast en Onveiligheid die in dit onderzoek gebruikt wordt om de mate van overlast en onveiligheid in de wijken mee te meten is een tijdreeks beschikbaar die loopt van 1 januari 1998 tot 1 januari 2008. Bij de investeringsindicatoren is dat problematischer. Van de meeste fysieke investeringen (nieuwbouw en verkoop sociale huur) zijn meerdere jaren beschikbaar (1997 tot en met 2007), van de sociale investeringen en de gegevens over onderhoud zijn echter maar voor één (2006) of hooguit twee jaar (2005 en 2006) beschikbaar.

Daarom is allereerst een model geschat met de ontwikkeling van de problemen over de acht jaren tussen 2000 en 2008. Dat model is vooral bedoeld om de robuustheid van het hierboven gevonden verband tussen fysieke investeringen en problemen op het gebied van overlast en onveiligheid te testen. Vervolgens is een model geschat met de ontwikkeling van de problemen in wijken over de laatste drie jaar, 2005-2008. Omdat de onderzochte sociale investeringen aan die periode voorafgaan, kan het effect van die sociale investeringen (en onderhoud aan gebouwen en de aankoop

van gebouwen in het kader van leefbaarheid) verder worden onderzocht zonder dat twijfel hoeft te bestaan over de richting van de causaliteit.

Periode 2000-2008

In onderstaande tabel zijn allereerst de resultaten van het model over de periode 2000-2008 getoond. De modelschattingen zijn uitgevoerd met een *cross-sectie*-analyse. Er is niet voor een paneldata-analyse gekozen omdat niet van alle indicatoren voor alle jaren in de onderzochte periode waarnemingen beschikbaar zijn. Een paneldata-analyse zou in dat geval tot onnauwkeurige schattingen leiden. Wel zijn in het *cross-sectie*-model de meeste controlevariabelen zowel aan het begin van de periode (2000) opgenomen, alsook de ontwikkeling over gehele periode 2000-2008. Op die manier kan worden onderzocht of de problemen significant meer zijn toe- of afgenomen in wijken met veel niet-westerse allochtonen en of een toe- of afname van het aandeel niet-westerse allochtonen heeft geleid tot veranderingen in de mate van overlast en onveiligheid. De fysieke investeringen zijn over de gehele periode genomen, waarbij een *time lag* van een jaar is gehanteerd.

Tabel 4.5 Wat verklaart de toe- of afname van overlast en onveiligheid tussen 2000 en 2007?

	Ontwikkeling op de Index Overlast & Onveiligheid 2000-2008 (model zonder bevolkingsontwikkeling) (t-waarde)	Ontwikkeling op de Index Overlast en Onveiligheid 2000-2008 (model met bevolkingsontwikkeling) (t-waarde)
Mate van overlast en onveiligheid (index), 2000	-21,1 ***	-22,9 ***
Aandeel woningen in corporatiebezit, 2006	2,1**	1,6*
Nieuwbouw, 1999-2006	-4,9 ***	-0,5
Verkoop sociale huurwoningen, 1999-2006	-4,6 ***	-2,7 **
Omvang van de stad, 2000	6,4 ***	5,6 ***
Bouwperiode 1975-1985 (woonerfjes)	5,0 ***	5,4 ***
Percentage hoogbouw, 2000	9,3 ***	7,7 ***
Aantal winkels met veel jongeren van 10-19 jaar in de buurt	3,1 ***	4,1 ***
Aantal cafés in de wijk, 2006	4,1 ***	2,6 **
Aandeel zelfstandigen, 2004	-4,6 ***	-3,2 ***
Aandeel Antillianen, 2000	4,1 ***	2,5 **
Toename Antillianen, 2000-2007		4,2 ***
Toename Marokkanen, 2000-2007		3,2 ***
Aandeel jongeren 0-9 jaar, 2000	5,1 ***	-4,9 ***
Toename jongeren 0-9, 2000-2007		-10,1 ***
Aandeel jongeren 10-19 jaar, 2000	1,8 *	3,6 ***
Toename jongeren 10-19, 2000-2007		4,6 ***
Aandeel ouderen 65+, 2000	-3,4 ***	-6,8 ***
Toename ouderen 65+, 2000-2007		-5,5 ***
Aandeel werkloze jongeren in een kansrijke omgeving, 2006	3,7 ***	3,0 ***
Toename langdurig werklozen, 2000-2007		3,1 ***
Gevoel van saamhorigheid	-6,1 ***	-5,6 ***
Methode (geen ruimtelijke autocorrelatie)	OLS	OLS
Omvang van de sample	2556	2556
Verklaringskracht (Adj. R ²)	0,26	0,34

