

Roderik Ponds
Joost Poort, Gerard Marlet

Baten in de buurt

Kosten en baten van investeringen van Eigen Haard
in het sociale domein

Eindredactie: Nadine van den Berg

Met dank aan Pieter Akkermans voor zijn commentaar op een eerdere versie van dit rapport.

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

© Atlas voor gemeenten, Utrecht, 2014

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, 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.

Baten in de buurt

Kosten en baten van investeringen van Eigen Haard in het sociale domein

Inhoud

Samenvatting en conclusies	6
1 Inleiding	9
2 Investerings van Eigen Haard en de verwachte effecten	11
2.1 Investerings van Eigen Haard	11
2.2 Verwachte effecten van de investeringen	14
3 Effectmeting investeringen op overlast en onveiligheid	17
3.1 Ontwikkeling van overlast en onveiligheid	17
3.2 Effectmeting: opzet	20
3.3 Effectmeting: resultaten	22
3.4 Effectmeting: individuele maatregelen	25
3.5 Effectmeting: gevoeligheidsanalyses en onzekerheden	28
4 Kosten en baten van de investeringen	31
4.1 De baten van de investeringen	31
4.2 Het saldo van kosten en baten	34
4.3 Kosten en baten per partij	35
4.4 Gevoeligheidsanalyse	37
Bijlage 1: Beschrijving Index Overlast & Onveiligheid	41
Bijlage 2: Regressieresultaten: volledige tabellen	43

Samenvatting en conclusies

Tussen 2005 en 2012 heeft Eigen Haard € 42 miljoen geïnvesteerd in verschillende buurten en wijken met als doel de leefbaarheid te vergroten. Deze investeringen waren vooral gericht op het sociale domein. Het ging om vijf typen maatregelen: het aanstellen van wijk- en buurtbeheerders, het aanstellen van huismeesters, het aanstellen van medewerkers die zich richten op woonfraude en overlast, kleine fysieke maatregelen (variërend van het ophangen van camera's tot het afsluiten en beter verlichten van portieken) en maatregelen gericht op het stimuleren van participatie van de bewoners.

De vraag is of deze investeringen van Eigen Haard ook daadwerkelijk hebben bijgedragen aan de leefbaarheid in deze buurten en – als dat het geval is – hoe de maatschappelijke baten zich verhouden tot de gemaakte kosten. In dit onderzoek kon een effectmeting worden uitgevoerd voor ruim € 28 miljoen van de € 42 miljoen aan investeringen (nominale bedragen). Van deze investeringen was de precieze – tot op de volledige postcode – locatie bekend. Vanaf 2005 heeft de leefbaarheid in de postcodegebieden waar die € 28 miljoen is geïnvesteerd zich beter ontwikkeld dan het gemiddelde van de gemeenten waar Eigen Haard actief is.

Voor deze effectmeting is niet gebruikgemaakt van – veronderstelde – kentallen, maar is gekeken of er een effect van de investeringen van Eigen Haard is vast te stellen en hoe groot dit effect is. Hiervoor zijn geavanceerde statistische methodes (zogenaamde paneldata-regressie-analyses) gebruikt waarmee de ontwikkeling van de overlast en onveiligheid op 6-ppc-niveau (bijvoorbeeld 1111AA) zo goed mogelijk is verklaard uit de feitelijke leefbaarheidsinvesteringen van Eigen Haard. De vraag die hierbij centraal stond is of op de plekken waar Eigen Haard (meer) heeft geïnvesteerd, de leefbaarheid zich in de jaren erna ook bovengemiddeld heeft verbeterd. Hierbij is gecorrigeerd voor de gelijktijdige effecten van algemene trends, fysieke investeringen, veranderingen in bevolkingssamenstelling en veranderingen in sociaal-economische ontwikkeling. Uit de uitgevoerde effectmeting blijkt dat de investeringen van Eigen Haard een significante bijdrage hebben geleverd aan deze verbetering, ook als wordt gecorrigeerd voor het effect van bovengenoemde factoren.

Het deel van de verbetering van de leefbaarheid dat aan deze investeringen is toe te schrijven is vervolgens in euro's uitgedrukt. Dit is gedaan door het

effect van deze verbetering op de vastgoedwaarde te berekenen en het effect van minder (vermogens)misdrijven op de kosten voor onder andere politie en justitie in te schatten.

Op basis van deze berekeningen blijken de totale maatschappelijke baten van de investeringen van Eigen Haard groter te zijn dan de kosten. De baten bedragen ruim € 40 miljoen (netto contante waarde per 2014) terwijl de netto contante waarde van de investeringen € 36 miljoen is. Een belangrijke potentiële baat is dan nog niet eens meegenomen: de interne besparingen voor Eigen Haard als gevolg van lagere kosten voor de *back office* en lagere uitgaven aan reparaties en onderhoud. In de praktijk kan het kosten-batensaldo daardoor nog positiever uitvallen.

Naast Eigen Haard en haar bewoners profiteren ook andere partijen van de betere leefbaarheid; vooral de overige bewoners en eigenaren van woningen in de gebieden waar Eigen Haard heeft geïnvesteerd. Omdat een belangrijk deel van de baten elders terechtkomen, lijken de baten voor Eigen Haard en haar bewoners samen niet op te wegen tegen de kosten. Deze baten bedragen € 22 miljoen (netto contante waarde) terwijl de kosten volledig voor rekening van Eigen Haard zijn. Het is wel goed denkbaar is dat Eigen Haard ook profiteert van vergelijkbare investeringen van andere partijen zonder dat Eigen Haard daar zelf aan heeft bijgedragen. Bovenop de € 22 miljoen aan baten voor Eigen Haard komen nog de (mogelijke) interne besparingen. Als deze gemiddeld meer dan € 1,4 miljoen per jaar bedragen is ook het kosten-batensaldo voor Eigen Haard (en haar bewoners) positief.

Voor de investeringen in wijk- en buurtbeheerders en medewerkers op het gebied van woonfraude en overlast hebben een meetbaar effect gehad op de overlast en onveiligheid. Dit betekent niet dat de andere maatregelen geen effect hebben gehad of in de toekomst geen effect zullen hebben. Omdat de fysieke investeringen vooral de laatste jaren fors zijn geweest, is het goed denkbaar dat het effect van deze maatregelen zich de komende jaren pas gaat voordoen. Voor de huismeesters is geen effect gevonden op de overlast en onveiligheid, maar het is goed denkbaar dat deze inzet wel tot een verhoging van het woongenot van de bewoners heeft geleid.

Omdat er geen locatiegegevens bekend zijn over investeringen van andere partijen in het sociale domein, kan het zo zijn dat er een overschatting van het effect is. Als dat inderdaad zo is, dan zijn de baten in de praktijk lager en

in het uiterste geval ook lager dan de kosten. Daar staat tegenover dat de verbeterde leefbaarheid ook geleid kan hebben tot een gunstigere bevolkingssamenstelling (door minder selectieve migratie of door een gunstige instroom) met een indirect, positief effect op de leefbaarheid en daarmee op de baten van de investeringen. Omdat de – niet-gekwantificeerde – interne besparingen van Eigen Haard ook bijdragen aan de baten is het zeer aannemelijk dat de baten van de investeringen van Eigen Haard in het sociale domein hoger zijn geweest dan de kosten.

1 Inleiding

Eigen Haard heeft tussen 2005 en 2012 veel geïnvesteerd in de leefbaarheid in de buurten waar de corporatie actief is. Niet zozeer met fysieke investeringen, maar vooral met investeringen in het sociale domein. Die investeringen bedroegen bij elkaar nominaal € 42 miljoen. De vraag die in dit onderzoek centraal staat, is wat de maatschappelijke opbrengsten zijn geweest van deze investeringen en of die in verhouding staan tot de gemaakte kosten.

Om hier een antwoord op te geven, is een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) uitgevoerd. In een MKBA worden alle effecten van een bepaalde maatregel of investering zo goed mogelijk in kaart gebracht en in euro's uitgedrukt (gemonetariseerd) zodat de effecten van een maatregel kunnen worden vergeleken met de kosten.

Als startpunt worden in hoofdstuk 2 de investeringen van Eigen Haard geïnventariseerd: om welk type maatregelen gaat het en wat is de verdeling van de investering over de verschillende typen maatregelen en over de tijd? Ook wordt in dit hoofdstuk de 'beleidstheorie' opgesteld: welke effecten zijn te verwachten van de investeringen? De beleidstheorie is uitgewerkt in een schematisch oorzaak-gevolgmodel dat de architectuur vormt voor de effectmeting en de daaruit volgende kosten-batenanalyse.

In hoofdstuk 3 wordt gekeken naar de ontwikkeling van de leefbaarheid – de mate van overlast en onveiligheid – in de gebieden waar Eigen Haard heeft geïnvesteerd en wordt die vergeleken met de ontwikkeling van de leefbaarheid van andere gebieden in de gemeenten waar Eigen Haard actief is. Vervolgens wordt door middel van een effectmeting gekeken of de ontwikkeling van de leefbaarheid in de buurten waar Eigen Haard heeft geïnvesteerd gunstiger (of minder ongunstig) was als gevolg van de investeringen van de Eigen Haard.

Om het effect van de investeringen van Eigen Haard in het sociale domein te kunnen isoleren van andere factoren die de overlast en onveiligheid beïnvloeden, zijn zogenaamde regressie-analyses uitgevoerd. Hierbij wordt de ontwikkeling van de overlast en onveiligheid verklaard uit zoveel mogelijk kenmerken en andere ontwikkelingen, plus de investeringen die zijn gedaan.

In hoofdstuk 4 worden de effecten gemonetariseerd (omgezet in euro's) en vergeleken met de kosten zodat een overzicht van de kosten en baten kan worden gemaakt. Bovendien worden de kosten en de baten verdeeld over de verschillende betrokken partijen: profiteert met name Eigen Haard zelf van de positieve effecten van de investeringen? Of komen de baten juist terecht bij andere partijen, zoals andere eigenaren van woningen in de buurt, of de gemeente? Ook wordt in dit hoofdstuk als gevoeligheidsanalyse het effect berekend van de belangrijkste onzekerheden in de effecten.

Met de gebruikte methode in dit onderzoek wordt voortgebouwd op eerdere onderzoeken naar de kosten en baten van investeringen van woningbouwcorporaties in onder andere Spangen¹, Schilderswijk en Zuilen² en het rapport *De baat op straat*. Verschillende van deze rapporten zijn beoordeeld door de Wetenschappelijke Commissie Wijk aanpak (waarbij die van Spangen als 'goed' is beoordeeld en die van Zuilen als 'voldoende/goed'). Op basis van de suggesties uit deze commissie is de gebruikte methode verder aangescherpt, onder andere door het gebruik van paneldata-technieken in de effectmeting.

¹ G. Marlet, R. Ponds, C. van Woerkens, 2012: Scoren in Spangen. De effectiviteit van tien jaar investeren in de Rotterdamse wijk Spangen (Atlas voor gemeenten, Utrecht); V. Larsen, G. Marlet, 2012: MKBA Spangen ex-post. Maatschappelijke baten van 10 jaar investeren (Atlas voor gemeenten/LPBL, Utrecht/Amsterdam).

² M. van der Hoeven, V. Larsen, G. Marlet, R. Ponds, 2013: Het succes van Zuilen. De maatschappelijke kosten en baten van het Wijkontwikkelingsplan Zuilen aan de Vecht. (Atlas voor gemeenten/LPBL, Utrecht/Amsterdam).

2 Investerings van Eigen Haard en de verwachte effecten

Eigen Haard is een woningcorporatie die actief is in verschillende buurten en wijken in Amsterdam en een aantal omliggende gemeenten (waaronder steden als Zaanstad en Amstelveen, en minder stedelijke gemeenten als Uithoorn en Aalsmeer). Vanaf 2005 heeft Eigen Haard geïnvesteerd in verschillen typen maatregelen met als doel de leefbaarheid te verbeteren. In dit hoofdstuk worden deze investeringen geïnventariseerd en wordt beschreven welk deel uiteindelijk is meegenomen in deze MKBA (en waarom). Vervolgens worden de op voorhand verwachte effecten besproken en wordt een oorzaak-gevolgsschema geïntroduceerd dat de basis vormt voor deze effectmeting en kosten-katenanalyse.

