



RIGO Research en Advies  
*Woon- werk- en leefomgeving*  
www.rigo.nl

ACHTERGRONDRAPPORT

---

# **Veerkracht in het corporatiebezit**

**Kwetsbare groepen en leefbaarheid**

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.



RIGO Research en Advies  
Woon- werk- leefomgeving  
www.rigo.nl

## ACHTERGRONDRAPPORT

---

# Veerkracht in Veerkracht in het corporatiebezit

## Kwetsbare groepen en leefbaarheid

### *Opdrachtgever*

Aedes

### *Contactpersoon*

Sander Koomen

### *Projectnummer*

P38390

### *Datum*

25-10-2018

### *Auteurs*

Kees Leidelmeijer

Johan van Iersel

Jeroen Frissen

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Vraagstelling	1
1.2	Opzet van het onderzoek	1
1.3	Conceptueel kader	3
1.3.1	Kwetsbare groepen	3
1.3.2	Leefbaarheid	5
1.3.3	Causale relatie tussen aanwezigheid kwetsbare groepen en leefbaarheid	5
<b>2</b>	<b>Een sector in ontwikkeling</b>	<b>8</b>
2.1	Inleiding	8
2.2	Ontwikkeling van de huurderspopulatie	8
2.2.1	Alle huurders van corporatiewoningen	9
2.2.2	Beneden de huurtoeslaggrens	14
2.2.3	Appartementen	16
2.2.4	Gebieden met matige leefbaarheid	17
2.2.5	Gemeenten met een (sterke) stedelijkheid	19
2.2.6	Tussenconclusie	19
2.3	Leefbaarheid en overlast	20
2.3.1	Alle huurders van corporatiewoningen	20
2.3.2	Beneden de huurtoeslaggrens	22
2.3.3	Appartementen	24
2.3.4	Gebieden met matige leefbaarheid	25
2.3.5	Gemeenten met een (sterke) stedelijkheid	26
2.3.6	Tussenconclusie	27
<b>3</b>	<b>Ontwikkelingen in corporatiebuurten</b>	<b>29</b>
3.1	Niveau en ontwikkeling leefbaarheid	30
3.1.1	Leefbaarometer	30
3.1.2	Overlast	32
3.1.3	Problematiek en beperkingen	33
3.1.4	Conclusie	36
3.2	Aanwezigheid en instroom kwetsbare groepen	36

3.2.1	Laagste inkomens	36
3.2.2	Bijstandontvangers	37
3.2.3	Zorgdoelgroepen	38
3.2.4	Conclusie	41
3.3	Context	41
3.3.1	Leeftijd	41
3.3.2	Diversiteit	42
3.3.3	Typen huishoudens	44
3.3.4	Conclusie	45
<b>4</b>	<b>Ontwikkeling kwetsbare groepen en leefbaarheid</b>	<b>47</b>
4.1	Overwegingen bij de analyses	47
4.1.1	Causaliteit	47
4.1.2	Multilevel-analyse	48
4.2	Somatiek en beperkingen in het huishouden	48
4.3	LVB en problemen met administratie en financiën	50
4.4	Psychiatrie en overlast	51
4.5	LVB en overlast	54
4.6	Lage inkomens en leefbaarheid	55
4.7	Conclusie	58
<b>5</b>	<b>Verhalen achter de getallen</b>	<b>59</b>
5.1	Beknopte cases	59
5.2	Buurten met een toename van kwetsbare groepen en een vermindering van de leefbaarheid/toename van overlast	59
5.2.1	Utrecht: Halve Maan-Noord en Vechtzoom-Zuid	59
5.2.2	Vlissingen: Bloemenlaan e.o. Oost en West	60
5.2.3	Rotterdam: Zuidwijk	62
5.2.4	Tilburg: Vlashof	63
5.2.5	Tilburg: Jeruzalem	63
5.3	Buurten met een toename van kwetsbare groepen en een verbetering van de leefbaarheid/afname van overlast	64

5.3.1	Haarlem: Verzetsliedenbuurt en Kunstschilderbuurt:	64
5.3.2	Zoetermeer: Palenstein	65
5.3.3	Den Bosch: De Hambaken	66
5.3.4	Katwijk: Hoornes	67
5.3.5	Hoorn-Noord 12-01	68
<b>6</b>	<b>Sessie met corporatiestrategen</b>	<b>69</b>
6.1	Resultaten onderzoek	69
6.2	Verkenning oplossingsrichtingen	69
6.3	Wat vragen de corporatiestrategen van Aedes?	71
<b>7</b>	<b>Oplossingsrichtingen</b>	<b>72</b>
7.1	Kans: Investeren in de sociale woningvoorraad	72
7.2	Kans: Differentiëren van de woningvoorraad	72
7.3	Kans: Aanpassen woningwaarderingstelsel	74
7.4	Kans: Verbreden van de doelgroep	74
7.5	Kans: Sturen op de instroom	75
7.6	Kans: Aandacht voor de instroom vanuit GGZ	75
7.7	Kans: Samenwerken aan goede sociale buurtaanpak	77
7.8	Overzicht	77

# 1 Inleiding

**Corporaties hebben een taak in het huisvesten van kwetsbare groepen en in het zorgen voor een goede leefbaarheid in en rond hun woningen. In toenemende mate zijn er echter signalen dat een toenemende instroom van kwetsbare groepen in het corporatiebezit leidt tot problemen met de leefbaarheid. In dit onderzoek gaan we na in welke mate dat het geval is én wat passende oplossingsrichtingen zijn om de corporatiewijken en –buurten veerkrachtig te houden.**

De voorliggende rapportage is een achtergrondrapportage. Er is ook een hoofdrapport beschikbaar, inclusief samenvatting waarin de uitkomsten beknopt worden weergegeven. In deze achtergrondrapportage wordt meer de diepte ingegaan. Er worden nadere uitsplitsingen gemaakt in de analyses; er worden meer toelichtingen gegeven en een aantal elementen in de analyse worden in meer detail uitgewerkt.

## 1.1 Vraagstelling

Dit onderzoek – dat door RIGO is uitgevoerd in opdracht van Aedes - heeft vier hoofdelementen:

- A. Onderzoeken wat de ontwikkeling is van de omvang van kwetsbare groepen in het corporatiebezit, onderscheiden naar zittende bewoners en instroom.
- B. In beeld brengen wat de ontwikkeling van de problematiek is in wijken, buurten, complexen en de daar wonende bewoners.
- C. Het met elkaar in verband brengen van A en B.
- D. Benoemen van oplossingsrichtingen voor het veerkrachtig houden van het corporatiebezit zodat beide taken – het huisvesten van kwetsbare groepen en het zorg dragen voor een goede leefbaarheid – niet op gespannen voet met elkaar hoeven te staan.

Meer strategisch gezien heeft het onderzoek de volgende drie doelstellingen:

- Met het benoemen van (cijfermatig onderbouwde) oplossingsrichtingen kan Aedes haar leden ondersteunen en adviseren.
- De toegevoegde maatschappelijke waarde van de sector kan met het onderzoek verder worden onderbouwd.

## 1.2 Opzet van het onderzoek

### Langjarige sectoranalyse

We starten het onderzoek met een meerjarige analyse van de sector als geheel. Daarbij gaan we op basis van het WBO/WoON en de Leefbaarometer in op de volgende vragen:

- Hoe verhoudt de ontwikkeling van kwetsbare groepen in corporatiebezit zich tot die in de overige voorraad?
- Hoe verhoudt de instroom van kwetsbare groepen zich tot de ontwikkeling van zittende bewoners in corporatiebezit ten opzichte van de overige voorraad?

- Hoe verhoudt de (ontwikkeling van de) leefbaarheid en ervaren overlast in corporatiebezit zich tot de (ontwikkeling van de) leefbaarheid en ervaren overlast in de overige voorraad?

De analyses voeren we uit op de reeks WBO/WoON en Leefbaarometer vanaf 1998 t/m 2015/2016. Hiermee wordt voor de sector als geheel een beeld geschetst van de relevante ontwikkelingen in de laatste - bijna - 20 jaar.