Alle variabelen zijn gemeten op 4-positie-postcodeniveau. Uitleg investeringsindicatoren in hoofdstuk 3. Uitleg Index Overlast & Onveiligheid in paragraaf 4.1.

Notatie: t-waarde

+ = hangt samen met **toename** leefbaarheidsproblemen

- = hangt samen met **afname** leefbaarheidsproblemen

*** Significantie met 99% waarschijnlijkheid

** Significantie met 95% waarschijnlijkheid

* Significantie met 90% waarschijnlijkheid

Uit de modellen blijkt dat de problemen in wijken met meer fysieke investeringen – zowel nieuwbouw als verkoop van sociale huur – tussen 2000 en 2008 significant meer zijn afgenomen dan in wijken met minder of geen fysieke investeringen.

Als ook de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling in het model wordt opgenomen (de derde kolom in de tabel) verdwijnt het significante verband tussen de nieuwbouwproductie en de afname van overlast en onveiligheid in de woonomgeving. Kennelijk zijn niet de nieuwgebouwde woningen op zich van belang, maar de veranderende bevolkingssamenstelling die daarvan het gevolg is. Zowel een afname van het aandeel Antillianen en Marokkanen, een afname van het aantal langdurig werklozen, een afname van het aantal jongeren tussen 10 en 19 jaar, als een toename van het aantal gezinnen met kinderen en ouderen blijkt de leefbaarheid in de woonomgeving significant te verbeteren. Die veranderingen in de bevolkingssamenstelling zijn waarschijnlijk deels het gevolg geweest van herstructurering.

De vraag is natuurlijk of dat effect van nieuwbouw in de wijk niet gepaard gaat met een waterbedeffect: een verplaatsing van de problemen naar andere delen van de stad.¹⁹ Nader onderzoek kan daarop meer licht werpen. Daarbij zou als te verklaren variabele gebruik kunnen worden gemaakt van de hierboven (tabel 4.3) gebruikte indicator voor leefbaarheid in de omgeving van de wijk, de *spatial lag*. Vergelijkbare indicatoren kunnen worden ontwikkeld voor de bevolkingsontwikkeling buiten de wijk. Op die manier kan worden aangetoond of de bevolking en de problemen in de omgeving van de wijk veranderen als gevolg van ingrepen in de wijk.

Verder blijken de problemen tussen 2000 en 2007 significant minder te zijn afgenomen in grote steden en in wijken met veel sociale huur, veel hoogbouw, veel huizen uit de periode 1975-1985 (dat zijn over het algemeen woonerfjes), weinig zelfstandigen, veel jongeren, weinig gezinnen met kinderen en ouderen, een hoge jeugdwerkloosheid ‘in een economisch kansrijke omgeving’ en weinig saamhorigheid. Ook in de omgeving van cafés en winkelcentra zijn de problemen minder dan gemiddeld afgenomen. De afname van de problemen was gemiddeld wel groter in de wijken met de grootste problemen aan het begin van de onderzochte periode. Als dat

¹⁹ Slob, A., Bolt, G., Van Kempen, R., 2008: Na de sloop. Waterbedeffecten van gebiedsgericht stedelijk beleid (Den Haag: Nicis Institute).

aanvangsniveau uit de modellen wordt gelaten veranderen de uitkomsten overigens niet noemenswaardig.