2.1 Investerings van Eigen Haard

Tussen 2005 en 2012 is door Eigen Haard nominaal €42 miljoen geïnvesteerd in maatregelen in het sociale domein gericht op het verbeteren van de leefbaarheid. Het ging om vijf typen maatregelen (zie tabel 2.1) variërend van de inzet van wijk- en buurtbeheerders tot kleine fysieke ingrepen. Fysieke ingrepen als sloop en nieuwbouw blijven dus buiten beschouwing.

Niet in elke buurt of elk wooncomplex is hetzelfde bedrag of in dezelfde typen maatregelen geïnvesteerd. Dit gegeven vormt het uitgangspunt voor de effectmeting in hoofdstuk 3. Door te kijken of op plekken waar meer of minder (of helemaal niet) is geïnvesteerd de leefbaarheid zich anders heeft ontwikkeld, kan (na correctie voor andere factoren die dit kunnen beïnvloeden) een indicatie worden gegeven of er een effect van deze investeringen is uitgegaan. Om dit te kunnen doen, moet bekend zijn hoe deze investeringen ruimtelijk zijn verdeeld: op welke plekken is relatief veel geïnvesteerd, en op welke plekken juist weinig of niets.

Yuri van der Oord van Eigen Haard heeft voor het merendeel van de investeringen de locatie op het gedetailleerde schaalniveau van 6-ppc-gebieden (bijvoorbeeld 1012AB) weten te achterhalen. Uiteindelijk bleek dat mogelijk voor €28,4 miljoen van de €42 miljoen (68%). Voor de overige €13,6 miljoen aan investeringen bleek dit niet mogelijk (zie tabel 2.2). Dat komt enerzijds doordat sommige activiteiten op een dusdanig groot

ruimtelijk schaalniveau hebben plaatsgevonden (bijvoorbeeld een hele regio) dat het niet (met terugwerkende kracht) mogelijk is om investeringen toe te wijzen aan specifieke locaties. In andere gevallen is het simpelweg niet bekend in welke complexen of woningen de investeringen zijn gedaan, of zijn desbetreffende complexen inmiddels gesloopt. De nadruk in de rest van dit onderzoek ligt daardoor op de € 28,4 miljoen aan investeringen die aan specifieke locaties toe te wijzen zijn.

Tabel 2.1 Vijf typen maatregelen in het sociale domein waarin Eigen Haard geïnvesteerd heeft

Type maatregel	Toelichting
Wijkbeheerder	Dagelijks toezicht in de wijk en buurt, aanspreekpunt voor bewoners voor o.a. reparaties, burenruzies en overlast, mensen aanspreken op woongedrag. In combinatie met 'schoon, heel en veilig' maatregelen (o.a. regels voor bewoners).
Huismeester	Dagelijks toezicht op beheer (gemeenschappelijke ruimtes) in complexen en woningen, (kleine) reparaties en aanspreekpunt voor bewoners in complex.
Woonfraude- en overlastmedewerker	Speciale medewerker gericht op het terugdringen woonfraude en overlast.
Kleine fysieke ingrepen	Kleine fysieke aanpassingen gericht op het verminderen van overlast en onveiligheid (variërend van verlichting verbeteren en afsluiten portieken tot aanpassen kelderruimtes en ophangen camera's).
Participatiemaatregelen	Stimuleren van bewoners om actief te participeren in bewonercommissies en huurderskoepels

Bron: Eigen Haard

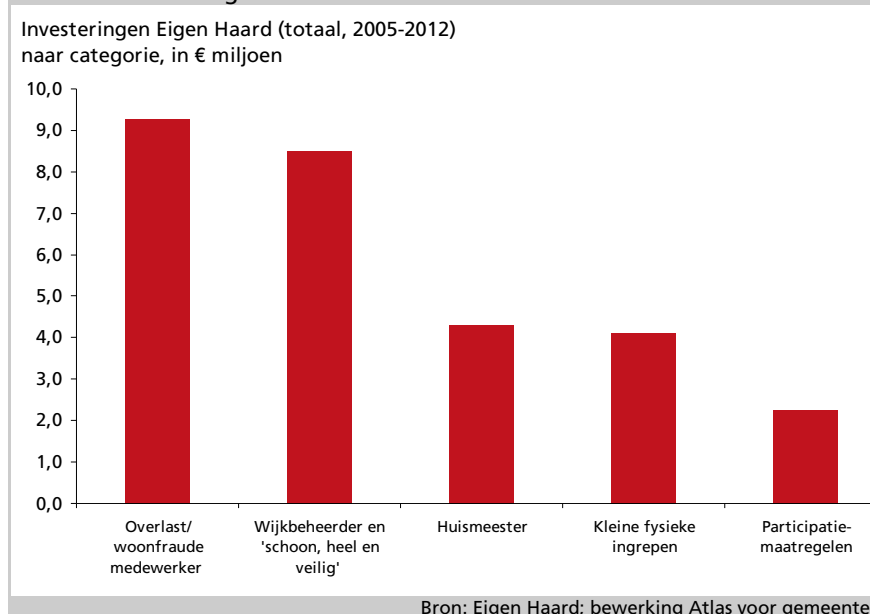
Tabel 2.2 Investerings Eigen Haard in het sociale domein per jaar, totaal en wel/niet toe te wijzen aan Eigen Haard

	Totale investeringen	Toe te wijzen aan 6-ppc-gebieden	Niet toe te wijzen
2005	3,5	2,7	0,8
2006	3,9	2,8	1,1
2007	4,2	2,9	1,3
2008	4,0	3,0	1,0
2009	5,3	3,3	2,0
2010	6,6	4,0	2,6
2011	6,2	4,2	2,0
2012	8,3	5,5	2,8
Totaal	42,0	28,4	13,6

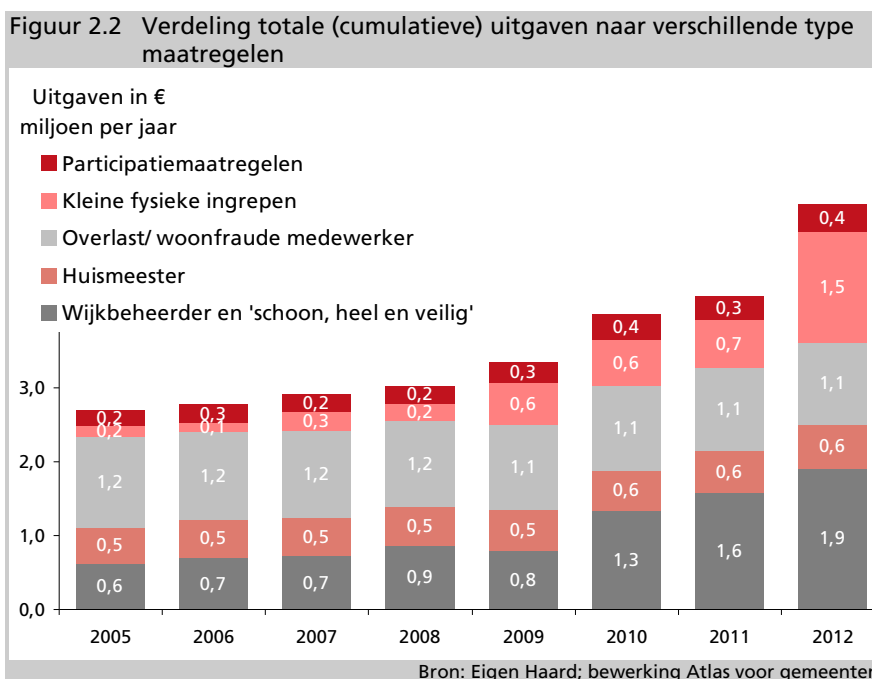
Bron: Eigen Haard

Het grootste deel van de toegewezen investeringen is naar twee typen maatregelen gegaan (zie figuur 2.1): de medewerkers overlast en woonfraude en de wijkbeheerders (gezamenlijk bijna € 18 miljoen – meer dan 60%).

Figuur 2.1 Verdeling totale (cumulatieve) uitgaven naar 5 typen maatregelen



Tussen 2005 en 2012 is hiernaast rond € 4 miljoen uitgegeven aan zowel huismeesters als aan kleine fysieke ingrepen. Tot slot is er in deze jaren ruim € 2 miljoen aan participatiemaatregelen uitgegeven. Tussen 2005 en 2008 zijn de investeringen in totaliteit maar ook per categorie min of meer gelijk gebleven (figuur 2.2). Vanaf 2009 stegen vooral de uitgaven aan wijk- en buurtbeheerders en fysieke maatregelen waardoor de totale investeringen per jaar ook toenamen. De investeringen in kleine fysieke ingrepen zijn in 2012 ten opzichte van 2008 zelfs met meer dan een factor 6 toegenomen.



2.2 Verwachte effecten van de investeringen

Het doel van de verschillende investeringen was het verbeteren van de leefbaarheid in de verschillende buurten waar Eigen Haard actief was. Leefbaarheid wordt in dit onderzoek gedefinieerd als de mate van overlast en onveiligheid (zie hoofdstuk 3 en bijlage 1 voor een uitgebreide definitie van hoe dit is gemeten).

De achterliggende gedachte bij de verschillende maatregelen was dat deze elk op een andere manier de leefbaarheid zouden kunnen beïnvloeden en elkaar daarnaast onderling zouden kunnen versterken door het bevorderen van 'eigenaarschap' en zelfbeheer bij de bewoners. Dit is door Eigen Haard ook wel de 'portiekcirkel' genoemd.

Als de investeringen in het sociale domein tot een daling van de overlast en onveiligheid leiden, profiteren de bewoners in de wijk daarvan: het 'woongenot' neemt toe. Dit hogere woongenot leidt in principe tot een hogere vastgoedwaarde: een woning in een buurt met minder overlast en onveiligheid is – ceteris paribus – immers meer waard dan dezelfde woning in een vergelijkbare buurt met meer overlast en onveiligheid. Afhankelijk van de mate waarin deze hogere vastgoedwaarde wordt vertaald in hogere huurprijzen profiteert uiteindelijk de bewoner (bij gelijkblijvende huur en meer 'woongenot') danwel de eigenaar van het pand³ (Eigen Haard of een andere verhuurder).

Een daling van de overlast en onveiligheid leidt hiernaast ook tot minder maatschappelijke kosten die samenhangen met overlast en onveiligheid. Het gaat dan enerzijds om kosten die samenhangen met de gevolgen van een misdrijf (zoals de waarde van gestolen goederen) en anderzijds om kosten die voortkomen uit de activiteiten van politie en justitie.