### Ontwikkelingen in corporatiegebieden

De tweede bouwsteen in het onderzoek betreft een verkenning van de feitelijke ontwikkelingen in corporatiegebieden ten opzichte van gebieden met minder of geen corporatiewoningen. De basis voor dit hoofdstuk is een verdeling van alle 6-positie postcodegebieden in Nederland naar het aandeel corporatiebezit in een straal van 200 meter. Daarmee kunnen ‘corporatiebuurten’ (met veel corporatiebezit) worden onderscheiden van ‘niet-corporatiebuurten’ (met weinig of geen corporatiebezit). Met deze indeling is het laagste schaalniveau in de analyses dus lager dan dat van de klassieke CBS-buurten, maar hoger dan ‘echt’ complexniveau. We spreken van sub-buurten. Het is onze ervaring dat ook leefbaarheidsproblemen zich in het bijzonder op dit schaalniveau manifesteren. Ook de Leefbaarometer en de WoonZorgwijzer die in dit onderzoek worden gebruikt, maken gebruik van data op dit schaalniveau.

Onderzocht is in welke mate de ‘corporatiebuurten’ en ‘niet-corporatiebuurten’ van elkaar verschillen voor wat betreft:

- A. De stand en ontwikkeling van kwetsbare groepen in deze gebieden. Dat doen we op basis van CBS-gegevens. Daarnaast analyseren we de mate waarin zorgdoelgroepen zijn vertegenwoordigd in de corporatiebuurten t.o.v. de niet-corporatiebuurten. Dat doen we op basis van de WoonZorgwijzer).
- B. De ontwikkeling van de problematiek in deze gebieden. Hierbij kijken we naar leefbaarheid, overlast en criminaliteit zoals geweldplegingen en vernielingen. Dat doen we op basis van de Leefbaarometer en op basis van een bewerking van gegevens van de Veiligheidsmonitor.

### Causale analyse

De derde bouwsteen in de kwantitatieve analyse betreft een verkenning van de mate waarin de ontwikkelingen van kwetsbare groepen en leefbaarheidsaspecten causaal met elkaar samenhangen. Dat doen we door ontwikkelingen met elkaar in verband te brengen op het niveau van dezelfde sub-buurten die in de vorige stap zijn gebruikt. Hierbij worden de ontwikkelingen in buurten in de tijd gevolgd en met elkaar in verband gebracht. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van multilevel regressieanalyse. De volgende relaties zijn onderzocht:

- Ontwikkeling van (het voorkomen in een sub-buurt van) meervoudig somatische aandoeningen en de ontwikkeling van (het voorkomen in een sub-buurt van) beperkingen in het huishouden.
- Ontwikkeling van (het voorkomen in een sub-buurt van) LVB en de ontwikkeling van (het voorkomen in een sub-buurt van) beperkingen met administratie/financiën.
- Ontwikkeling van (het voorkomen in een sub-buurt van) psychiatrische problematiek, LVB en de ontwikkeling van (het voorkomen in een sub-buurt van) overlast.



- Ontwikkeling van (het voorkomen in een sub-buurt van) laagste inkomens, LVB, bijstandsontvangers en mensen met psychiatrische problematiek en de ontwikkeling in een sub-buurt van de leefbaarheid.

### Verschillen tussen buurten

De kwantitatieve analyses geven een beeld van gemiddelden. Vanzelfsprekend zijn er ook verschillen tussen buurten in de mate waarin een toenemende instroom van kwetsbare groepen samenhangt met de ontwikkeling van de leefbaarheid. De achtergronden van die verschillen zijn in een tiental buurten achterhaald middels interviews met de in die buurten actieve corporaties. Daarbij is gezocht naar redenen waarom een toenemende instroom van kwetsbare groepen wel of juist niet gepaard ging met ongunstige ontwikkelingen op het gebied van de leefbaarheid. Hiervan wordt verslag gedaan in hoofdstuk 5.

### Oplossingsrichtingen

Om te komen tot oplossingsrichtingen is een sessie gehouden met 14 corporatiemedewerkers op strategisch niveau. In de sessie zijn de voorlopige uitkomsten van het onderzoek gepresenteerd. Aansluitend is de betekenis van de resultaten voor de corporatiesector besproken en zijn oplossingsrichtingen verkend. De uitkomsten van de sessie worden weergegeven in hoofdstuk 6. De uitkomsten zijn vervolgens besproken in een klankbordgroep van bestuurders van corporaties waarna de oplossingsrichtingen verder zijn ingevuld in termen van kansen (wat is er mogelijk?) en belemmeringen (waarom gebeurt dat niet?). Dit wordt weergegeven in hoofdstuk 7. Dit hoofdstuk is ook integraal opgenomen in de eindrapportage.

### Conceptueel kader

De voorliggende onderzoeksvraag is interessant, maar ook complex. Daarom werken we vanuit een conceptueel kader dat het onderzoek 'draagt'. Dat wordt in de volgende paragraaf beschreven.

## 1.3 Conceptueel kader

De complexiteit van het onderzoek komt terug in verschillende dimensies:

- Allereerst zijn de begrippen 'kwetsbare bewoners' en 'leefbaarheid' breed. Deze begrippen moeten duidelijk worden geoperationaliseerd en geconcretiseerd, alvorens we ze cijfermatig in beeld kunnen brengen. Alleen dan kunnen de cijfers immers op een juiste wijze worden geïnterpreteerd.
- Daarnaast geldt dat het vaststellen van causale relaties bijzonder lastig is in het 'echte leven'. Vaak kan alleen iets over de samenhang worden getoond. Om in een onderzoek als dit iets te kunnen zeggen over plausibele causale relaties is een goed conceptueel kader van groot belang.
- Ten slotte geldt dat specifieke aandacht wordt gevraagd over de doorwerking/invloed van het (recente) beleid (uit de Woningwet). Dat zal in cijfermatige zin niet kunnen doordat recente cijfers nog niet beschikbaar zijn. Op dit aspect zal dan ook alleen in kwalitatieve zin worden ingegaan.

### 1.3.1 Kwetsbare groepen

In onze ervaring concentreert kwetsbaarheid van mensen zich rond een verminderde zelfredzaamheid. Die beperkte zelfredzaamheid komt het sterkst naar voren in de inkomenspositie (waarbij de lage inkomens van studenten vanzelfsprekend niet als indicatief voor hun

kwetsbaarheid moeten worden gezien) en de gezondheidssituatie (lichamelijk én psychisch) van bewoners. Voor een groot deel hangen beide met elkaar samen. Lage inkomensgroepen hebben namelijk vaker een slechte gezondheid en een slechte gezondheid kan het maken van carrière in de weg staan. Maar beide elementen hangen ook samen met de kwaliteit van het sociale netwerk en cultureel kapitaal. Als mensen zelf moeite hebben om de eindjes aan elkaar te knopen, hebben ze namelijk in de regel minder 'ruimte' om wat te kunnen betekenen voor burens of familieleden die het moeilijk hebben. Kwetsbare groepen zijn volgens ons dan ook goed in beeld te brengen door (een combinatie van) de volgende (beschikbare) indicatoren:

- Inkomenssituatie, gecontroleerd voor studenten;
- Bijstandsafhankelijkheid;
- Aandoeningen (wij onderscheiden: meervoudige somatische problematiek, psychiatrische problematiek/verwarde personen, psychogeriatrische problematiek/dementie, (licht) verstandelijke beperkingen).

### **Diversiteit en migratieachtergrond**

Op grond van de recente inzichten uit het WRR-rapport 'Nieuwe verscheidenheid', zou het daarnaast ook wenselijk kunnen zijn om diversiteit van de bevolking (naar migratieachtergrond) op te nemen als indicator van de kwetsbaarheid van een wijk. We kiezen ervoor om de diversiteit van de bevolking of de migratieachtergrond van de inwoners niet mee te nemen als indicatie voor kwetsbare groepen. Het uitgangspunt is dat wanneer deze mensen kwetsbaar zijn, dit tot uitdrukking komt in een ongunstige sociaaleconomische positie en/of een slechte gezondheidssituatie die hun zelfredzaamheid beperkt. De diversiteit in een wijk hanteren we wel als mogelijke moderatorvariabele die de relatie tussen de instroom van kwetsbare groepen en de ontwikkeling van de leefbaarheid kan beïnvloeden. De gedachte daarbij is dan dat in wijken waar de sociale structuur sterker is (dus in wijken met minder diversiteit) de wijk beter de instroom van kwetsbare groepen kan accommoderen dan wanneer de sociale structuur minder sterk is.