Het verband tussen de verkoop van sociale huurwoningen en de afname van problemen op het gebied van overlast en onveiligheid blijkt minder gevoelig te zijn voor de introductie van veranderingen in de bevolkingssamenstelling. Weliswaar worden zowel de coëfficiënt (van -0,24 naar -0,14) als de t-waarde (zie tabel) lager, maar het verband tussen de verkoop van sociale huurwoningen en afname van overlast en onveiligheid blijft significant. Dat betekent dat een deel (ongeveer veertig procent) van dat effect via de bevolkingssamenstelling loopt, maar het grootste deel (zestig procent) rechtstreeks van de woonomgeving naar overlast en onveiligheid (zie het pijlenschema in paragraaf 4.1).

Het lijkt er dan ook op dat kopers een gunstig effect hebben op de woonomgeving. Bekende verklaringen hiervoor zijn dat kopers meer zorg besteden aan de woonomgeving en meer sociale controle uitoefenen omdat ze er financieel belang bij hebben dat de kwaliteit van de woonomgeving intact blijft. Ook voelen ze zich via hun woningbezit mogelijk meer betrokken bij en verantwoordelijk voor hun woningbezit. Het kan ook zo zijn dat kopers langer in de buurt blijven wonen en zo een gunstig effect hebben op de sociale samenhang. Bovendien kan van hen een voorbeeldfunctie uitgaan, zowel ter voorkoming van vertrek uit de wijk als voor de kans op sociale stijging. Dit resultaat mag echter niet automatisch leiden tot een pleidooi om dan maar alle sociale huurwoningen te koop te zetten. Er zijn namelijk ook voorbeelden van verloedering die juist het gevolg is van kopers van sociale huurwoningen, die hun huis eigenlijk niet kunnen betalen en daarom geen geld meer overhouden voor onderhoud.

Periode 2005-2008

In bovenstaand model zijn de sociale investeringen en het onderhoud aan gebouwen niet meegenomen, omdat daarvan alleen gegevens aan het eind van die periode beschikbaar zijn. Daarom moet het onderzoek herhaald worden voor een periode na het moment van die investeringen. Er zijn modellen geschat waarmee de investeringen in 2005 en/of 2006 in verband zijn gebracht met de ontwikkeling van de problemen in de drie jaar daarna. De resultaten daarvan staan in onderstaande tabel.

Tabel 4.6 Wat verklaart de toe- of afname van overlast en onveiligheid tussen 2005 en 2008?

	Ontwikkeling op de Index Overlast & Onveiligheid 2005-2008 (t-waarde)
Mate van overlast en onveiligheid (index), 2005	-7,5 ***
Aandeel woningen in corporatiebezit, 2006	- 0,9
Verworden gebouwen ihkv leefbaarheid, 2005/2006	-1,1
Onderhoud aan gebouwen, 2006	-2,1 **
Overige activiteiten ihkv leefbaarheid, 2005/2006	3,0 ***
Grote steden (> 50.000 inwoners)	4,7 ***
Kleine steden (< 50.000 inwoners)	-4,5***
Bouwperiode 1975-1985 (woonerfjes)	3,1 ***
Percentage hoogbouw, 2005	6,8 ***
Aandeel Antillianen, 2005	4,3 ***
Toename (gezinnen met) kinderen 0-9 jaar, 2005-2007	-9,3 **
Toename jongeren 10-19, 2005-2007	8,2 ***
Toename jeugdwerkloosheid, 2005-2007	8,7 ***
Methode (geen ruimtelijke autocorrelatie)	OLS
Omvang van de sample	3876
Verklaringskracht (Adj. R ²)	0,34

Alle variabelen zijn gemeten op 4-positie-postcodeniveau. Uitleg investeringsindicatoren in hoofdstuk 3. Uitleg Index Overlast & Onveiligheid in paragraaf 4.1.