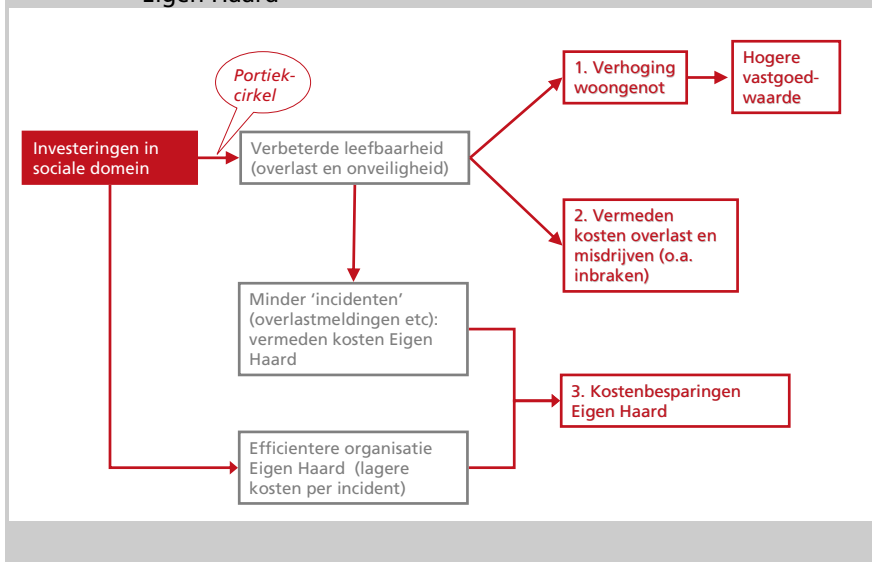
Tot slot kunnen succesvolle investeringen van Eigen Haard ook tot een 'inverdieneffect' voor Eigen Haard leiden. Op de eerste plaats doordat het aantal bewoners dat overlast veroorzaakt en het aantal uit te voeren reparaties en onderhoudsklussen daalt (een volume-effect). Op de tweede plaats doordat de gemiddelde kosten voor het uitvoeren van onderhoud en reparaties daalt (een prijseffect). Dit komt enerzijds doordat een deel van het onderhoud van buitenruimten, gevelpaden et cetera tijdens participatiemaatregelen wordt uitgevoerd door de bewoners zelf. Anderzijds doordat het efficiënter is om kleine reparaties of onderhoudstaken door een huismeester of complexbeheerder uit te laten voeren in plaats van door een gecentraliseerde onderhoudsafdeling.⁴

³ Die in het geval van een koopwoning ook de bewoner is.

⁴ Omgekeerd zou het aantal reparaties ook kunnen stijgen wanneer schade eerder gemeld wordt, maar doorgaans lokt vernieling en bekladding eerder nieuwe vernieling en bekladding uit, zodat kan worden aangenomen dat het aantal reparaties eerder zal dalen. De tijdskosten van onderhoud en reparatie door bewoners wordt hier buiten beschouwing gelaten vanuit de constatering dat ze dit vrijwillig doen, er dus mag worden aangenomen dat voor hen de baten (voldoening, plezier) opwegen tegen de tijdsinvestering.

In figuur 2.3 zijn deze verschillende (mogelijke) effecten van de investeringen van Eigen Haard schematisch weergegeven. De effectanalyse in het volgende hoofdstuk richt zich op de vraag of er daadwerkelijk een aantoonbaar effect is geweest van de investeringen van Eigen Haard in het sociale domein op de mate van overlast en onveiligheid. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens het (eventuele) effect vertaald naar maatschappelijke baten in euro's.

Figuur 2.3 Verwachte effecten van investeringen in het sociale domein door Eigen Haard



3 Effectmeting investeringen op overlast en onveiligheid

In dit onderzoek wordt de leefbaarheid gemeten aan de hand van de mate van overlast en onveiligheid. In dit hoofdstuk wordt gekeken hoe de overlast en onveiligheid zich heeft ontwikkeld in de gebieden waar Eigen Haard heeft geïnvesteerd, en in hoeverre de investeringen van Eigen Haard daar een positieve bijdrage aan hebben geleverd. Ook wordt de opzet van de hiervoor uitgevoerde effectmeting nader toegelicht, waarna de resultaten worden besproken en gekeken wordt hoe robuust die resultaten zijn.

3.1 Ontwikkeling van overlast en onveiligheid

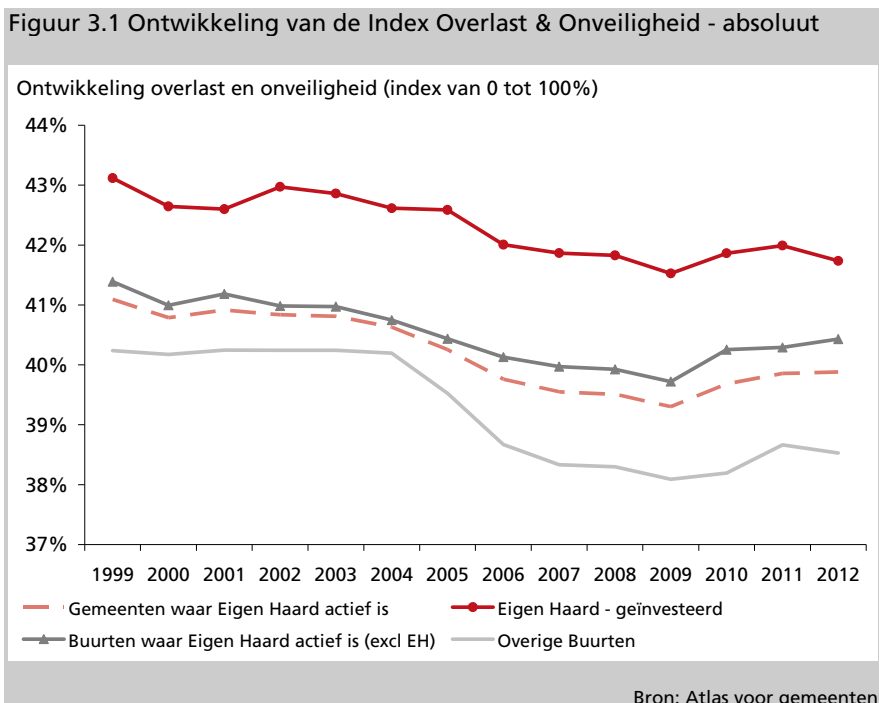
De mate van overlast en onveiligheid is gemeten aan de hand van de Index Overlast & Onveiligheid. Deze index is een gewogen gemiddelde van tien indicatoren voor overlast (onder andere overlast van jongeren), verloedering (onder andere rommel op straat) en onveiligheid (onder andere criminaliteit zoals drugshandel).⁵ In bijlage 1 is een uitgebreide toelichting op de achterliggende gegevens en de berekening van deze index opgenomen.

Figuur 3.1 laat de absolute ontwikkeling tussen 1999 en 2012 zien van de Index Overlast & Onveiligheid voor verschillende groepen 6-ppc-gebieden in de gemeenten waar Eigen Haard actief is. Hierbij is een onderscheid gemaakt naar 6-ppc-gebieden waar Eigen Haard heeft geïnvesteerd, de overige 6-ppc-gebieden waar Eigen Haard niet heeft geïnvesteerd maar die wel in 4-ppc-gebieden liggen waar Eigen Haard heeft geïnvesteerd en de overige 6-ppc-gebieden. Het idee hierachter is dat de 6-ppc-gebieden waar Eigen Haard niet actief is of niet heeft geïnvesteerd, maar die wel in dezelfde buurt (4-ppc-gebied) liggen als de gebieden waar Eigen Haard heeft geïnvesteerd, meer overeenkomsten hebben met met de gebieden waar Eigen Haard heeft geïnvesteerd dan de 6-ppc-gebieden in buurten waar Eigen Haard helemaal niet actief is. Het gaat dan bijvoorbeeld om een straat waarbij het ene woonblok van Eigen Haard is terwijl het woonblok aan de overkant bestaat uit koopwoningen of woningen van een andere corporatie.

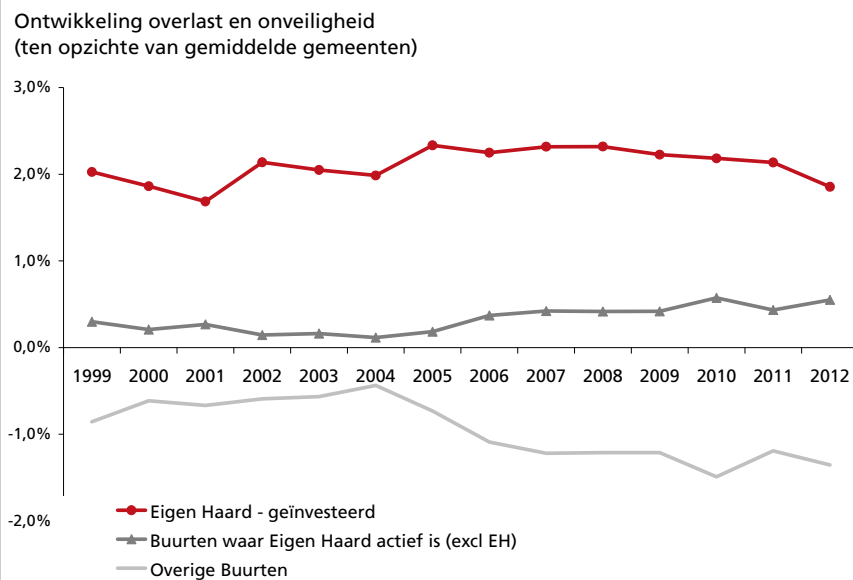
⁵ Zie voor een nadere toelichting op de indicatoren, de methode en de weging: G.A. Marlet, C.M.C.M. van Woerkens, 2007: Op weg naar Early Warning. Omvang, oorzaak en ontwikkeling van problemen in de wijk (Atlas voor gemeenten, Utrecht).

Uit figuur 3.1 wordt op de eerste plaats duidelijk dat de gebieden waar Eigen Haard heeft geïnvesteerd meer overlast en onveiligheid kennen. Tevens blijkt dat er vanaf 2005 (het jaar waarin de eerste investeringen in het sociale domein hebben plaatsgevonden) sprake is van een (lichte) daling van de mate van overlast en onveiligheid, en dus van een verbetering van de leefbaarheid. Vanaf 2010 vindt er een lichte stijging plaats en tussen 2011 en 2012 neemt de mate van overlast en onveiligheid weer af. Hoewel deze trend ook zichtbaar is in de andere gebieden in de gemeenten waar Eigen Haard actief is, neemt het verschil met het gemiddelde van deze gemeenten wel af. Er is dus sprake van een (lichte) absolute en relatieve verbetering door de tijd.

Dit komt nog duidelijker naar voren in figuur 3.2 en 3.3 waarin de relatieve ontwikkeling ten opzichte van het gemiddelde van de gemeenten en de ontwikkeling ten opzichte van de waarde in 2005 (in indexcijfers) is weergegeven. Uit beide figuren blijkt dat de leefbaarheid in gebieden waar Eigen Haard heeft geïnvesteerd zich beter heeft ontwikkeld dan die in de overige gebieden in die buurten Eigen Haard actief is. De buurten waar Eigen Haard niet actief is, ontwikkelen zich overigens nog beter.

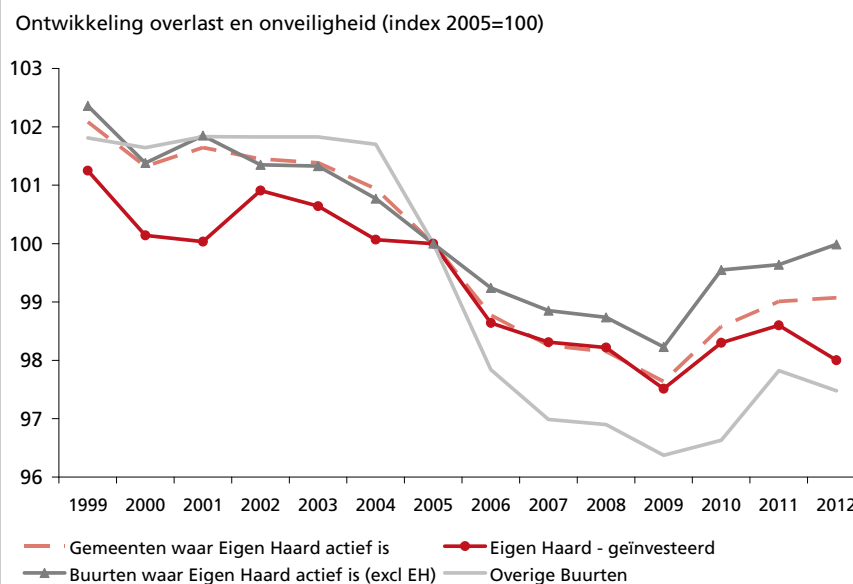


Figuur 3.2 Ontwikkeling van de Index Overlast & Onveiligheid – als afwijking van het gemiddelde van de gemeenten



Bron: Atlas voor gemeenten

Figuur 3.3 Relatieve ontwikkeling overlast en onveiligheid (ten opzichte van waarde in 2005)



Bron: Atlas voor gemeenten

3.2 Effectmeting: opzet

Figuur 3.1 tot en met 3.3 tonen aan dat de leefbaarheid in gebieden waar Eigen Haard heeft geïnvesteerd zich beter heeft ontwikkeld dan gemiddeld in gemeenten waar Eigen Haard actief is. Maar dat betekent niet automatisch dat deze positieve ontwikkeling ook aan deze investeringen is toe te schrijven. Het zou immers goed kunnen dat deze ontwikkeling wordt veroorzaakt door heel andere factoren en dat de leefbaarheid in deze gebieden zich zonder de investeringen van Eigen Haard ook positief zou hebben ontwikkeld.