### **Instroom en ontwikkeling zittende bewoners**

Het aantal kwetsbare huurders kan toenemen als gevolg van in- en uitstroom, maar ook door autonome ontwikkeling van de huurderspopulatie. Zo kunnen ten tijde van een economische crisis veel huurders hun baan verliezen en daardoor (deels tijdelijk) meer kwetsbaar worden. Daarnaast kunnen door veroudering van de zittende populatie de gezondheids- en zelfredzaamheidsproblemen (vooral somatiek en dementie) toenemen, terwijl een toename van psychiatrische problematiek veeleer samenhangt met instroom. In dit kader is het ook van belang te wijzen op verschillen tussen generaties. Zo is de huidige groep 75-plussers (die de komende decennia komt te overlijden) opgegroeid in een tijd dat huren heel gewoon was. De babyboomgeneratie (de groep aanstaande ouderen) is opgegroeid in een periode dat je een dief van je portemonnee was als je geen woning kocht. De oudere huurders hebben puur door deze generatieverschillen (zij konden zich immers meestal geen koopwoning permitteren en behoren daarmee vaker tot de laagste-inkomensgroepen) in de toekomst een hogere sociaaleconomische kwetsbaarheid dan in het verleden.

Bij het analyseren van de ontwikkeling van de kwetsbaarheid van huurders, is het dus van belang oog te hebben voor zowel instroomeffecten als periode- en generatie-effecten.

### 1.3.2 Leefbaarheid

Het begrip leefbaarheid is zo mogelijk nog breder dan ‘kwetsbare groepen’. Aedes definieert het als de balans tussen elementen met een negatieve invloed en elementen die een positieve invloed hebben op de leefbaarheid. Die benadering sluit goed aan op de definitie van leefbaarheid die ook in de Leefbaarometer wordt gehanteerd: “Leefbaarheid is de mate waarin de omgeving past bij de eisen en wensen die er door de bewoner aan worden gesteld”. In de Leefbaarometer is dan ook een groot aantal (circa 100) aspecten van de woonomgeving opgenomen die in positieve en negatieve zin bijdragen aan hoe prettig mensen het vinden om ergens te wonen.

We betrekken de leefbaarheid volgens de Leefbaarometer als verzamelbegrip in het onderzoek. Het voordeel van het gebruik van de Leefbaarometer is dat deze (via open data) door veel corporaties ook al wordt gebruikt in hun eigen monitoringsystemen en dus herkenbaar is in de uitkomsten. Ook is de Leefbaarometer voorgesteld als instrument in het gezamenlijk beoordelingskader van WSW en AW (onderdeel risicogebieden: markt) en biedt daarmee een bekende en eenduidige referentie voor veel partijen.

De Leefbaarometer is, zoals gezegd, opgebouwd uit circa 100 indicatoren. Het is niet aanneemelijk dat al deze indicatoren worden beïnvloed door de instroom van kwetsbare groepen. De meest voor de hand liggende indicatoren zijn die, die betrekking hebben op overlastsituaties en (on)veiligheid. De meeste signalen over de aanwezigheid van kwetsbare groepen en leefbaarheid hebben daar immers ook mee te maken. Door in te zoomen op de dimensie ‘veiligheid’ van de Leefbaarometer bieden we daar op een laag schaalniveau inzicht in. Bij overlast is het overigens nog wel van belang te benoemen dat het een subjectief begrip is: niet iedereen ervaart eenzelfde situatie als overlast. Het hangt af van de houding van de waarnemer (tolerant of niet), maar ook of mensen elkaar kennen en hoeveel iemand thuis is bijvoorbeeld. Ook daar zal rekening mee moeten worden gehouden bij de interpretatie van de uitkomsten.

Aanvullend aan overlast en veiligheid is het vóórkomen van specifieke beperkingen in de zelfredzaamheid bij de bewoners in een gebied relevant voor de leefbaarheid. Bovendien is dat direct te verbinden aan de aanwezigheid van kwetsbare groepen. Daarbij kan gedacht worden aan mensen die moeite hebben met het voeren van de (financiële) administratie (indicatief voor het risico van schuldenproblematiek), mensen die moeite hebben met huishoudelijke activiteiten (indicatief voor de behoefte aan ondersteuning vanuit de Wmo), mensen die moeite hebben zelf de regie te kunnen voeren over het leven (indicatief voor het voorkomen van situaties van vervuiling/verwaarlozing en paniekaanvallen of incidenten), enzovoort. Via de WoonZorgwijzer hebben we een goed beeld van de kans dat mensen met dit soort beperkingen in een gebied wonen. We stellen voor die informatie te gebruiken om de ontwikkeling van (potentiele) problematiek in beeld te brengen.

### 1.3.3 Causale relatie tussen aanwezigheid kwetsbare groepen en leefbaarheid

Het cijfermatig aantonen van een causale relatie tussen de ontwikkeling van de aanwezigheid van kwetsbare groepen in een gebied en de ontwikkeling van de leefbaarheid is evident lastig. In de onderzoeken waarin is geprobeerd die relatie te onderzoeken, is het bewijs vaak ‘dun’ en zijn de effecten beperkt. Dat heeft onder meer te maken met de beschikbaarheid van data. Een andere reden is dat de werkelijkheid geen laboratorium is en het dus vrijwel onmogelijk is om externe invloeden op die veronderstelde causale relatie uit te sluiten.

### Samenhang is geen oorzaak-gevolg

In veel onderzoek naar leefbaarheid en kwetsbare bewoners wordt een samenhang geconstateerd tussen de aanwezigheid van kwetsbare groepen en verminderde leefbaarheid. Die samenhang is betekenisvol, maar niet causaal. Het mechanisme onder de samenhang is immers meestal niet bekend. Zo kan het zijn dat (een deel van de) kwetsbare bewoners problemen veroorzaken voor de leefbaarheid. Maar het kan ook zo zijn dat de kwetsbare bewoners – door hun ongunstige inkomenspositie – zijn aangewezen op de goedkope woningen en dat die woningen vaker te vinden zijn in de minder gewilde buurten waar de leefbaarheid niet optimaal is. De kwetsbare bewoners zijn dan niet de veroorzakers van de problematiek maar ze zijn er meer het ‘slachtoffer’ van.

### Ontwikkeling in de tijd

Door de ontwikkelingen in de tijd in beeld te brengen, kan de plausibiliteit van causale relaties nader worden onderbouwd. Zo kan de instroom van een specifieke groep op enig moment worden gerelateerd aan de ontwikkeling van overlast en leefbaarheid op een later moment. Als het dan structureel zo is dat waar de toename van die specifieke groep groter is, er ook meer toename van overlast is, dan is het aannemelijk dat het ene iets met het andere te maken heeft. Toch is ook daarmee nog geen sluitend bewijs geleverd. Het kan namelijk ook zo zijn dat de groep die instroomt juist vaak overlast meldt in plaats van overlast geeft. Ook is het mogelijk dat, samenhangend met de instroom van de betreffende groep, er andere ontwikkelingen zijn in wijken waar zij instromen die zorgen voor overlast. Hoewel door de analyse van ontwikkelingen in de tijd kan worden gekomen tot plausibele causale relaties, blijft het zaak veel aandacht te besteden een juiste interpretatie.

### Kwetsbare groepen buiten de registraties

Bij deze interpretatie moet er ook rekening mee worden gehouden dat een belangrijk deel van de kwetsbare bewoners niet in registraties is terug te vinden. Als voorbeeld de groep die instroomt uit beschermd wonen. Deze subgroep met psychiatrische beperkingen zorgt in de praktijk zelden voor overlast, omdat men de benodigde begeleiding ontvangt. Uit data-analyses kan daardoor naar voren komen dat het voorkomen van groepen met psychiatrische beperkingen in buurten leidt tot (samenhangt met) minder overlast. Voor een groot deel van de overlastgevers (deels met psychiatrische problemen) geldt dat begeleiding en ondersteuning weliswaar wenselijk is, maar dat men niet in zorg is (de zogenaamde zorgmijders) en daardoor in de registraties ontbreekt.

In de WoonZorgwijzer is het voorkomen van groepen geraamd, los van de vraag of men (op dit moment) in zorg zit. Zo onderscheiden we bijvoorbeeld de groep LVB (licht verstandelijk beperkt). Deze groep is voor het overgrote deel niet in zorg, maar is wel kwetsbaar voor ‘afglijden’. Door deze groep in de analyse te betrekken, komen ook overlastsituaties in zicht, zo is gebleken in enkele casestudies die we op dit vlak hebben verricht.<sup>1</sup>

### Invloed van beleid

Een laatste element waar rekening mee moet worden gehouden bij de interpretatie is dat er beleid wordt gevoerd om probleemsituaties te verminderen. Als ergens veel overlast is of de

<sup>1</sup> Platform 31 en Provincie Zuid-Holland (2017), Experiment Provinciale parels wonen en zorg; Evaluatie van de toepassing van de WoonZorgwijzer binnen het experiment.

leefbaarheid onder druk staat, wordt er door in de buurt betrokken partijen vaak alles aan gedaan om die situatie op te lossen of te verbeteren. Daarom zien we in gebieden met veel overlast deze geregeld eerder afnemen dan verder escaleren. En waar de instroom in deze gebieden wel vaak kwetsbare huishoudens kan betreffen, vinden we dan een negatieve relatie tussen beide. In die zin is het belangrijk om bij de analyse ook rekening te houden met het niveau van de problematiek voordat de instroom plaatsvindt.