Notatie: t-waarde

+ = hangt samen met **toename** leefbaarheidsproblemen

- = hangt samen met **afname** leefbaarheidsproblemen

*** Significantie met 99% waarschijnlijkheid

** Significantie met 95% waarschijnlijkheid

* Significantie met 90% waarschijnlijkheid

In de tabel zijn alleen de resultaten met de ‘geholpen’ investeringsindicatoren getoond, de indicatoren waarbij de investeringen gewogen zijn verdeeld over het bezit van de corporaties op basis van de omvang van de problemen op het gebied van overlast en onveiligheid (zie hoofdstuk 3).

De aanschaf van gebouwen in het kader van leefbaarheid in 2005 en 2006 blijkt niet meetbaar te hebben geleid tot een afname van de problemen tussen 2005 en 2008. Het eerdere gevonden verband tussen het aantal verworven gebouwen en de omvang van de problemen in de woonomgeving (zie tabel 4.3) mag dan ook niet als oorzaak en gevolg worden geïnterpreteerd.

De overige investeringen in het kader van leefbaarheid in 2005 en 2006 blijken significant samen te hangen met een *toename* van de problemen in de woonomgeving. Dat zou tot de conclusie kunnen leiden dat sociale activiteiten van woningcorporaties eerder averechts hebben gewerkt, dan dat ze het beoogde effect hebben gehad. Uit de modelschattingen blijkt dat bestedingen van corporaties aan het onderhoud van gebouwen in 2006 wel samengaan met een *verbetering* van de overlast- en onveiligheidssituatie in de woonomgeving tussen 2005 en 2008.

Net als bij de analyse voor de periode 2000-2008, blijkt de mate van overlast en onveiligheid tussen 2005 en 2008 meer te zijn afgenomen in de wijken waar de problemen in 2005 het grootst waren. En net als bij de eerdere analyses is in de grote steden en in wijken met woningen die gebouwd zijn tussen 1975 en 1985, met veel hoogbouw, veel Antillianen, een afnemend aantal gezinnen met kinderen, een toenemend aantal jongeren tussen 10 en 19 jaar, een toenemende jeugdwerkloosheid sprake van een relatieve verslechtering van de situatie in de woonomgeving.

4.4 Overlast, onveiligheid of verloedering?

Op basis van de analyse met tijdreeksen kan geconcludeerd worden dat alleen het effect van de verkoop van sociale huurwoningen, en in mindere mate dat van het onderhoud aan gebouwen, van de in analyses betrokken investeringsindicatoren overtuigend en robuust is. De vraag is tot slot op welke typen problemen die investeringen precies effect hebben gehad.

Problemen in de woonomgeving werden gemeten met een gewogen index van tien indicatoren voor overlast, onveiligheid en verloedering. De vraag is op welke van die tien indicatoren de verkoop van sociale huur en de onderhoud aan gebouwen effect hebben gehad. In theorie leidt de verkoop van sociale huur tot meer zorg voor de woning en de woonomgeving (zie hoofdstuk 2). De vraag is of dat zich uit in minder rommel, bekladding etc. (meer onderhoud door kopers), minder inbraak (meer inbraakpreventie door kopers) of minder overlast (meer sociale controle door kopers). Om die vraag te beantwoorden zijn de modellen opnieuw geschat met de afzonderlijke indicatoren voor overlast en onveiligheid.

Daarbij is niet alleen de verkoop van sociale huurwoningen meegenomen maar ook ‘onderhoud gebouwen’ en ‘overige activiteiten in het kader van leefbaarheid’. Die laatste is meegenomen omdat weliswaar geen significant verband werd gevonden met de index, maar niet uit te sluiten valt dat er wel een verband is met een van de afzonderlijke kenmerken. Onder de ‘overige activiteiten’ bleken zich namelijk activiteiten te bevinden die heel specifiek gericht zijn op een bepaald aspect van leefbaarheid (zie hoofdstuk 3), zoals inbraakpreventie, het verwijderen van graffiti, de opvang van dak- en thuislozen, het verbeteren van de verlichting in de openbare ruimte, het creëren van voorzieningen voor jongeren en projecten voor het tegengaan van overlast van jongeren.