Om het (mogelijke) effect van de investeringen van Eigen Haard te kunnen isoleren van andere factoren zijn daarom regressie-analyses⁶ uitgevoerd. Het doel van deze regressie-analyses is om de verschillen tussen 6-ppc-gebieden en veranderingen binnen 6-ppc-gebieden op de Index Overlast & Onveiligheid zo goed mogelijk te verklaren. Op die manier kunnen effecten van de investeringen ook echt aan die investeringen worden toegeschreven, en wordt voorkomen dat effecten aan de investeringen worden toegeschreven die eigenlijk door iets anders veroorzaakt zijn. Omgekeerd wordt voorkomen dat effecten van investeringen over het hoofd worden gezien omdat andere ontwikkelingen een tegengesteld effect hebben gehad.

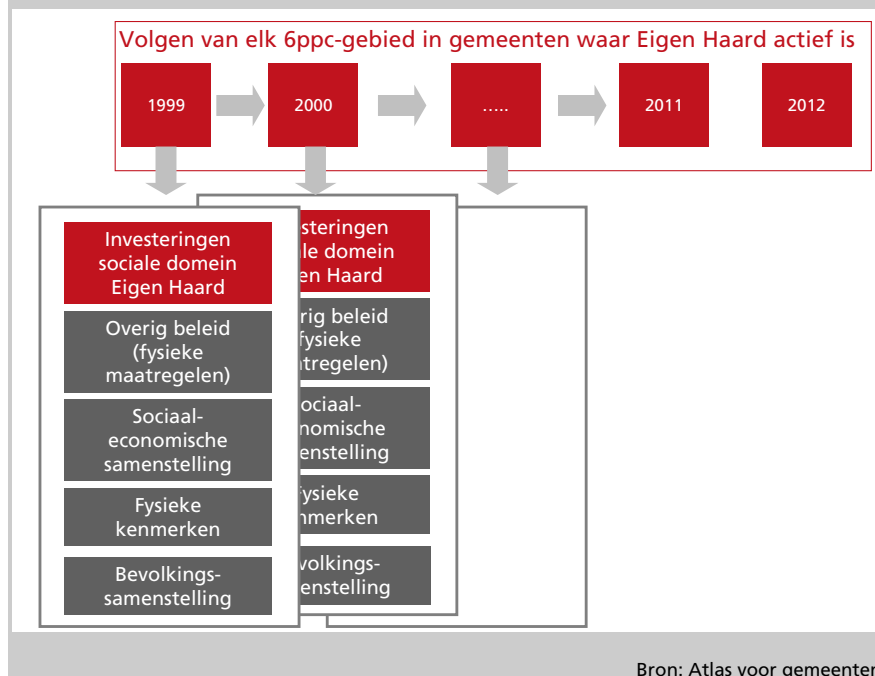
Voor deze effectmeting zijn gegevens beschikbaar over de mate van overlast en onveiligheid, de investeringen van Eigen Haard en andere kenmerken van gebieden op een zeer laag ruimtelijk schaalniveau (6-ppc-gebieden) en voor een langere tijdsperiode (1999 tot 2012). Dit biedt het voordeel dat het mogelijk is een zogenaamde paneldata-regressie-analyse uit te voeren. In een dergelijke analyse wordt niet alleen gekeken naar verschillen tussen 6-ppc-gebieden, maar vooral ook naar de veranderingen binnen 6-ppc-gebieden door de tijd. Hierbij worden alle 6-ppc-gebieden in de gemeenten waar Eigen Haard actief is gevolgd vanaf 1999 tot en met 2012 en wordt gekeken hoe de veranderingen in de mate van overlast en onveiligheid kunnen worden verklaard door (veranderingen in) sociaal-economische kenmerken, bevolkingssamenstelling, fysieke kenmerken, investeringen van Eigen Haard

⁶ Een regressie-analyse is een statistische techniek voor het analyseren van gegevens waarin (mogelijk) sprake is van een specifieke samenhang. Een afhankelijke ofwel te verklaren variabele (Y) wordt verklaard uit een of meer verklarende of onafhankelijke variabelen (X_1 t/m X_n). Bijvoorbeeld: $Y_{\text{leefbaarheid}} = \alpha + \beta_1 X_{\text{sociaal-economische kenmerken}} + \beta_2 X_{\text{bevolkingssamenstelling}} + \beta_3 X_{\text{investeringen Eigen Haard}} + \beta_4 X_{\text{woonomgeving}} + \dots + \text{onverklaarbaar deel}$. Daarbij geven de β 's aan welk deel van de verandering in leefbaarheid wordt verklaard door veranderingen in sociaal-economische kenmerken, welk deel door veranderingen in bevolkingssamenstelling et cetera.

in het sociale domein en overige beleidsmaatregelen. Ook kan er in dit type analyse door middel van zogenaamde *fixed effects* worden gecontroleerd voor factoren die door de tijd niet veranderen (zoals bijvoorbeeld de ligging van een gebied) maar die wel van invloed zouden kunnen zijn op de ontwikkeling van de overlast en onveiligheid. Tot slot kan door het toevoegen van zogenaamde *jaardummy's* worden gecorrigeerd voor het effect van algemene trends die invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de overlast en onveiligheid (zoals bijvoorbeeld economische ontwikkelingen).

De opzet van de effectmeting is schematisch weergegeven in figuur 3.4. Er wordt in de effectmeting steeds gekeken naar het effect van veranderingen in de factoren op het jaar *erna* – voor de investeringen van Eigen Haard in 2010 is dus gekeken naar het effect op de overlast en onveiligheid in 2011. Omdat de gegevens over overlast en onveiligheid tot en met 2012 beschikbaar zijn, betekent dit dat in de effectmeting de investeringen in het jaar 2012 noodgedwongen buiten beschouwing zijn gelaten. Bij de monetarisering van de effecten in hoofdstuk 4 worden ze wel gebruikt.

Figuur 3.4 Schematische weergave van de effectmeting: paneldata-analyse



3.3 Effectmeting: resultaten

Als er een effect van de investeringen van Eigen Haard op de ontwikkeling van de overlast en onveiligheid zou zijn, komt dat in een regressie-analyse tot uiting in de gevonden relatie tussen de ontwikkeling van de overlast en onveiligheid en de omvang van de investeringen. Deze relatie zou negatief moeten zijn: in gebieden waar Eigen Haard meer heeft geïnvesteerd zouden dan immers een lagere overlast en onveiligheid moeten kennen. Dit komt tot uiting in de zogenaamde coëfficiënt: het getal dat de gemiddelde verhouding tussen een euro (per woning) extra aan investeringen en de (ontwikkeling van de) overlast en onveiligheid weergeeft.

In tabel 3.1 zijn deze coëfficiënten van deze gevonden verhouding weergegeven voor verschillende geschatte modellen. Omwille van de leesbaarheid zijn alleen de coëfficiënten weergegeven van de investeringen van Eigen Haard en wordt verder aangegeven welke controlevariabelen wel of niet zijn meegenomen. In bijlage 2 staat de volledige tabel met de coëfficiënten van alle controlevariabelen.

Er zijn in eerste instantie vijf verschillende modellen geschat. In model 1 is gekeken of er – zonder rekening te houden met de invloed van andere factoren – een relatie bestaat tussen de investeringen van Eigen Haard (gemeten in euro's per woning van Eigen Haard) en de ontwikkeling van de overlast en onveiligheid tussen dat jaar en het jaar erop. Dit blijkt inderdaad het geval: de coëfficiënt is negatief, wat betekent dat naarmate er meer is geïnvesteerd door Eigen Haard, de overlast en onveiligheid ook sterker afnemen (zie kolom model I).

Met sterren is aangegeven of er sprake is van een significant verband: hoe groot is de kans dat het gevonden verband statistisch gezien 'toeval' is? Drie sterren geven bijvoorbeeld een significantieniveau van 99% aan, wat betekent dat er met 99% zekerheid te zeggen is dat het gevonden verband niet 'toevallig' is.

De investeringen van Eigen Haard zijn natuurlijk niet de enige factor die de ontwikkeling van de overlast en onveiligheid kunnen beïnvloeden. Daarom zijn in model 2 tot en met 5 steeds meer variabelen toegevoegd voor andere factoren die hier ook invloed op zouden kunnen hebben. Het is steeds de vraag of er nog altijd een significant effect van de investeringen uitgaat als

ook het effect van algemene trends of beleid op gemeenteniveau (model 2 met jaardummies), investeringen in fysieke kenmerken van het gebied (model 3), veranderingen in bevolkingssamenstelling (model 4) en sociaal-economische samenstelling (model 5) wordt meegenomen.

Tabel 3.1 Regressie-analyses: wat verklaart de (verandering in) mate van overlast en onveiligheid? Volledige tabel in bijlage 2					
Variabelen t-1	1	2	3	4	5
Investeringen EH (per woning)	-1,38e-05 (-2,6)***	-1,16e-05 (-2,3)***	-1,41e-05 (-3,4)***	-1,10e-05 (-3,5)***	-0,785e-05 (-3,3)***
Controle voor fysieke investeringen	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja
Controle voor bevolkingssamenstelling	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja
Controle voor sociaal-economische samenstelling	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja
Jaardummies	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja
Observaties (totaal en aantal 6-ppc)	488.983 (30.455)	488.983 (30.455)	404.721 (30.435)	401.205 (30.246)	398.608 (30.223)
R2 (within; overall)	0,00; 0,00	0,01; 0,00	0,10; 0,01	0,31; 0,46	0,39; 0,51
Schattingsmethode: paneldata met fixed effects.					
T-waarde (op basis van schatting met robuuste standaardfouten) tussen haakjes. Constante niet weergegeven ***significantieniveau >0,99; **significantieniveau >0,95; *significantieniveau >0,90					

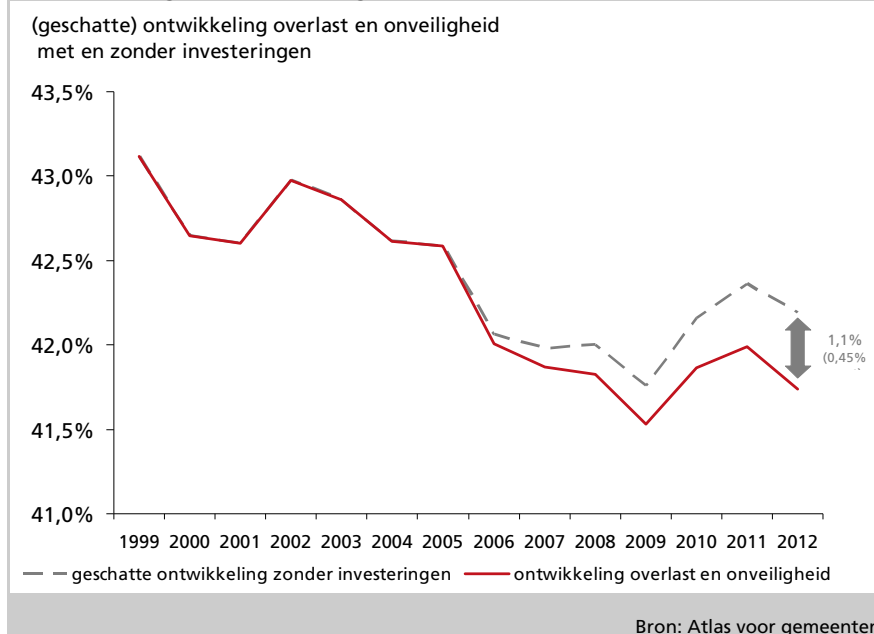
Voor investeringen in fysieke kenmerken is op twee manieren gecorrigeerd. Op de eerste plaats door te kijken naar de feitelijke veranderingen in kenmerken van de woningvoorraad: de ontwikkeling van het aandeel sociale huur en particuliere huur en het (cumulatieve) percentage nieuwbouw en sloop. Op de tweede plaats is er – vanwege de beperkte beschikbaarheid van data op het niveau van wijken – gekeken of Eigen Haard hier zelf heeft geïnvesteerd in de fysieke ruimte (een dummy-variabele).