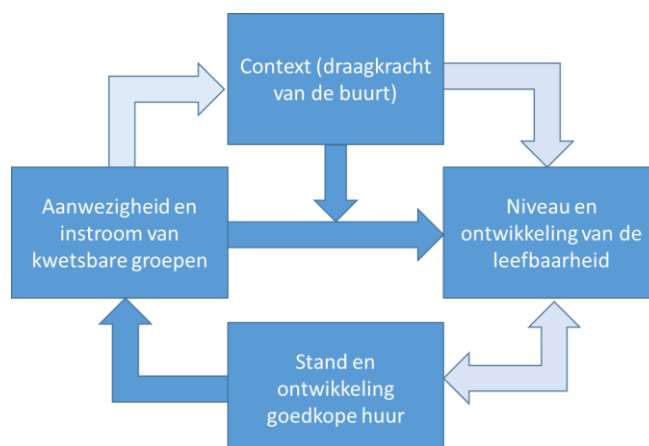
### Moderator- of contextvariabelen

Zoals hiervoor aangegeven achten we de diversiteit van de bevolking geen op zichzelf staande indicator voor kwetsbare groepen, maar gaan we ervan uit dat de diversiteit van invloed kan zijn op de relatie tussen de ontwikkeling van kwetsbare groepen en de ontwikkeling van leefbaarheid. Net als allerlei andere omstandigheden in een buurt kunnen ze van invloed zijn op hoeveel een buurt 'aankan'. We noemen deze kenmerken van de buurt de context. Tot die context, die van invloed kan zijn op de relatie tussen de ontwikkeling van kwetsbare groepen en leefbaarheid rekenen we naast de diversiteit ook de samenstelling van de bevolking naar huishoudenssamenstelling en naar leeftijd. Van beide is bekend dat die een relatie hebben met de mate waarin er sprake is van buurtparticipatie is. Meerpersoonshuishoudens met kinderen participeren over het algemeen vrij veel in een buurt, terwijl eenoudergezinnen en alleenstaanden dat minder doen. 65-plussers zijn daarnaast vrij vaak actief als vrijwilliger. Ook hun aanwezigheid in een buurt zou in positieve zin kunnen bijdragen aan de accommodatie van kwetsbare groepen.<sup>2</sup>

### Kader

De veronderstelde relaties tussen de verschillende groepen indicatoren die hiervoor zijn besproken en welke daarvan onderwerp zijn van analyse, staan weergegeven in figuur 1-1. Van de aanwezigheid en instroom van kwetsbare groepen wordt onderzocht of die in relatie staat met het niveau en de ontwikkeling van leefbaarheid. Daarbij wordt gecontroleerd voor de stand en ontwikkeling van de goedkope huur en wordt onderzocht of de draagkracht van de buurt de relatie beïnvloedt. De andere relaties komen alleen zijdelings aan de orde.

**figuur 1-1 Vereenvoudigde weergave van de relaties tussen de groepen indicatoren in dit onderzoek**



Noot. De donkergekleurde pijlen geven de relaties aan die in dit onderzoek onderwerp van analyse zijn.

<sup>2</sup> Leidelmeijer, K. (2012). Buurtparticipatie en leefbaarheid. RIGO i.o.v. ministerie van BZK/WWI.

## 2 Een sector in ontwikkeling

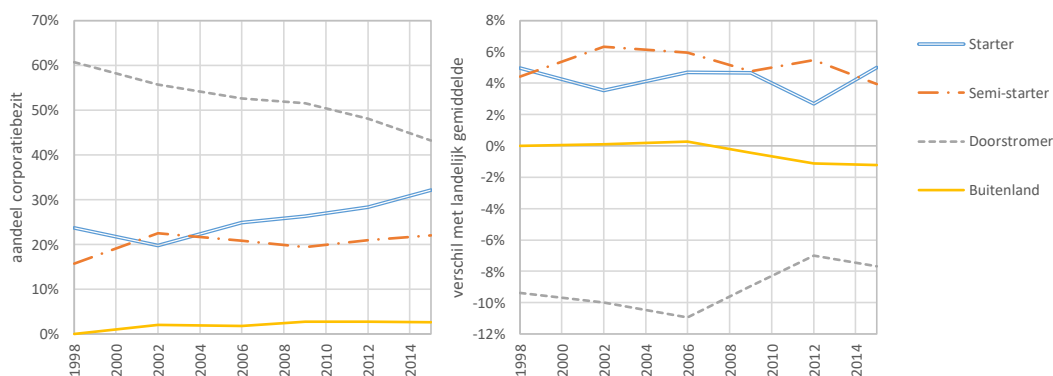
### 2.1 Inleiding

De afgelopen jaren wordt het effect van het rijksbeleid (zowel de extramuralisering als de nieuwe woningwet) in de buurten met veel sociale huurwoningen door corporaties gevoeld. Dit effect treedt op tegen de achtergrond van een trend die al veel langer gaande is. De doelgroep van de corporaties wordt steeds strakker afgebakend en mede daardoor is de sociale sector steeds vaker het domein van de sociaaleconomisch minder bedeelde. Deze trend wordt in paragraaf 2.2 inzichtelijk gemaakt aan de hand van een meerjarige analyse van de WoningBehoefte Onderzoeken (WBO) en het WoonOnderzoek Nederland (WoON). In paragraaf 2.3 wordt bekeken of deze trend al dan niet samengaat met een toenemende overlast en verminderde leefbaarheid.

### 2.2 Ontwikkeling van de huurderspopulatie

De ontwikkelingen binnen de huurderspopulatie kunnen uiteraard niet los worden gezien van bredere maatschappelijke ontwikkelingen. Zo geldt bijvoorbeeld dat het opleidingsniveau van de Nederlandse bevolking sterk toeneemt. Als dan onder de huurders van corporaties een (beperkte) toename wordt geconstateerd, kan dat nog steeds betekenen dat in relatieve zin de afstand tot de rest van de bevolking toeneemt. Vandaar dat in dit hoofdstuk niet alleen wordt gekeken naar de ontwikkeling binnen de huurderspopulatie, maar ook naar het verschil met het landelijk gemiddelde.

**figuur 2-1 De instroom in corporatiehuurwoningen naar woningmarktpositie over de periode 1998-2015**



Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

Voor wat betreft de instroom in corporatiehuurwoningen, wordt in verband met de cel-vulling gekeken naar de totale instroom. Hier zitten dus ook huishoudens tussen die van de ene naar de andere sociale huurwoning verhuisd zijn. Het aandeel doorstromers is in zijn algemeenheid overigens gedaald in de afgelopen periode (zie ook figuur 2-1). In de twee jaren

voorafgaand aan het WBO 1998<sup>3</sup> werd nog 61% van de beschikbaar komende sociale huurwoningen betrokken door een doorstromer, in 2015 is dit gedaald tot 43%. Daar staat een relatieve toename van het aantal starters tegenover.

### 2.2.1 Alle huurders van corporatiewoningen

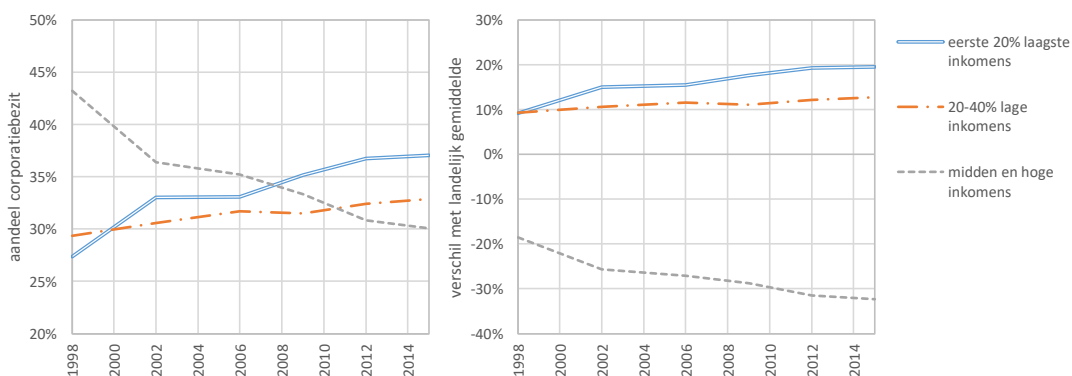
Het corporatiebezit bestaat uit onzelfstandige woonruimten en zelfstandige woningen met een huurprijs boven of beneden de liberalisatiegrens. De onzelfstandige woonruimten laten we in dit onderzoek buiten beschouwing. In deze paragraaf focussen we op alle corporatiewoningen, om in het vervolg te focussen op de corporatiewoningen in het sociale prijssegment (de indeling is gemaakt op basis van de huurprijs, onbekend is of woningen zijn gelabeld als DAEB of niet-DAEB).