Tabel 4.7 Het effect van investeringen op de ontwikkeling van verschillende aspecten van overlast en onveiligheid (2000-2008, resp. 2005-2008)

	Index Overlast & Onveiligheid	Overlast van jongeren	Overlast van omwonenden	Overlast van drugsgebruik	Overlast van dronken mensen	Bekladding	Rommel op straat	Vernielingen	Auto-inbraak	Inbraak in woningen
Verkoop sociale huur, 2005-2007	-	-	-	-	0	0	-	0	0	0
Verkoop sociale huur, 2000-2007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Onderhoud aan gebouwen, 2006	-	0	0	0	0	-	0	-	0	0
Overige activiteiten ihkv leefbaarheid, 2005, 2006	+	0	0	+	0	+	0	+	0	+

In de tabel zijn de resultaten uit de meervoudige regressieanalyses gestileerd weergegeven. De gebruikte controlevariabelen zijn identiek aan die in tabel 4.5 en 4.6.

+ = problemen nemen significant toe als gevolg van (des-)investeringen

- = problemen nemen significant af als gevolg van (des-)investeringen

0 = geen significant verband tussen investeringen en problemen

De resultaten uit de modelschattingen laten vooral een overtuigend verband zien tussen de verkoop van sociale huurwoningen en een afname van overlast en rommel op straat. In één van de beide onderzochte periodes – de periode 2000-2007 – is er ook een verband met vernielingen en bekladding. Ook het onderhoud aan gebouwen is vooral goed voor het terugdringen van vernielingen en bekladding in de wijk. De overige activiteiten in het kader van leefbaarheid hangen niet significant samen met een afname van een van de problemen op het gebied van overlast, onveiligheid en verloedering, in enkele gevallen zelfs juist met een toename van die problemen.

5 Monetarisering

Tot slot wordt het gevonden effect van de investeringen van de verkoop van sociale huurwoningen op de kwaliteit van de leefomgeving uitgedrukt in euro's, op basis van de hedonische prijsmethode. Daarvoor wordt het eerste deel van het hierboven beschreven model gebruikt, waarin het effect van de verschillende kenmerken van de wijken – waaronder de mate van overlast en onveiligheid – op de huizenprijzen werd gemeten.²⁰

Met dat model is het mogelijk de maatschappelijke waarde van de afname van de problemen op het gebied van overlast en onveiligheid als gevolg van de verkoop van sociale huurwoningen globaal te moneteriseren. In onderstaande tabel is een rekenvoorbeeld voor één wijk opgenomen.

In het rekenvoorbeeld is uitgegaan van de feitelijke situatie in een bestaande wijk, namelijk postcodegebied 1025 in Buiksloterham in Amsterdam Noord. In dat gebied zijn tussen 1999 en 2006 270 sociale huurwoningen verkocht. Dat is bijna 4% van de totale woningvoorraad in dat gebied. Op basis van de modelschattingen die in dit onderzoek zijn gepresenteerd, is bekend dat die omzetting van 4% van de woningvoorraad gemiddeld samengaat met een afname van de mate van overlast en onveiligheid van ongeveer 0,6 procent (de coëfficiënt is 0,14).

Die verbetering van 0,6% vertegenwoordigt op basis van de hedonische prijsmethode een waarde die overeenkomt met een waardestijging van een gemiddelde woning in de wijk van € 5,64 per vierkante meter. De totale maatschappelijke waarde van de afname van problemen als gevolg van de verkoop van 270 sociale huurwoningen is dan (bij 6780 woningen van gemiddeld 70 vierkante meter) ongeveer 2,7 miljoen euro, ofwel circa tienduizend euro per verkochte woning.