Voor de effecten van de verandering in bevolkingssamenstelling is gekeken naar veranderingen in leeftijdsopbouw (aandeel kinderen, jongeren, 25-44-jarigen en 65-plussers), huishoudenssamenstelling (aandeel tweepersoonshuishoudens zonder kinderen, aandeel huishoudens met kinderen,

aandeel eenoudergezinnen) en etniciteit (aandeel van verschillende groepen niet-westerse en westerse allochtonen). Voor de effecten van sociaal-economische samenstelling zijn ten slotte indicatoren meegenomen die de (langdurige) werkloosheid en jeugdwerkloosheid (15-24-jarigen) meten.

Het effect van de investeringen wordt steeds kleiner als gecorrigeerd wordt voor al deze factoren, maar blijft wel statistisch significant. Dit betekent dat de overlast en onveiligheid sterker is gedaald in de gebieden waar Eigen Haard (meer) heeft geïnvesteerd. Dat de coëfficiënt kleiner wordt naarmate er wordt gecontroleerd voor meer variabelen, betekent dat het niet uitvoeren van deze correctie tot een overschatting leidt van het effect van de investeringen; een deel van het effect zou dan ten onrechte aan de investeringen van Eigen Haard worden toegeschreven.

Op basis van de gevonden relatie tussen de investeringen en de mate van overlast en onveiligheid kan een indicatie worden gegeven van de ontwikkeling van de overlast en onveiligheid zonder deze investeringen. Uit figuur 3.5 blijkt dat de overlast en onveiligheid zonder investeringen ruim één procentpunt hoger zou zijn geweest. Dit lijkt misschien weinig maar een daling van één procentpunt betekent dat het verschil tussen de gebieden waar Eigen Haard heeft geïnvesteerd en de gebieden waar Eigen Haard niet actief is (de 'overige gebieden' in figuur 3.1) met een derde is afgenomen.

Figuur 3.5 Effect investeringen in overlast en onveiligheid in gebieden waar Eigen Haard heeft geïnvesteerd

3.4 Effectmeting: individuele maatregelen

Op een vergelijkbare manier kan inzichtelijk worden gemaakt welke typen maatregelen het meest waarschijnlijk een effect hebben gehad. In tabel 3.2 staan de resultaten van de regressie-analyses waarbij is gekeken naar het effect van de verschillende typen maatregelen. Uitgangspunt was hier steeds model 5 uit tabel 3.1, waarbij is gekeken naar de investering per type maatregel in plaats van de totale investering per woning. Dit leidt tot vijf verschillende modellen (model 6 tot en met 10): één per maatregel.

Uit tabel 3.2 blijkt dat de gevonden coëfficiënt voor alle vijf de maatregelen negatief is: een hogere investering in die maatregel viel dus samen met een daling van de overlast en onveiligheid. Voor drie van de vijf maatregelen is dit verband ook significant: de kans dat deze relatie gebaseerd is op toeval is kleiner dan 10% (en in twee van de drie gevallen zelfs kleiner dan 1%). Dit geldt voor de inzet van wijk- en buurtbeheerders, overlast- en woonfraudemedewerkers en de participatiemaatregelen. Een voor de hand liggende gedachte is dat het dan ook vooral (of alleen) deze drie maatregelen

waren die daadwerkelijk een effect hebben gehad, maar de vraag is of dat zo eenduidig is.

Voor de participatiemaatregelen blijkt namelijk dat deze vrijwel volledig samenhangen met de inzet van de overlast- en woonfraudemedewerkers (er is een correlatie van 0,9). Bij het gelijktijdig opnemen van de investeringen in participatiemaatregelen en de investeringen in overlast- en woonfraudemedewerkers in een regressie-analyse zijn de participatiemaatregelen niet langer significant. Het is goed mogelijk dat het gevonden effect van de participatiemaatregelen eigenlijk het effect van de overlast- en woonfraudemedewerkers is, maar dat is niet met zekerheid te zeggen.

Dat de inzet van huismeesters geen significant effect heeft, betekent dat bij de gehanteerde betrouwbaarheidsdrempel niet kan worden aangegeven of de gevonden coëfficiënt gebaseerd is op 'toeval' of niet. Het is dan gebruikelijk om te concluderen dat er geen 'significante' relatie is gevonden en daarmee geen significant effect van deze maatregel lijkt uit te gaan. De verschillen in de ontwikkeling in overlast en onveiligheid tussen plekken met relatief veel en relatief weinig investeringen in huismeesters zijn te klein om hiervan met voldoende zekerheid te kunnen zeggen dat er een effect vanuit is gegaan. Dit zou kunnen komen doordat de kern van hun werkzaamheden betrekking heeft op het onderhoud (en kleine reparaties zoals lampen vervangen) in een complex. Omdat de focus van de effectmeting ligt op het meten van overlast en onveiligheid kan het goed zijn dat deze maatregelen wel een positief effect hebben op de staat van de woningen, maar niet zozeer op de mate van overlast en onveiligheid.

Tabel 3.2 Resultaten regressie-analyses: wat verklaart (verandering) in mate van overlast en onveiligheid?

Variabelen t-1	6	7	8	9	10
Investerings per EH woning					
1. Wijkbeheerder	-8,89e-06 (-1,8)*				
2. Huismeester		-1,34e-06 (-0,1)			
3. Overlast-/ woonfraude-medewerker			-3,20e-05 (-4,6)***		
4. Fysieke ingrepen met als doel leefbaarheid vergroten				-2,08e-06 (-0,7)	
5. Participatie-maatregelen					-7,85e-05 (-2,7)***
Controle voor fysieke investeringen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Controle voor bevolkings-samenstelling	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Controle voor sociaal-economische samenstelling	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Jaardummies	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Observaties (totaal en aantal pc6'jes)	398.608 (30.223)	357.681 (29.802)	275.273 (20.676)	238.120 (17.909)	160.488 (12.314)
R2 (within; overall)	0,39; 0,51	0,39; 0,51	0,39; 0,51	0,39; 0,51	0,39; 0,51

Paneldata met fixed-effects

T-waarde (op basis van schatting met robuuste standaardfouten) tussen haakjes. Constante niet weergegeven ***significantieniveau >0,99; **significantieniveau >0,95; *significantieniveau >0,90

De kleinschalige fysieke investeringen laten ten slotte een onevenwichtig patroon in de tijd zien. Verreweg het grootste deel van de investeringen vond plaats in 2011 en 2012, waarbij het zwaartepunt zelfs in het laatste jaar lag. Hierdoor is het goed mogelijk dat de eventuele effecten van het grootste deel van deze investeringen zich voordoen in periode na 2012 en dus nog niet in de effectmeting zitten.

Het is zeer aannemelijk is dat in elk geval de wijk- en buurtbeheerders en de overlast- en woonfraudemedewerkers een positief effect hebben gehad op

de mate van overlast en onveiligheid. Van de overige maatregelen is dit minder eenduidig. Maar zoals hierboven bleek, kun je ook niet te stellen dat deze maatregelen geen effect hebben gehad. In de rest van dit onderzoek wordt daarom gefocust op de effecten (en baten) van de totale investeringen (voor zover die waren toe te wijzen aan locaties).

3.5 Effectmeting: gevoeligheidsanalyses en onzekerheden

Om in te schatten hoe ‘robuust’ het gevonden effect is van de investeringen door Eigen Haard, is tevens een aantal gevoeligheidsanalyses uitgevoerd. Het doel daarvan is te kijken in hoeverre het gevonden effect overeind blijft als de regressie-analyses net wat anders worden gespecificeerd.

In tabel 3.3 staan de resultaten van vier verschillende specificaties (model 11 tot en met 14) waarbij als vergelijking ook model 5 (uit tabel 3.1) is weergegeven omdat dat de basis vormde. In model 11 zijn de investeringen van Eigen Haard anders gemeten: in plaats van de investeringen per woning zijn hier de absolute bedragen gebruikt als verklarende variabele. Ook dan blijft de gevonden relatie overeind.

In model 12 zijn als extra variabelen jaar-gemeente-dummies meegenomen (en zijn de investeringen weer op dezelfde manier als in model 5 gespecificeerd). Hiermee wordt gecorrigeerd voor de mogelijke effecten van beleid dat in specifieke gemeenten is gevoerd in bepaalde jaren (bijvoorbeeld extra inzet van de politie. Ook in dit model blijft de relatie tussen de investeringen en de ontwikkeling van overlast en onveiligheid overeind.

Tot slot is nog gekeken of de gevonden relaties overeind blijven als alleen die wijken (gedefinieerd als 4-ppc-gebieden) worden meegenomen waar Eigen Haard woningen heeft (model 13) of als alleen 6-ppc-gebieden in Amsterdam worden meegenomen (model 14). Ook hier blijft de relatie tussen de investeringen van Eigen Haard en de mate van overlast en onveiligheid overeind.

De verschillende varianten van de modellen laten zien dat het gevonden effect robuust is. Toch kan het zijn dat het effect van de investeringen wordt overschat of juist wordt onderschat. Een mogelijke overschatting van het

effect kan komen doordat investeringen in het sociale domein van andere partijen niet konden worden meegenomen. Op het moment dat deze investeringen een min of meer vergelijkbaar ruimtelijk patroon vertonen, kan een deel van het gevonden effect door deze investeringen komen, maar ten onrechte worden toegeschreven aan de investeringen van Eigen Haard. Hoewel er in sommige buurten door Eigen Haard met andere corporaties wordt samengewerkt (waardoor daar investeringen kunnen samenvallen met die van andere corporaties) is het de vraag hoe groot de kans is dat zich dat in het hele onderzochte gebied heeft voorgedaan.

Een onderschatting van het effect kan zich voordoen als door de afname van de overlast en onveiligheid – als gevolg van de investeringen van Eigen Haard – er een afname van selectieve migratie (danwel een instroom van sociaal kansrijke personen) heeft voorgedaan. Het is niet ondenkbaar dat de bevolkingssamenstelling zich als gevolg van de investeringen van Eigen Haard gunstiger heeft ontwikkeld en dat dat een positief effect heeft op de leefbaarheid. Als dat zo is, wordt het effect van de investering onderschat omdat alleen rekening wordt gehouden met het directe effect op de overlast en onveiligheid, en niet met het indirecte effect dat via bevolkingssamenstelling loopt. Het is niet duidelijk in hoeverre beide processen zich in de praktijk hebben voorgedaan of hoe ze zich tot elkaar verhouden. Daarom wordt in de gevoeligheidsanalyse van de berekening van de kosten en baten in het volgende hoofdstuk met beide opties rekening gehouden.