#### Inkomens

Vanwege de inflatie en herzieningen in het belastingstelsel is het niet altijd eenvoudig inkomens in de tijd en tussen groepen te vergelijken. In dit onderzoek is er om deze reden voor gekozen te werken met decielgrenzen op basis van het besteedbare inkomen. Daarbij worden in een bepaald jaar alle huishoudens ingedeeld in tien gelijke groepen. De bovenste twee decielen worden veelal aangeduid aan de hoge inkomens, de middelste vier als middeninkomen de onderste vier als lage inkomens. Uiteraard ligt in dit onderzoek de focus op de lage inkomens, die zijn nader zijn onderverdeeld in twee gelijke groepen.

Sinds 1998 is het aantal midden- en hoge inkomens in corporatiewoningen sterk afgenomen. Volgens het WBO 1998 had ruim 40% een midden- of hoog inkomen, volgens het WoON 2015 is dit gedaald tot 30%. Het aandeel huurders met een laag inkomen is in dezelfde periode sterk toegenomen. In figuur 2-2 is te zien dat het hier met name gaat om de laagste inkomensklassen, maar ook de 20% tot 40% groep zien we steeds vaker terug in de corporatiewoningen.

**figuur 2-2 De samenstelling van de huurderspopulatie van corporatiewoningen naar inkomensklasse, over de periode 1998-2015**

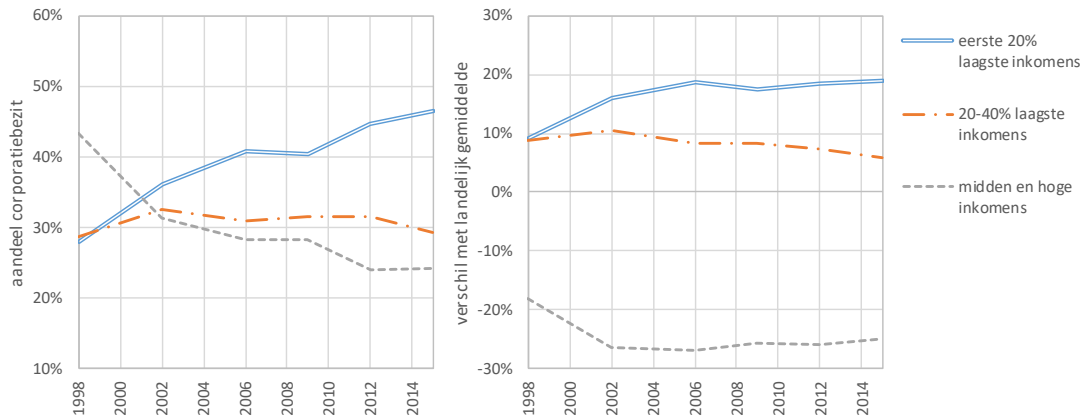


Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

<sup>3</sup> Om de recente instroom te bepalen is de groep respondenten geselecteerd die na 1995 in de huidige woning is gaan wonen. Bij de andere WBO en WoON-bestanden is een soortgelijke selectie gehanteerd.

De oorzaak voor deze verschuiving is met name terug te vinden in de verhuizingen van en naar de sociale huursector. De midden- en hogere inkomens hebben de corporatiewoningen deels verlaten, hun plek wordt steeds vaker ingenomen door de laagste inkomens. In figuur 2-3 is te zien dat in de jaren voor 2015 ruim 45% van de corporatiewoningen werd betrokken door een huishoudens met een zeer laag inkomen. In 1998 lag dit aandeel nog beneden de 30%. De instroom van 20-40% lage inkomens is nagenoeg gelijk gebleven, terwijl de instroom van de midden- en hoge inkomens sterk is afgenomen.

**figuur 2-3 De samenstelling van de instroom in corporatiewoningen naar inkomensklasse, over de periode 1998-2015**



Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

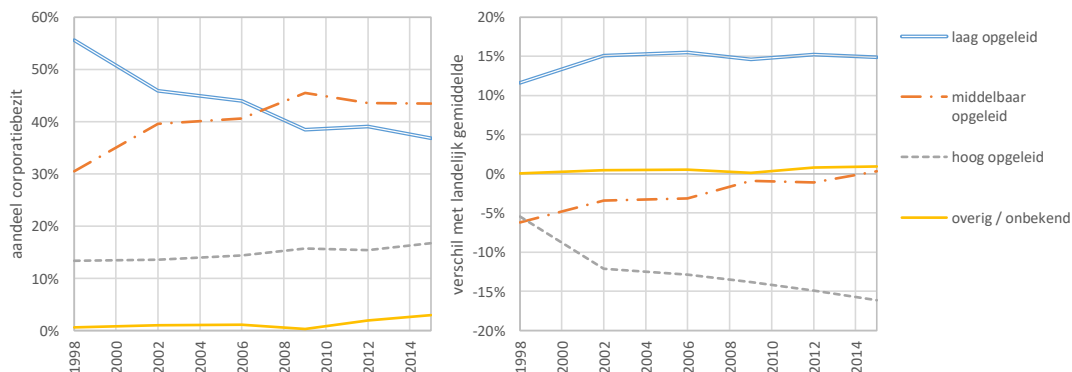
## Opleiding

De Nederlandse bevolking is 'op papier' steeds hoger opgeleid. Deels zijn nieuwe generaties daadwerkelijk beter geschoold, deels is er sprake van onderwijsinflatie (vermindering van de waarde van een behaald diploma). In figuur 2-4 is te zien dat het aandeel laag opgeleide huurders de afgelopen periode is afgenomen. In 1998 was nog meer dan 50% van de huurders laagopgeleid, in 2015 is dit gedaald tot beneden de 40%. Deze afname is vooral een gevolg van demografische ontwikkelingen. De vooroorlogse generaties waren vaak laagopgeleid en zijn deels komen te overlijden. Vergeleken met het landelijk gemiddelde zijn de mensen met een laag opleidingsniveau nog altijd sterk oververtegenwoordigd in corporatiewoningen. Het aandeel huurders met een lage opleiding ligt sinds 2002 15% boven het landelijk gemiddelde.

Het aantal huurders met een hoge opleiding is licht toegenomen, maar deze toename houdt zeker geen gelijke tred met de landelijke toename. Met name het aantal huurders met middelbaar onderwijs is toegenomen. Het gaat dan om huurders met mavo, havo, vwo, gymnasium of mbo als hoogst behaalde opleiding. Deze toename is voor een belangrijk deel te wijten aan de instroom (zie ook figuur 2-5).

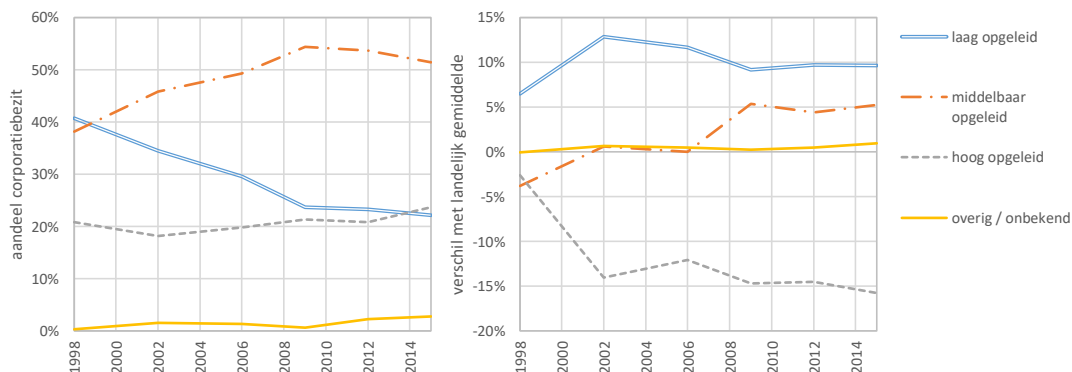


**figuur 2-4 De samenstelling van de huurderspopulatie van corporatiewoningen naar opleidingsniveau, over de periode 1998-2015**



Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

**figuur 2-5 De samenstelling van de instroom van corporatiewoningen naar opleidingsniveau, over de periode 1998-2015**

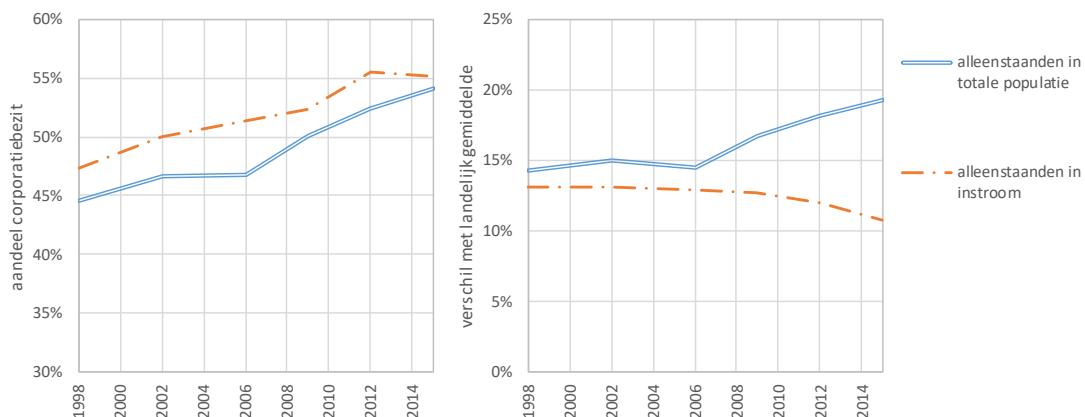


Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

### Huishoudenstype

In 1998 was rond de 45% van de huurders alleenstaand, in 2015 was dit aandeel opgelopen tot tegen de 55% (zie figuur 2-6). De nieuwe instroom speelde hierbij een belangrijke rol, samen met de met de vergrijzing samenhangende huishoudensverduunning. Het aandeel alleenstaanden in corporatiewoningen lag altijd al (rond de 15%) boven het landelijk gemiddelde, maar het verschil is tussen 2006 en 2015 sterk toegenomen. Anno 2015 lag het aandeel alleenstaanden in corporatiewoningen bijna 20% boven het landelijk gemiddelde. Het aandeel alleenstaanden dat verhuist naar een corporatiewoning is ten opzichte van het landelijk gemiddelde licht afgenomen.

**figuur 2-6 De samenstelling van de huurderspopulatie en de instroom van corporatiewoningen naar type huishouden (alleenstaanden), over de periode 1998-2015**

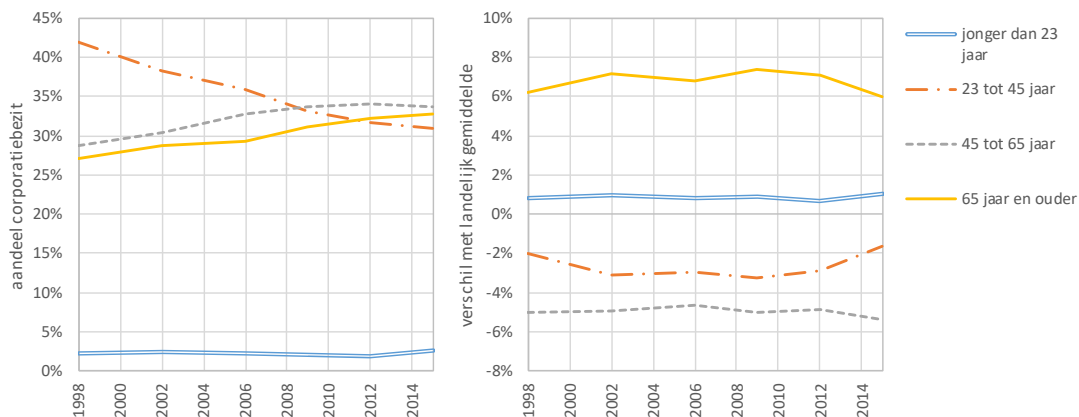


Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

### Leeftijd

Waar landelijk de vergrijzing de afgelopen jaren begint in te zetten, is deze in de corporatiesector al langer gaande. Vooroorlogse generaties zijn/waren relatief vaak terug te vinden in de (corporatie)sector. Voor hen was huren immers heel gewoon, pas in de jaren '90 van de vorige eeuw werd de hypotheekrenteaftrek in zijn huidige vorm geïntroduceerd en werd het eigenwoningbezit vrijwel heiligverklaard. De vooroorlogse generatie had toen grotendeels al de boot gemist. In 1998 was nog 27% van de huurders 65 jaar of ouder, in 2015 was dit aandeel gestegen tot 33% (zie ook figuur 2-7). Dit niet zozeer door nieuwe instroom, maar vooral door autonome ontwikkelingen (simpel gezegd: het ouder worden). Ook het aantal 45 tot 65-jarigen is toegenomen, maar deze toename lijkt inmiddels ten einde. Het aantal jongeren onder de 23 jaar lag altijd al op een laag niveau, maar daarbij moet opgemerkt worden dat onzelfstandige woonruimten, waaronder studentenhuisvesting, in dit onderzoek niet zijn meegenomen.

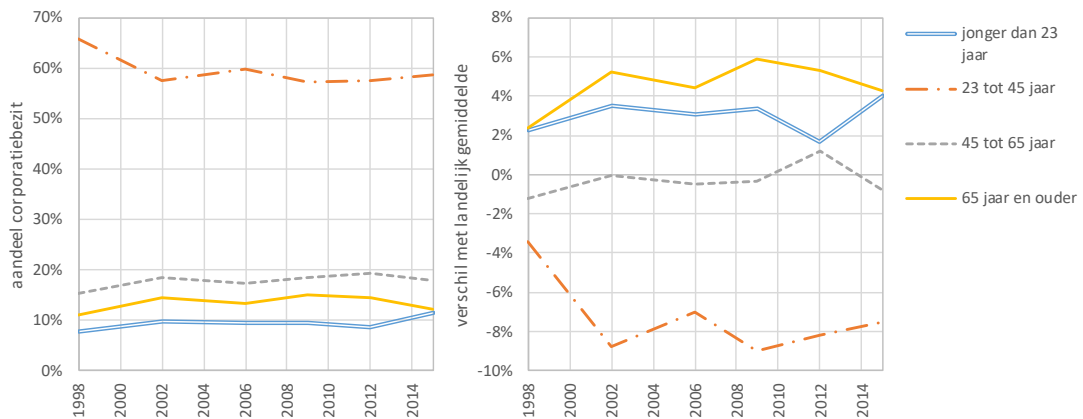
**figuur 2-7 De samenstelling van de huurderspopulatie van corporatiewoningen naar leeftijd, over de periode 1998-2015**



Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

De belangrijkste afname zit in de groep huurders van 23 tot 45 jaar. In 1998 viel nog 42% van de huurders in deze leeftijdsklasse, in 2015 was dit aandeel gedaald tot rond de 30%. Deze en andere verschuivingen in de leeftijdsopbouw hebben nauwelijks te maken met nieuwe instroom (zie figuur 2-8), het betreft vooral autonome ontwikkelingen onder de huurderspopulatie.

**figuur 2-8 De samenstelling van de instroom van corporatiewoningen naar leeftijd, over de periode 1998-2015**

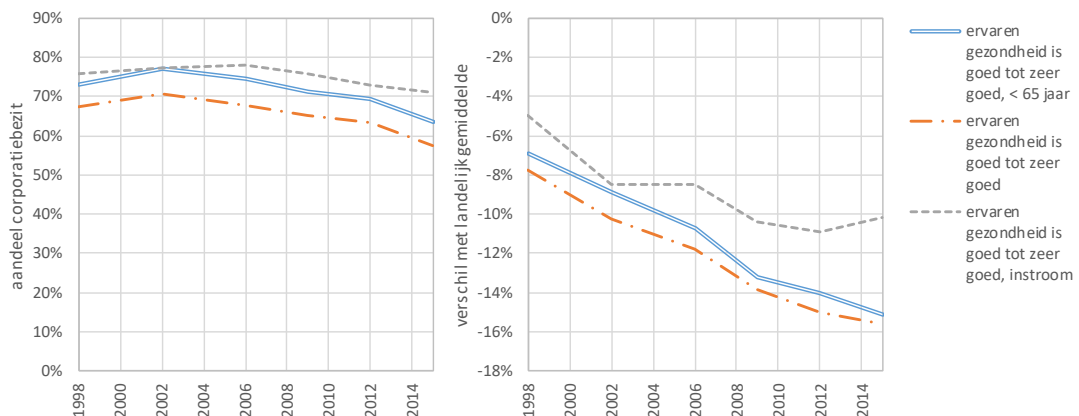


Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

### Gezondheidsbeleving

De respondenten van het WBO en het WoON is de vraag gesteld hun eigen gezondheid te beoordelen. Dit op basis van een vijfpuntschaal lopend van zeer slecht tot zeer goed. Het aandeel huurders dat zijn eigen gezondheid als goed tot zeer goed bestempeld is de afgelopen jaren structureel afgenomen. In 2002 lag dit voor alle huurders nog rond de 70%, inmiddels is dit gedaald tot 58% (zie figuur 2-9).