Landelijk zijn er tussen 1999 en 2006 ongeveer 118.000 sociale huurwoningen verkocht. Dat is 1,8% van de totale voorraad van zo'n 6,5 miljoen woningen in Nederland. Die verkopen hebben gemiddeld naar schatting gezorgd voor een afname van problemen in de woonomgeving met een totale maatschappelijke waarde van ongeveer 1,1 miljard euro.

²⁰ Zie voor een uitgebreide omschrijving van het model: G.A. Marlet, C.M.C.M. van Woerkens, 2007: Op weg naar Early Warning. Omvang, oorzaak en ontwikkeling van problemen in de wijk (Stichting Atlas voor gemeenten, Utrecht).

Figuur 5.1 Monetarisering effect verkoop sociale huurwoningen

<u>Monetarisering effect verkoop sociale huurwoningen</u>	
Casus	
postcodegebied	1025
naam	Buiksloterham
aantal woningen	6780
gemiddeld oppervlakte woningen	70
<u>Monetarisering</u>	
aantal verkochte sociale huurwoningen (1999-2006)	270
verkoop sociale huurwoningen (percentage van totale woningvoorraad)	4%
coëfficiënt uit het model met ontwikkeling overlast en onveiligheid 2000-2008	-0,14
afname overlast en onveiligheid agv afname sociale huur	0,6%
coëfficiënt bij overlast en onveiligheid uit het model met huizenprijzen	€1.012
waardevermeerdering per huis per m2 agv afname overlast en onveiligheid	€5,64
totale maatschappelijke waarde van afname overlast en onveiligheid	€ 2,7 miljoen
per verkochte woning	ca. € 10.000

De monetarisering van het gemeten effect van de verkoop van sociale huurwoningen kan cruciale input zijn voor een maatschappelijke kosten-batenanalyse van investeringen in leefbaarheid. Vaak zijn MKBA's noodgedwongen gebaseerd op kengetallen. Noodgedwongen, omdat kwantitatieve en feitelijke effectmetingen vaak niet bestaan, laat staan een monetarisering van die effecten. Met de methode die in deze effectmeting van de sociale investeringen van woningcorporaties is gebruikt, is het mogelijk om dat hiaat op te vullen.

Vanzelfsprekend zitten in de hier gepresenteerde globale berekeningen nog veel onzekerheden. Als deze berekeningen gaan worden gebruikt voor een MKBA zouden eerst die onzekerheden inzichtelijk moeten worden gemaakt, en zou ten minste een gevoeligheidsanalyse moeten worden uitgevoerd, en een bandbreedte bij de gevonden resultaten moeten worden aangegeven. Bij het hier getoonde rekenvoorbeeld is dat echter niet nodig. Dat dient slechts ter illustratie van de verdere mogelijkheden die er met de uitkomsten uit dit onderzoek zijn.

Door het gemonetariseerde effect van de verkoop van sociale huurwoningen en van de andere typen investeringen, met de genoemde bandbreedtes, in een MKBA te vergelijken met de omvang van de kosten

die daarmee gemoeid zijn, en eventuele andere maatschappelijke kosten en baten als gevolg van de investeringen, wordt een inschatting verkregen van het maatschappelijke rendement van deze investeringen van woningcorporaties. Precair hierbij is dat het bij de verkoop van sociale huurwoningen niet gaat over investeringen, maar juist over *de*investeringen.

6 Literatuur

Aalbers, M. B. (2004). Promoting Home Ownership in a Social-rented City: Policies, Practices and Pitfalls. *Housing Studies*, 19 (3). 483–495.

Anderson, H. K. (2002). Can Deprived Housing Areas Be Revitalised? Efforts against Segregation and Neighbourhood Decay in Denmark and Europe. *Urban Studies*, 39 (4). 767–790.

Atkinson, R. & Kintrea, K. (2002). Area effects: what do they mean for British housing and regeneration policy? *European Journal of Housing Policy*, 2(2). 147–166.