Tabel 3.3 Resultaten regressie-analyses: wat verklaart (verandering) in mate van overlast en onveiligheid? Gevoeligheidsanalyses					
<i>Variabelen t-1</i>	5	11	12	13	14
Afwijking van basismodel (model 5)		Investering EH absoluut	Jaar x gem dummies	Wijken (4-ppc) Eigen Haard	Alleen Amsterdam
Investerings EH (per woning)	-0,785e-05 (-3,3)***	-0,43e-05 (-2,5)**	-0,792e-05 (-3,5)****	-1,02e-05 (-3,8)***	-0,97e-05 (-3,0)***
Controle voor fysieke investeringen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Controle voor bevolkings-samenstelling	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Controle voor sociaal-economische samenstelling	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Jaardummies	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Jaar x gemeente-dummies	Nee	Nee	Ja	Nee	Nee
Observaties (totaal en aantal 6-ppc)	398.608 (30.223)	398.608 (30.223)	398.608 (30.223)	275.273 (20.676)	238.120 (17.909)
R2 (within; overall)	0,39; 0,51	0,39; 0,51	0,43; 0,49	0,40; 0,47	0,45; 0,34
Paneldata met fixed effects.					
T-waarde (op basis van schatting met robuuste standaardfouten) tussen haakjes. Constante niet weergegeven ***significantieniveau >0,99; **significantieniveau >0,95; *significantieniveau >0,90					

4 Kosten en baten van de investeringen

In dit hoofdstuk wordt het effect van de investeringen in euro's uitgedrukt. Op die manier kan de vraag worden beantwoord in hoeverre de baten opwegen tegen de kosten en hoe de kosten en baten verdeeld zijn over verschillende partijen. Ook wordt gekeken hoe gevoelig de resultaten zijn voor de onzekerheden in de effectmeting.

4.1 De baten van de investeringen

In het vorige hoofdstuk werd duidelijk dat de investeringen van Eigen Haard hebben geleid tot een afname van de overlast en onveiligheid. Deze daling levert meer 'woongenot' op voor de inwoners. De vraag is hoe deze afname van de overlast en onveiligheid in geld is uit te drukken. Er is immers geen markt voor overlast en onveiligheid waaruit direct af te leiden is wat een daling van de overlast en onveiligheid met 1,1% waard is: het zijn wat economen 'ongeprijsde effecten' noemen.

De geijkte manier om voor dit type effecten toch een waarde in euro's te berekenen is door te kijken naar de (indirecte) betalingsbereidheid ervoor in een andere markt: zogenaamde schaduw prijzen. In het geval van overlast en onveiligheid kan dat door gebruik te maken van hedonische prijsanalyses voor woningen.⁷ Hierbij wordt onderzocht welke factoren de prijs van een woning bepalen. Uit dergelijke analyses komt onder andere naar voren dat naast een heleboel andere factoren (zoals bereikbaarheid van werk, historiciteit, nabijheid natuur en parken, culturele voorzieningen) de mate van overlast en onveiligheid ook een belangrijke factor is voor de waarde van een woning.⁸ Mensen zijn bereid meer te betalen voor een woning in een veilige omgeving. Door te bepalen wat de relatie is tussen de mate van overlast en onveiligheid en woningprijzen, gecorrigeerd voor zoveel mogelijk andere factoren, kan de indirecte betalingsbereidheid voor een afname van de overlast en onveiligheid worden berekend.

⁷ Zie ook G. Romijn en G. Renes, 2013; Algemene leidraad voor maatschappelijke kosten-batenanalyse (CPB/PBL, Den Haag).

⁸ Zie o.a.: H. de Groot, G. Marlet e.a., 2010; Stad en Land. (CPB/Atlas voor gemeenten, Den Haag/Utrecht) en: G. Marlet, 2009: De aantrekkelijke stad (VOC uitgevers, Nijmegen).

Eerder is de relatie tussen de Index Overlast & Onveiligheid (en een groot aantal andere factoren) en huizenprijzen op 6-ppc-niveau onderzocht.⁹ Op basis van deze relatie (de 'betalingsbereidheid' voor minder overlast en onveiligheid) en het gevonden effect van de investeringen op de mate van overlast en onveiligheid in de effectanalyse (model 5) kunnen de baten van een verhoging van het 'woongenot' voor de verschillende jaren in euro's worden berekend.

Dit is als volgt gedaan. Als eerste stap is voor elk 6-ppc-gebied per jaar uitgerekend wat de verandering in de mate van overlast en onveiligheid is geweest als gevolg van de investeringen van Eigen Haard. Dit is gedaan door voor elk 6-ppc-gebied voor elk jaar de investering per woning uit het jaar ervoor te vermenigvuldigen met de gevonden coëfficiënt uit de effectanalyse. Het resultaat is dat voor elk 6-ppc-gebied (waar geïnvesteerd is) bekend is wat de daling in de mate van overlast en onveiligheid is geweest die kan worden toegeschreven aan de investeringen van Eigen Haard.

De tweede stap bestaat uit het inschatten van het effect van deze daling op de prijs van de woningen (als indicatie voor de waardering voor het toegenomen woongenot). Uit bovengenoemd onderzoek is gebleken dat door een daling van één procentpunt van de mate van overlast en onveiligheid in een 6-ppc-gebied de vastgoedwaarde van een gemiddelde woning met ruim €1.050 kan stijgen. Dit is een indicatie voor het toegenomen woongenot als gevolg van een daling van de mate van overlast en onveiligheid. Door dit gemiddelde effect te vermenigvuldigen met de feitelijke verandering van de overlast en onveiligheid, is de gemiddelde potentiële verandering in vastgoedwaarde per woning per jaar in elk 6-ppc-gebied als gevolg van de investeringen van Eigen Haard bekend.

De derde stap is het vermenigvuldigen van dit bedrag met het aantal woningen in elk 6-ppc-gebied. Tot slot is rekening gehouden met het effect van de hypotheekrenteaftrek (20%), waarmee de totale baten voor de inwoners per 6-ppc-gebied bekend zijn. Hierbij is er voor de investeringen in het jaar 2012 vanuit gegaan dat het effect per geïnvesteerde euro (per woning) gemiddeld even groot is geweest als de investering in de jaren 2005-2011 (de investeringen die zijn meegenomen in de effectanalyse).

⁹ Zie C. Koopmans, G. Marlet, R. Ponds, T. Smits, J. Poort, J. Prins en C. van Woerkens, 2014: Baten van monumentenzorg (SEO/Atlas voor gemeenten, Amsterdam/Utrecht).

Omdat een euro in het verleden omgerekend naar de waarde van nu meer waard is, zijn alle jaarlijkse bedragen omgerekend naar euro's van 2014.¹⁰ De netto contante waarde van een hoger 'woongenot' als gevolg van minder overlast en onveiligheid door de investeringen van Eigen Haard bedraagt € 39 miljoen.

Tevens dalen door minder overlast en onveiligheid ook de kosten voor misdrijven. Op basis van de daling op de Index Overlast & Onveiligheid kan een inschatting worden gemaakt van de daling van een drietal vermogensmisdrijven (woninginbraken, fietsendiefstallen en auto-inbraken) uit deze index. Daarvoor is aangenomen dat de procentuele verandering van deze vermogensmisdrijven gelijk is aan de procentuele verandering op de Index Overlast & Onveiligheid (als gevolg van de investeringen van Eigen Haard) in een 6-ppc-gebied. Voor de totale periode gaat het naar schatting om 1.370 vermogensmisdrijven minder. De kosten van een gemiddeld vermogensmisdrijf bedragen € 496 aan schade en € 499 aan kosten voor politie en justitie.¹¹ De netto contante waarde van deze vermeden kosten bedraagt € 0,4 miljoen aan vermeden schade en € 0,4 miljoen aan vermeden kosten voor politie en justitie.

Ook leidt een afname van de overlast en onveiligheid tot minder kosten voor Eigen Haard zelf doordat er minder onderhoud en reparaties hoeven te worden gedaan (bijvoorbeeld doordat er minder glasschade is of er minder graffiti hoeft te worden verwijderd) en doordat er minder vaak tegen overlast hoeft te worden opgetreden. Ook zouden de kosten van onderhoud of reparatie per incident lager kunnen zijn doordat het efficiënter is georganiseerd. Hoewel het aannemelijk is dat dergelijke besparingen zich daadwerkelijk hebben voorgedaan, ontbreken gegevens om dit aan te tonen, laat staan om te bepalen hoe groot deze besparingen zijn geweest. Daardoor blijven de baten van de besparingen voor Eigen Haard noodgedwongen een zogenaamde PM-post.

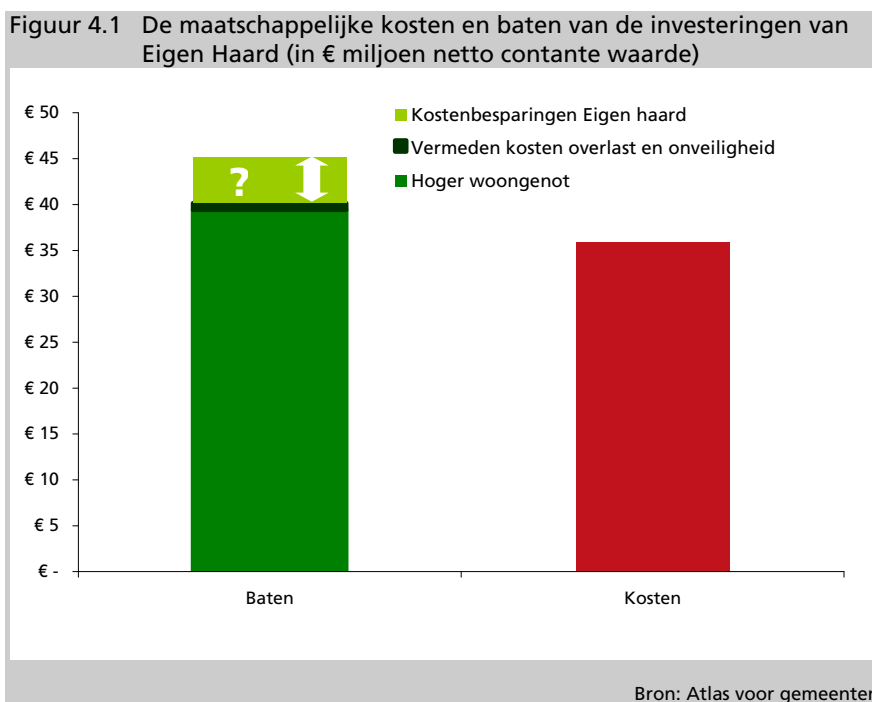
¹⁰ Deze netto contante waarde is berekend met een discontovoet van 5,5%.

¹¹ Op basis van J. Poort e.a., 2010: Kosten-batenanalyses voor BZK. (SEO/LPBL/Atlas voor gemeenten, Amsterdam/Utrecht).

4.2 Het saldo van kosten en baten

De kosten bestaan uit de netto contante waarde van de investeringen van Eigen Haard voor zover ze zijn meegenomen in dit onderzoek. Van de € 42 miljoen euro (nominaal) is uiteindelijk € 28,4 miljoen meegenomen in dit onderzoek. De netto contante waarde hiervan bedraagt € 35,9 miljoen.¹²

De totale baten komen uit op € 40,2 miljoen. Hiermee zijn de totale baten van de investeringen hoger dan de gemaakte kosten (zie figuur 4.1 en tabel 4.1). Het maatschappelijk kosten-batensaldo is ruim € 4 miljoen positief. Hiermee zijn de baten minimaal 12% hoger dan de kosten en is het kosten-batenratio 1,12. De besparingen door Eigen Haard vormen hiernaast een positieve PM-post die het saldo naar verwachting gunstiger maken. De belangrijkste conclusie is dan ook dat de baten van de investeringen ruimschoots opwegen tegen de kosten.



¹² In feite is de netto contante waarde het bedrag dat Eigen Haard nu op een rekening zou hebben staan als de bedragen die elk jaar zijn geïnvesteerd door Eigen Haard waren weggezet met het voor dit soort MKBA's voorgeschreven rendement van 5,5% per jaar.

Tabel 4.1 De maatschappelijke kosten en baten van de investeringen van Eigen Haard (in € miljoen netto contante waarde)

	Post	€ miljoen (NCW)
Kosten	Investeringen Eigen Haard	35,9
Baten	Hoger woongenot	39,4
	Vermeden kosten overlast en onveiligheid	0,8
	Besparingen Eigen Haard	PM (+)
	Totale baten	40,2
Saldo		4,3 + PM

Bron: Atlas voor gemeenten

4.3 Kosten en baten per partij

Dat het totale saldo van de maatschappelijke kosten en baten positief is, wil nog niet zeggen dat dit ook voor elke individuele partij geldt. De investeringen zijn immers volledig gedragen door Eigen Haard, maar de baten vallen ten goede aan meerdere partijen.