**figuur 2-9 De ervaren gezondheid van de huurderspopulatie van corporatiewoningen naar leeftijd, over de periode 1998-2015**



Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

Uiteraard geldt dat 65-plussers vaker gezondheidsproblemen kennen. Bij de huurders onder de 65 jaar ligt het aandeel dan ook hoger, in 2002 op 77% en in 2015 op 64%. Opvallend is echter dat de trend bij de groep beneden de 65 jaar hetzelfde als erboven. De huurders voelen zich dus ook onafhankelijk van de vergrijzing steeds vaker ongezond.

Onder de nieuwe huurders is de gezondheidsbeleving gemiddeld genomen beter. Dat is logisch omdat vooral 'fite en vitale' mensen verhuizen. Een verhuizing vraagt immers veel energie. Onder de instroom zitten natuurlijk ook mensen die instromen vanuit zorginstellingen. Deze groep heeft gemiddeld een mindere gezondheid, maar deze groep is te klein van omvang om in het WoON te traceren (en valt weg in het gemiddelde).

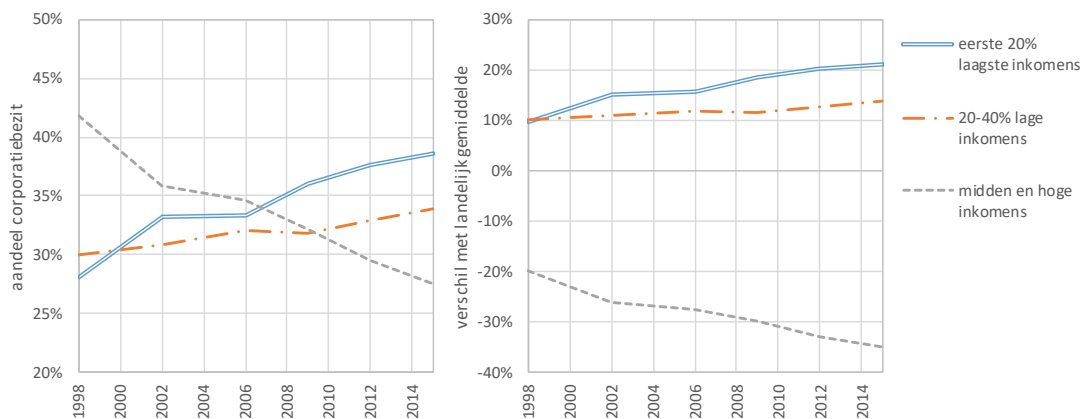
### 2.2.2 Beneden de huurtoeslaggrens

De corporaties hebben de afgelopen jaren een administratieve of juridische scheiding moeten maken tussen het DAEB<sup>4</sup>-bezit en niet DAEB-bezit. De woningen in het DAEB-segment hebben per definitie een huurprijs beneden de liberalisatiegrens, bij woningen in het niet-DAEB-segment kan dat (al dan niet tijdelijk) het geval zijn. Bij de WoON-analyses is het alleen mogelijk onderscheid te maken op basis van de huurprijs (dit uiteraard ook omdat begin 2015 de scheiding nog niet was doorgevoerd). In deze paragraaf wordt ingegaan op het corporatiebezit met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens (los van de indeling DAEB of niet-DAEB).

#### Inkomens

Op het eerste gezicht lijken figuur 2-10 en figuur 2-11 veel op figuur 2-2 en figuur 2-3. Grote verschillen in de inkomensverdeling tussen het totale bezit van de corporaties en het bezit met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens zijn er dus niet. Dat heeft er uiteraard mede mee te maken dat het bezit in het geliberaliseerde segment relatief klein van omvang is.

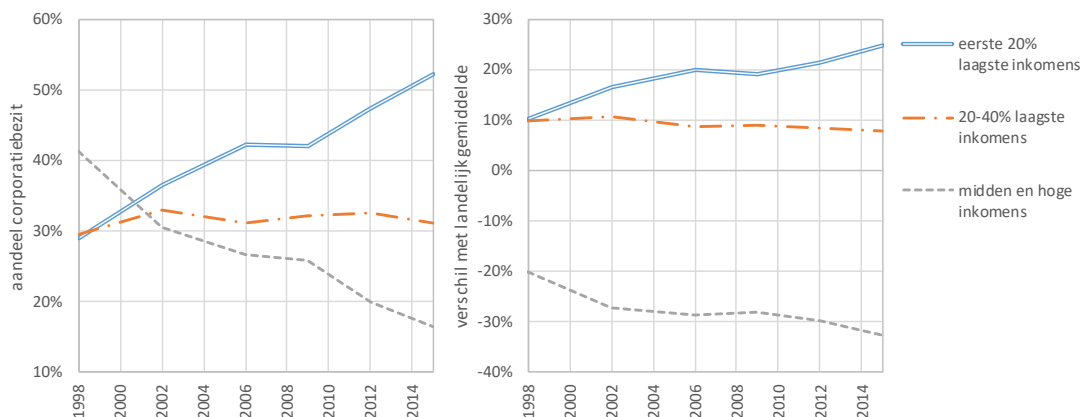
**figuur 2-10 De samenstelling van de huurderspopulatie van corporatiewoningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens naar inkomensklasse, over de periode 1998-2015**



Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

<sup>4</sup> DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. De Woningwet verstaat onder diensten van algemeen economisch belang: sociale huurwoningen, maatschappelijk vastgoed (zoals buurthuizen) en diensten voor de leefbaarheid.

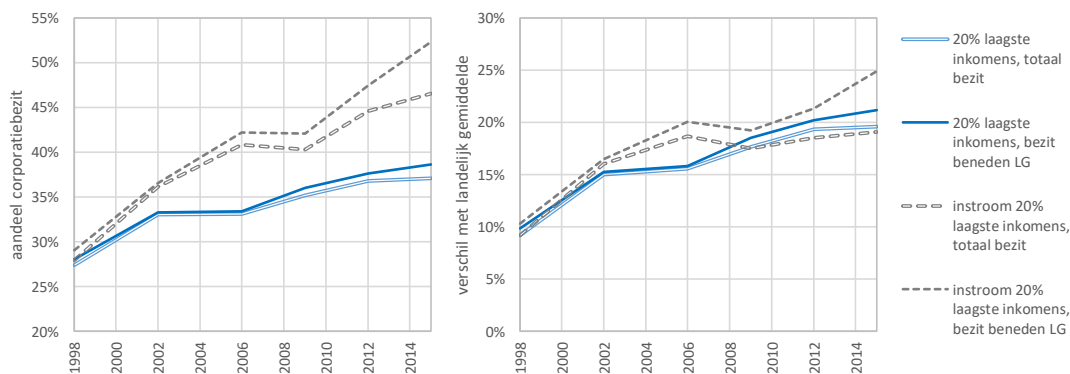
**figuur 2-11 De samenstelling van de instroom in corporatiewoningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens naar inkomensklasse, over de periode 1998-2015**



Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

Als wat meer ingezoomd wordt (zoals in figuur 2-12), zijn er wel degelijk belangwekkende verschillen. Deze zijn ontstaan vanaf 2006. Sinds dat jaar bestaat de instroom van woningen in het sociale segment steeds vaker uit de allerlaagste inkomens. In de afgelopen jaren is het effect hiervan ook zichtbaar geworden in de inkomensopbouw van de huurderspopulatie. Beneden de liberalisatiegrens behoort anno 2015 39% tot de laagste 20% inkomens, in de totale corporatievoorraad 37%. Ook vóór de intrede van de 90% toewijzings eis en passend toewijzen was er dus al een (landelijke) trend gaande waarbij de inkomens meer in lijn kwamen met de huurprijs.