Ball, M. & Magginn, P. J. (2005). Urban Change and Conflict: Evaluating the Role of Partnerships in Urban Regeneration in the UK *Housing Studies*, 20 (1). 9–28.

Beckhoven, E. van & Kempen, R. van (2006). Towards more Social Cohesion in Large Post-Second World War Housing Estates? A Case Study in Utrecht, the Netherlands. *Housing Studies*, 21 (4). 477–500.

Bureau Middelkoop (2007) Bloemkoolwijken. Woningvoorraad en bevolkingsdynamiek in laat-naoorlogsewijken.

Cameron, S. (2006). From Low Demand to Rising Aspirations: Housing Market Renewal within Regional and Neighbourhood Regeneration Policy. *Housing Studies*, 21 (1), 3–16.

Card, P. & Mudd, J. (2006). The Role of Housing Stock Transfer Organisations in Neighbourhood Regeneration: Exploring the Relationship between Regeneration, 'New Localism' and Social Networks. *Housing Studies*, 21 (2), 253–267.

Cole, I. & Etherington, D. (2005). Neighbourhood Renewal Policy and Spatial Differentiation in Housing Markets: Recent Trends in England and Denmark. *European Journal of Housing Policy*, 5 (1), 77–97.

Corpevista (2006). 'Help(t) herstructurering!?!'. Conferentieverlag.

Doorten, I. & Rouw, R. (2007). Criminaliteitspreventie door sociale investeringen? *Secondant Tijdschrift van het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid*. 1, 32-35.

Doorten, I. & Rouw, R. (2006) *Opbrengsten van sociale investeringen*. Raad voor Maatschappelijke Ontwikkeling.

ECORYS (2006). *Inventarisatie kostenbaten analyses voor het sociale domein. Een overzicht van relevante studies en inzichten*. Opdrachtgever: ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Engbersen, G., Snel, E. & Weltevrede, A. (2005). *Sociale herovering in Amsterdam en Rotterdam. Eén verhaal over twee wijken*. Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid.

Futura (2006). *Wijken van waarde. Zoektocht naar duurzame gebiedsexploitatie*.

Gommans, J. & SaintAulaire, J. (2007). *Wijk Actie Plan Dordrecht: Wielwijk en Crabbehof*. Maatschappelijke Ontwikkeling/Wijkgericht Werken.

Graaf, P. van der, Nieborg, S., Oudenampsen, D. & Wentink, M. (2006). *Eindevaluatie Onze Buurt aan Zet. Een thematische vergelijking van tien steden*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Gruis, V., Nieboer, N. & Thomas, A. (2004). *Strategic Asset Management in the Social Rented Sector: Approaches of Dutch and English Housing Associations*. *Urban Studies*, 41 (7). 1229–1248.

Gruis, V. (2005). *Financial and Social Returns in Housing Asset Management: Theory and Dutch Housing Associations' Practice*. *Urban Studies*, 42 (10). 1771–1794.

Hull, A. (2006). *Facilitating Structures for Neighbourhood Regeneration in the UK: The Contribution of the Housing Action Trusts*. *Urban Studies*, 43 (12). 2317–2350.

Jong, M de (2007). *What is going on in our neighbourhoods? An analysis of neighbourhood effects and the role of social capital*. University of Tilburg.

Kempen, R. van & Priemus, H. (2002). Revolution in Social Housing in the Netherlands:
Possible Effects of New Housing Policies. *Urban Studies*, 39 (2). 237–253.

Leuvensteijn, M. van & Shestalova, V. (2006). Investeringsprikkels voor woningcorporaties. CPB Document, No 112.

Marlet, G. & Woerkens, C. van (2004). De maatschappelijke baten van een veilige stad. NYFER.

Marlet, G. & Woerkens, C. van (2005). De effectiviteit van protestedenbeleid. Stichting Atlas voor gemeenten.