Zo profiteren de gemeenten indirect van een hogere vastgoedwaarde in de vorm van hogere OZB-opbrengsten. De voordelen van een toename van het woongenot en daarmee de stijging van de vastgoedwaarde worden daarmee voor een (klein) deel 'afgeroomd' door gemeenten. De netto contante waarde van deze hogere inkomsten bedraagt € 0,5 miljoen en gaan ten koste van Eigen Haard en andere eigenaren van de woningen.

Ook profiteren politie en justitie (vermeden kosten) en verzekeraars (minder schade) van de afname van de overlast en onveiligheid. Maar de partij die na Eigen Haard en haar huurders het meest profiteert zijn de overige huurders en eigenaren van de woningen in de gebieden waar Eigen Haard heeft geïnvesteerd.¹³ Het is goed denkbaar dat Eigen Haard omgekeerd ook heeft

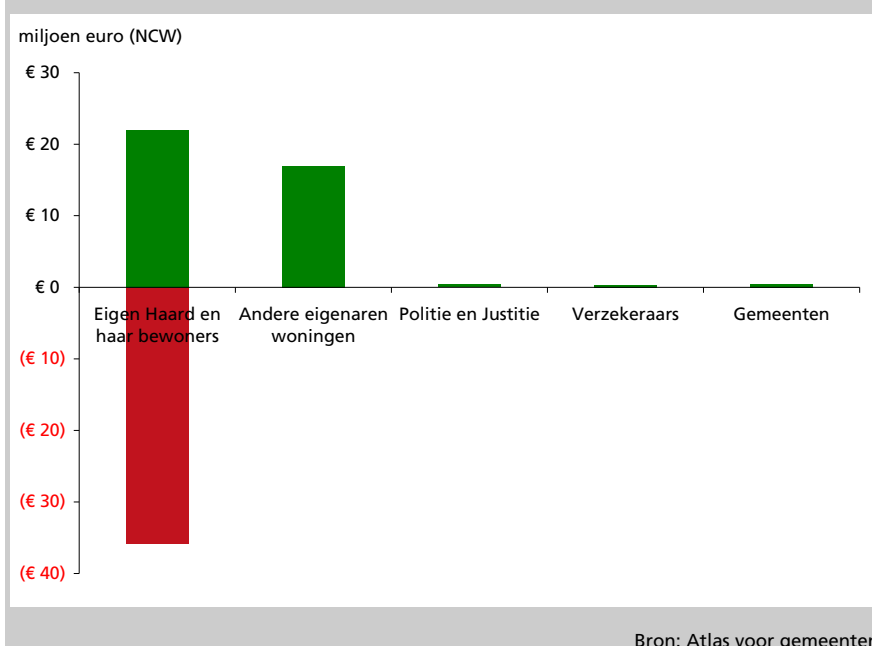
¹³ De baten zijn voor elk 6-ppc-gebied (en elk jaar) waar door investeringen van Eigen Haard de overlast en onveiligheid is afgenomen verdeeld tussen Eigen Haard en de overige eigenaren op

geprofiteerd van vergelijkbare investeringen van andere partijen zonder daar zelf aan te hebben bijgedragen. In figuur 4.2 worden de kosten en baten per partij weergegeven.

Hoewel de totale baten hoger zijn dan de totale kosten, wegen die voor Eigen Haard niet op tegen de kosten. De baten voor Eigen Haard en haar huurders bedragen ruim € 22 miljoen (in netto contante waarde), waardoor het saldo voor Eigen Haard en haar huurders bijna € 14 miljoen (netto contante waarde) negatief is.

Maar hier zijn de besparingen van Eigen Haard nog niet in meegeteld. Als deze besparingen gemiddeld meer dan € 1,4 miljoen per jaar waren tussen 2005 en 2012, dan zijn de baten van de investeringen ook voor Eigen Haard zelf hoger dan de kosten.

Figuur 4.2 Kosten en baten van de investeringen van Eigen Haard per partij



basis van de verhouding tussen het aantal woningen dat Eigen Haard heeft in dat gebied en het aantal overige woningen.

4.4 Gevoeligheidsanalyse

In hoofdstuk 3 is geconcludeerd dat het effect van de investeringen van Eigen Haard mogelijk is over- of onderschat. Als het effect van de investeringen inderdaad groter of juist kleiner is, betekent dit dat ook de baten van de investeringen groter of kleiner zullen zijn en dat daarmee het saldo van de kosten en baten verandert. Om een inschatting te maken van hoe gevoelig het saldo van kosten en baten is voor deze mogelijke over- of onderschatting is er een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd.

Een onderschatting van het effect kan zich voordoen als door een afname van de overlast en onveiligheid de bevolkingssamenstelling gunstiger wordt (bijvoorbeeld door een afname van selectieve migratie). Hierdoor kan er een additioneel effect op de overlast en onveiligheid zijn dat – indirect – het gevolg is van de investeringen van Eigen Haard.¹⁴ Om de gevolgen hiervan op de baten te kunnen inschatten, is gebruik gemaakt van de coëfficiënt van de investeringen van Eigen Haard in het model waarin geen controlevariabelen voor bevolkings- en sociaal-economische samenstelling zijn opgenomen: model 3 uit tabel 3.1. Dit is overigens ook meteen het maximale effect: alle (gunstige) effecten van een veranderende bevolkingssamenstelling worden dan impliciet toegeschreven aan de investeringen van Eigen Haard (bovenop het rechtstreekse effect).

Een mogelijke overschatting van het effect kan komen door investeringen in het sociale domein (voor fysieke investeringen is immers gecontroleerd) van andere partijen dan Eigen Haard. Als deze investeringen een vergelijkbaar ruimtelijk patroon kennen (en effect hebben gehad) dan kan het zijn dat een deel van de afname van de overlast en onveiligheid ten onrechte aan de investeringen van Eigen Haard zijn toegewezen. Om te kijken wat het effect van een dergelijke overschatting zou kunnen zijn, zijn de baten opnieuw berekend waarbij is aangenomen dat andere partijen voor elke euro van Eigen Haard in een bepaald gebied ook een euro hebben geïnvesteerd. Hiermee zouden de baten van de investeringen met 50% overschat zijn.

Het is niet ondenkbaar dat er zowel een effect is geweest van investeringen van andere corporaties als een positief effect op bevolkingssamenstelling.

¹⁴ Dit zou in theorie weer kunnen hebben geleid tot een waterbedeffect op andere plekken als deze een ongunstigere samenstelling zouden krijgen – al is het de vraag of en in hoeverre deze effecten zich daadwerkelijk hebben voorgedaan bij dit type investeringen.

Om daarvan een inschatting te krijgen, is als derde gevoeligheidsanalyse het gemiddelde berekend van de eerste twee gevoeligheidsscenario's.

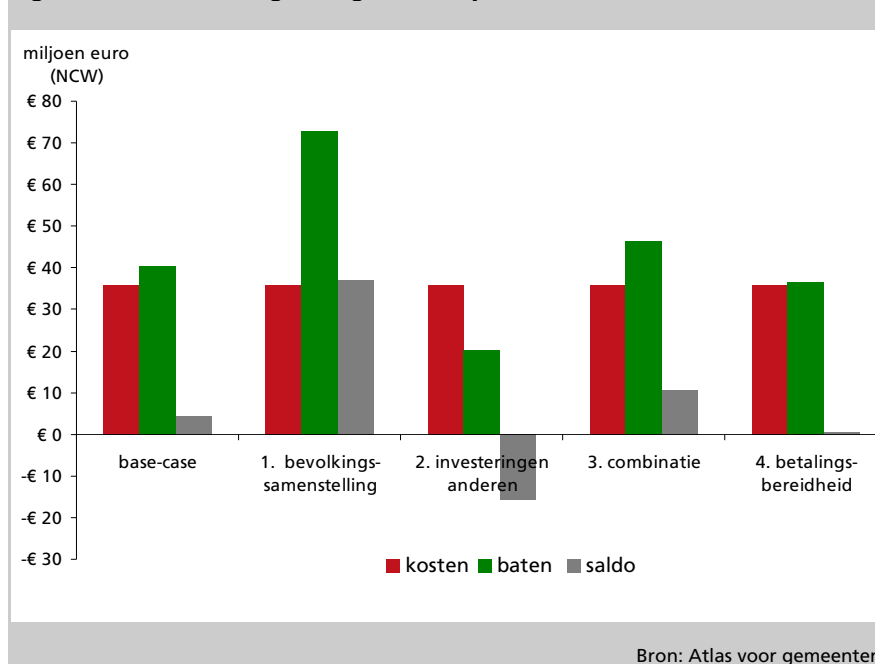
Een andere onzekerheid kan liggen in de relatie tussen huizenprijzen en overlast en onveiligheid op basis waarvan de betalingsbereidheid voor minder overlast en onveiligheid is afgeleid. Om te bepalen hoe gevoelig het saldo van kosten en baten hiervoor is, zijn de baten (op basis van de coëfficiënt van model 5) ook berekend met de minimale bandbreedte (de 95% betrouwbaarheidsinterval) van die coëfficiënt. Tabel 4.2 geeft een overzicht van de vier verschillende gevoeligheidsanalyses en de interpretatie hiervan.

Tabel 4.2 Uitgevoerde gevoeligheidsanalyses

Onzekerheid	Uitwerking	Interpretatie
1. Onderschatting door niet meenemen effect op bevolkingssamenstelling	Coëfficiënt model 3 (tabel 3.1)	Effect als er ook een effect op bevolkingssamenstelling is geweest
2. Overschatting door mogelijk effect van investeringen van andere partijen	Aanname dat voor elke euro van Eigen Haard ook een euro door een andere partij is geïnvesteerd	Minimale effect – bij investeringen van andere partijen
3. Combinatie van beide effecten	Gemiddelde van de baten uit gevoeligheidsanalyse 1 en 2	Effect als er zowel een effect via bevolkingssamenstelling als van investeringen van andere partijen is geweest
4. Overschatting betalingsbereid	Onderste bandbreedte (95% betrouwbaarheidsinterval) coëfficiënt huizenprijzen en overlast en onveiligheid	Effect als betalingsbereidheid voor overlast en onveiligheid lager ligt dan in base-case-scenario

Figuur 4.3 en tabel 4.3 laten de resultaten zien van de verschillende gevoeligheidsanalyses op de baten en het saldo van kosten en baten. Als de investeringen van Eigen Haard ook een indirect effect hebben gehad via een verandering van de bevolkingssamenstelling kunnen de baten (fors) hoger zijn – figuur 4.3 en tabel 4.3. laten hiervan de bovengrens zien (variant 1). Als daarentegen andere partijen een zelfde ruimtelijk (en temporeel) investeringspatroon als Eigen Haard hebben gehad, kunnen de baten daarentegen fors lager uitvallen. Variant 2 laat zien dat de baten in dat geval zelfs lager dan de kosten zouden kunnen zijn. Als beide effecten zich tegelijk (en in min of meer in gelijke mate) hebben voorgedaan is een netto toename van de baten plausibeler dan een netto daling (variant 3). Als er tot slot wordt uitgegaan van een lagere betalingsbereidheid worden de baten weliswaar kleiner, maar blijven ze (iets) hoger dan de kosten.

Figuur 4.3 Resultaten gevoeligheidsanalyses



Tabel 4.3 Resultaten gevoeligheidsanalyse (bedragen in € miljoen netto contante waarde)

	Kosten	Baten	Saldo
base-case	35,9	40,2	4,3
1. bevolkings-samenstelling	35,9	72,9	37,0
2. investeringen andere partijen	35,9	20,1	-15,8
3. combinatie	35,9	46,5	10,6
4. betalings-bereidheid	35,9	36,5	0,6

Bron: Atlas voor gemeenten

Deze gevoeligheidsanalyses laten zien dat de conclusie dat de maatschappelijke baten hoger zijn dan de kosten in bijna alle scenario's overeind blijft. In de twee van de vier uitgevoerde alternatieve analyses worden de baten zelfs hoger dan in de basisanalyse die in paragraaf 4.3 is uitgevoerd. Omdat de interne besparingen van Eigen Haard in deze berekeningen nog buiten beschouwing zijn gelaten, is het plausibel dat de baten van de investeringen van Eigen Haard in het sociale domein hoger zijn geweest dan de kosten.