Marlet, G. 2006: Investeren in veiligheid: de opbrengsten, in: I. Doorten, R. Rouw (red.), *Opbrengsten van sociale investeringen* (Raad voor maatschappelijke ontwikkeling, Den Haag), pp. 199-211.

Marlet, G.A., C.M.C.M. van Woerkens, Weg uit de wijk, in *Economisch statistische berichten*, 4502, 26-1-2007.

Marlet, G. & Woerkens, C. van (2007). Op weg naar Early Warning. Omvang, oorzaak en ontwikkeling van problemen in de wijk.. Opdrachtgever: ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Marlet, G.A., C.M.C.M. van Woerkens, 2008: Werk aan de wijk, in: *Atlas voor gemeenten 2008, thema leefbaarheid* (Stichting Atlas voor gemeenten, Utrecht).

Marlet, G.A., M. Bosker, C.M.C.M. van Woerkens, 2008: De schaal van de stad. Stadsspecifieke kansen en problemen, en de schaal waarop ze spelen (Stichting Atlas voor gemeenten, Utrecht).

Marlet, G. & Woerkens, C. van (2008). Niet werk in, maar werk voor de wijk, in: *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 3, 49-55.

Middleton, A., Murie, A. & Groves, R. (2005). Social capital and neighbourhoods that work. *Urban Studies*, 42 (10). 1711–1738.

Mulder, K. (2006). Herstructurering: een sociale interventie. VHV bulletin, april 2007, p7-9.

Ohmer, M. L. & Korr, W. S. (The Effectiveness of Community Practice Interventions: A Review of the Literature. *Research on Social Work Practice*, Vol. 16 No. 2, 132-145.

Ouwehand, A. (2002). The Dutch housing policy for the next decade: an attack on housing associations or adjustment to changing demands? Review article. *European Journal of Housing Policy* 2 (2). 203–221.

Priemus, H. (2005). Regeneration of Dutch Urban Districts: the Role of Housing Associations Theme Session: Regeneration of Urban Districts. ESRA 2005; 45th Congress of the European Regional Science Association. Amsterdam 23-27 August.

Priemus, H. (2003). Dutch Housing Associations: Current Developments and Debates. *Housing Studies*, 18 (3). 327–351.

Priemus, H. (2004). Housing and new urban renewal: current policies in the Netherlands. *European Journal of Housing Policy* 4 (2). 229–246.

Singelenberg, J. , Kalk, E. & Verduyn (2007) *Nieuwe coalities: 9 van de 13 wijken revisited*. Rotterdam: SEV.

Slob, A., Bolt, G., Van Kempen, R., (2008). *Na de sloop. Waterbedeffecten van gebiedsgericht stedelijk beleid*. Den Haag: Nicis Institute.

Smith, R. (2006). Housing Stock Transfer: Investing in Renewal as a Tool for Sustainable Regeneration. *Housing Studies*, 21 (2). 269–282.

Smith, J. & Oxley, M.. *Housing investment and social housing: European comparisons*. Centre for Comparative Housing Research, De Montfort University, Leicester, UK.

Sociaal Cultureel Planbureau (2006). *Investeren in een leefbare woonomgeving*. Hoofdstuk 13.

De baat op straat [Atlas / SEO]

VROM (2003) Een strategie voor kwetsbare mensen en wijken. Den Haag. Ministerie van VROM.

VROM raad. (2005) Voorbij of vooruit? Woningcorporaties aan zet. Advies 047. Opdrachtgever: ministerie van VROM.

VROM (2004). De sociale verbouwing. Een programma van eisen voor herstructureringsgebieden. Project Sociaal fysieke wijkaanpak.

VROM (2007). Bouwstenen voor sociaal. Vastgoed voor voorzieningen: een handreiking. Den Haag.

Wassenberg, F., Verhade, R. & Reinders, L. (2006). Stedelijke vernieuwing in Frankrijk. Eindrapport. Onderzoeksinstituut OTB, Technische Universiteit Delft.