Bijlage 1: Beschrijving Index Overlast & Onveiligheid

De Index Overlast & Onveiligheid is een samengestelde index die bestaat uit de indicatoren geweldsmisdrijven, overlast door drugsgebruik, overlast door dronken mensen, overlast van jongeren, overlast van omwonenden, vernielingen, bekladdingen, rommel op straat, inbraak in woningen, auto-inbraak en fietsendiefstal. De selectie van de indicatoren voor de index volgt uit een objectieve analyse van het woongedrag van de mensen in de wijk, en geeft aan welke aspecten van leefbaarheid mensen in de wijk zelf belangrijk vinden en in welke mate. Van die indicatoren is een gewogen combinatie gemaakt op basis van de coëfficiënten die aangeven welk effect ze hebben op de waardering voor de woonomgeving.¹⁵ Die index is uitgedrukt in een waarde die is te interpreteren als: 'het aandeel van de bevolking dat last heeft van problemen op het gebied van overlast, verloedering en onveiligheid in zijn woonomgeving.'

Alle indicatoren voor overlast en onveiligheid komen in eerste instantie uit de Veiligheidsmonitor. Die Veiligheidsmonitor lijkt misschien een onbetrouwbare bron omdat de steekproef ervan relatief klein is. De data uit de Veiligheidsmonitor (voorheen Politiemonitor) zijn dan ook niet zonder meer geschikt voor analyses op lage ruimtelijke schaalniveaus. Het aantal respondenten in de Veiligheidsmonitor is vaak te laag om betrouwbare uitspraken te kunnen doen. Bovendien varieert het aantal waarnemingen sterk per jaar, per gemeente en per buurt. Om deze data toch te kunnen gebruiken zijn ze zodanig bewerkt dat een statistisch betrouwbare uitspraak over de veiligheidssituatie, zelfs op laag ruimtelijk schaalniveau, mogelijk is.

In gevallen waar waarnemingen niet betrouwbaar worden geacht is niet zozeer met de waarneming van het laatste jaar gewerkt maar met het laatste punt op de geschatte gewogen trendlijn van alle waarnemingen uit de Veiligheidsmonitor vanaf 1993. Wel of niet betrouwbaar is als volgt bepaald.

Met een Monte-Carlo-simulatie is de variantie per indicator in de totale index bepaald. Op die manier is, rekening houdend met co-varianties, de variantie van de totale index bepaald. Hiermee is vervolgens bepaald wat de kans is dat de op ruwe waarnemingen uit de Veiligheidsmonitor gebaseerde

¹⁵ Zie voor een uitgebreide beschrijving van de methode achter die selectie en weging: G.A. Marlet, C.M.C.M. van Woerkens, 2007: Op weg naar Early Warning. Omvang, oorzaak en ontwikkeling van problemen in de wijk (Atlas voor gemeenten, Utrecht).

index een waarde heeft die 5% hoger of lager ligt dan de waarde die uit bovenstaande analyse volgt.

Als die kans (op een afwijking van 5%) groter is dan 10% wordt die uitkomst als statistisch onbetrouwbaar verondersteld. De postcodegebieden waarvoor geen betrouwbare uitspraak kon worden gedaan zijn samengevoegd met aangrenzende gebieden totdat een samengesteld gebied ontstaat waarvoor wel een betrouwbare uitspraak kon worden gedaan.

De uitkomst van het geaggregeerde gebied is vervolgens weer gedeaggregeerd naar de originele postcodegebieden, op basis van de kenmerken die de score op de Index Overlast & Onveiligheid zo goed mogelijk kunnen verklaren. Als extra plausibiliteits-check zijn de uitkomsten uit de Veiligheidsmonitor waar mogelijk vergeleken met de processen-verbaal van aangifte bij de politie (KLPD), en met gedetailleerdere enquêtes van verschillende afzonderlijk gemeenten. Ondanks onvermijdelijke verschillen tussen de verschillende bronnen, bleken de indicatoren uit die verschillende bronnen op geaggregeerd niveau vrijwel dezelfde uitkomsten op te leveren.

Door deze bewerking is zelfs op een laag ruimtelijke schaalniveau een statistisch betrouwbare uitspraak over de overlast- en onveiligheidssituatie mogelijk.¹⁶ Bovendien blijken de uitkomsten, indien ze vergeleken worden met de lokale Enquêtes Leefbaarheid & Veiligheid (die over het algemeen een grotere steekproef hebben) meestal nauwelijks af te wijken.

¹⁶ Zie voor een uitgebreide beschrijving van de methode achter deze databewerking: G.A. Marlet, C.M.C.M. van Woerkens, 2007: Op weg naar Early Warning. Omvang, oorzaak en ontwikkeling van problemen in de wijk (Atlas voor gemeenten, Utrecht).

Bijlage 2: Regressieresultaten: volledige tabellen**Tabel 0.1 Resultaten regressie-analyses: wat verklaart (verandering) in mate van overlast en onveiligheid? (paneldata met fixed effects)**

<i>Variabelen t-1</i>	1	2	3	4	5
Investerings EH (per woning)	-1,38e-05 (-2,6)***	-1,16e-05 (-2,3)***	-1,41e-05 (-3,4)***	-1,10e-05 (-3,5)***	-0,785e-05 (-3,3)***
Investerings EH fysiek (dummy wijkniveau)			-0,006 (-8,6)***	-0,003 (-5,8)***	-0,003 (-5,7)***
% particuliere huur			0,224 (5,1)***	0,211 (33,6)***	0,169 (28,1)***
% sociale huur			0,003 (0,1)	0,046 (8,3)***	-0,004 (-0,6)
% nieuwbouw (cumulatief)			0,031 (14,3)***	0,035 (20,3)***	0,021 (11,6)***
% sloop (cumulatief)			-0,385 (-37)***	-0,348 (-62)***	-0,298 (52,6)***
% 0-9-jarigen				-0,415 (-71)***	-0,445 (-74)***
% 10-19-jarigen				0,216 (39,2)***	0,194 (33,7)***
% 25-44-jarigen				-0,009 (-2,7)***	-0,005 (-1,5)
% 65-plussers				-0,208 (-52)***	-0,243 (-60)***
% huishoudens met kinderen				-0,013 (-4,0)***	0,002 (0,6)
% eenouder-gezinnen				0,001 (4,1)***	-0,0001 (-0,6)
% 2-persoonshuishoudens				-0,001 (-2,2)**	-0,0003 (-0,7)
% Marrokanen				0,160 (31,3)***	0,164 (33,8)***
% Turken				0,150 (23,9)***	0,108 (16,4)***
% Surinamers				0,219 (31,9)***	0,145 (17,9)***
% Antillianen				-0,015 (3,0)***	-0,021 (-4,6)***
% niet-Westers overig				0,034 (6,0)***	0,031 (5,6)***
% Westers				-0,022 (-3,8)***	-0,023 (-4,1)***
% werkloosheid					0,227 (22,8)***
% langdurige werkloosheid					0,101 (2,7)***
% jeugd-werkloosheid					0,102 (17,1)***
Jaardummies	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja
Observaties (totaal en aantal 6-ppc)	488.983 (30.455)	488.983 (30.455)	404.721 (30.435)	401.205 (30.246)	398.608 (30.223)
R2 (within; overall)	0,00; 0,00	0,01; 0,00	0,10; 0,01	0,31; 0,46	0,39; 0,51

T-waarde (op basis van schatting met robuuste standaardfouten) tussen haakjes. Constante niet weergegeven ***significatieniveau >0,99; **significatieniveau >0,95; *significatieniveau >0,90

Tabel 0.2 Resultaten regressie-analyses: wat verklaart (verandering) inmate van overlast en onveiligheid? (paneldata met fixed effects)

<i>Variabelen t-1</i>	11	12	13	14
Definitie investeringen	Per jaar; absoluut	Jaar x gem dummies	Wijken (pc4) Eigen Haard	Alleen Amsterdam
Investeringen EH	-0,043e-05 (-2,5)**	-0,79e-05 (-3,5)***	-1,02e-05 (-3,8)***	-0,97e-05 (-3,0)***
Investeringen EH fysiek (dummy wijkniveau)	-0,003 (-5,4)***	-0,005 (-8,8)***	-0,001 (-1,8)*	-0,004 (-6,6)***
% particuliere huur	0,169 (28,1)***	0,079 (15,0)***	0,189 (20,0)***	0,136 (21,0)***
% sociale huur	-0,004 (-0,6)	-0,060 (-12)***	-0,008 (-1,0)	-0,044 (-7,5)***
% nieuwbouw (cumulatief)	0,021 (11,6)***	0,008 (4,4)***	0,025 (6,6)***	-0,005 (-1,5)
% sloop (cumulatief)	-0,298 (52,6)***	-0,257 (-52)***	-0,329 (-46)***	-0,286 (-55)***
% 0-9-jarigen	-0,445 (-74)***	-0,458 (-85)***	-0,447 (-58)***	-0,416 (-46)***
% 10-19-jarigen	0,194 (33,7)***	0,167 (32,5)***	0,194 (26,4)***	0,155 (18,8)***
% 25-44-jarigen	-0,005 (-1,5)	-0,013 (-4,4)***	-0,018 (-4,9)***	0,034 (7,4)***
% 65-plussers	-0,243 (-60)***	-0,267 (-69)***	-0,238 (-50)***	-0,281 (-43,5)
% huishoudens met kinderen	0,002 (0,6)	0,019 (6,4)***	-0,015 (-3,8)***	-0,077 (-13,9)***
% eenoudergezinnen	-0,0001 (-0,6)	-0,001 (3,9)***	0,001 (3,9)***	0,004 (13,8)***
% 2-persoonshuishoudens	-0,0003 (-0,7)	0,001 (1,5)	-0,001 (-3,4)***	-0,003 (-9,9)***
% Marrokanen	0,164 (33,8)***	0,197 (38,7)***	0,137 (28,1)***	0,173 (32,9)***
% Turken	0,108 (16,4)***	0,119 (18,7)***	0,111 (14,5)***	0,140 (16,7)***
% Surinamers	0,145 (17,9)***	0,137 (19,2)***	0,126 (14,1)***	0,110 (12,9)***
% Antillianen	-0,021 (-4,6)***	-0,013 (-2,7)**	-0,010 (-2,1)**	-0,042 (-4,9)***
% niet-Westers overig	0,031 (5,6)***	0,062 (10,7)***	0,034 (5,4)***	0,060 (7,4)***
% Westers	-0,023 (-4,1)***	-0,012 (-2,3)**	-0,020 (-3,0)***	-0,056 (-8,5)***
% werkloosheid	0,227 (22,8)***	0,210 (22,6)***	0,203 (17,4)***	0,230 (18,3)***
% langdurige werkloosheid	0,101 (2,7)***	0,048 (1,6)	0,096 (2,3)**	0,024 (0,6)***
% jeugdwerkloosheid	0,102 (17,1)***	0,100 (18,3)***	0,096 (13,2)***	0,092 (12,2)***
Jaardummies	Ja	Ja	Ja	Ja
Jaar x gemeente-dummies	Nee	Ja	Nee	Nee
Observaties (totaal en aantal 6-ppc)	398.608 (30.223)	398.608 (30.223)	275.273 (20.676)	238.120 (17.909)
R2 (within; overall)	0,39; 0,51	0,45; 0,37	0,40; 0,47	0,45; 0,34

T-waarde (op basis van schatting met robuuste standaardfouten) tussen haakjes. Constante niet weergegeven ***significantienniveau >0,99; **significantienniveau >0,95; *significantienniveau >0,90