**figuur 2-12 Het aandeel huishoudens behorende tot de laagste 20% inkomens binnen de huurderspopulatie en onder de instroom, in alle corporatiewoningen en de woningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens, over de periode 1998-2015**



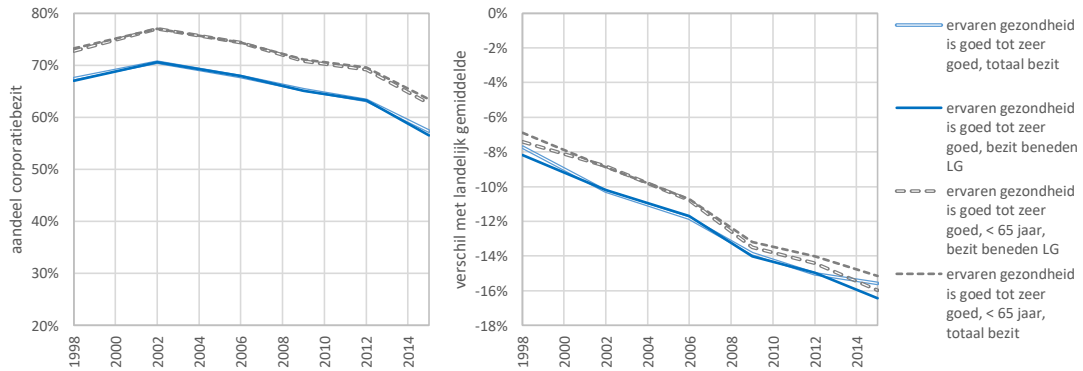
Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

### Gezondheidsbeleving

Daar waar er voor wat betreft de inkomens belangwekkende verschillen zijn tussen de huurder van woningen beneden en boven de liberalisatiegrens, geldt dit niet voor de gezondheidsbeleving (figuur 2-12). Als corporaties actief zijn in het geliberaliseerde segment, dan bedient men dus niet direct ook een gezondere groep. Ook het geliberaliseerde segment kan

een sociale doelstelling hebben, bijvoorbeeld het huisvesten van ouderen met intredende beperkingen.

**figuur 2-13** *Het aandeel huurders dat zijn of haar gezondheid beoordeeld met goed tot zeer goed onder de huurderspopulatie van alle corporatiewoningen en de woningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens, over de periode 1998-2015*

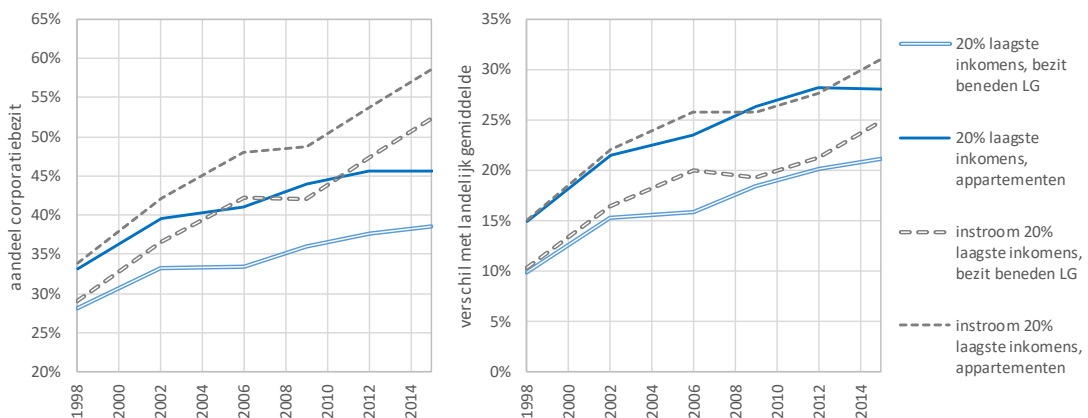


Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

### 2.2.3 Appartementen

In appartementen ligt het aandeel huurders dat behoort tot de laagste inkomens hoger dan gemiddeld. Anno 2015 behoort 46% van de huurders van appartementen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens tot de laagste 20% inkomens, bij een gemiddelde van 39% (zie figuur 2-14).

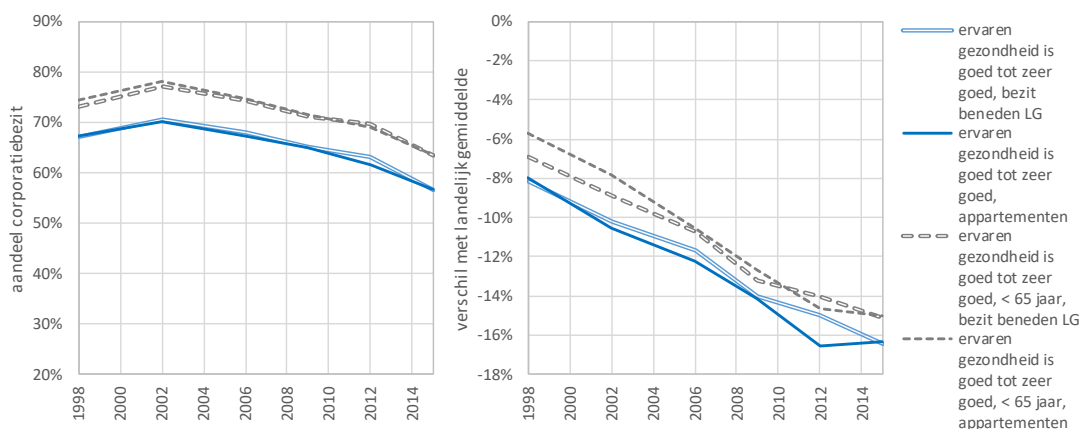
**figuur 2-14** *Het aandeel huishoudens behorende tot de laagste 20% inkomens binnen de huurderspopulatie en onder de instroom, in alle corporatiewoningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en in de appartementen, over de periode 1998-2015*



Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

Het verschil bedraagt dus 7/8%. Dit verschil is al sinds 2002 van een gelijk niveau en wordt mede in stand gehouden door het verschil in de instroom. Voor wat betreft de gezondheidsbeleving zijn er nauwelijks verschillen (zie figuur 2-15).

**figuur 2-15** Het aandeel huurders dat zijn of haar gezondheid beoordeelt met goed tot zeer goed onder de huurderspopulatie van alle corporatiewoningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en in de appartementen, over de periode 1998-2015

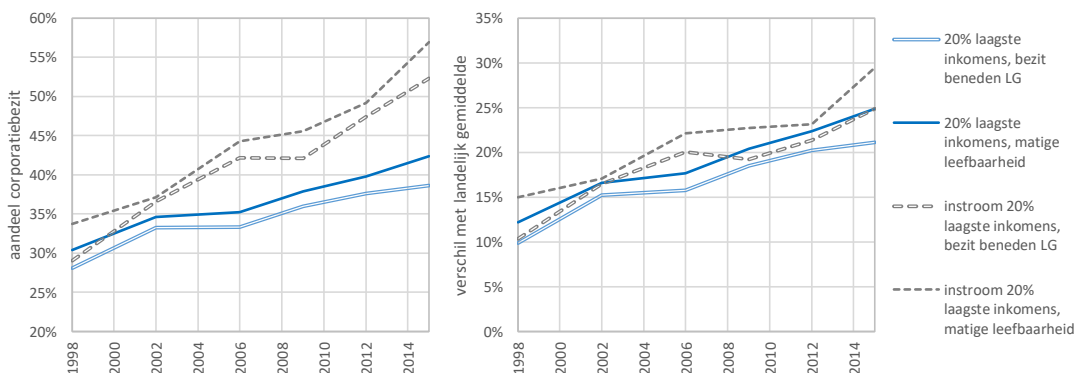


Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

## 2.2.4 Gebieden met matige leefbaarheid

In 1998 lagen er nog 915.000 sociale huurwoningen in een gebied met een (volgens de Leefbaarometer) matige of onvoldoende leefbaarheid, in 2015 was dit aantal gedaald tot 529.000. Deze afname is mede het gevolg van geslaagde herstructurering en geslaagde investeringen in de leefbaarheid. In figuur 2-12 staat het aandeel lage inkomens in de buurten met een matige leefbaarheid weergegeven, waarbij dus geldt dat de selectie van gebieden per meting verschilt.

**figuur 2-16** Het aandeel huishoudens behorende tot de laagste 20% inkomens binnen de huurderspopulatie en onder de instroom, in alle corporatiewoningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en het deel dat is gelegen in gebieden met een matige leefbaarheidsscore, over de periode 1998-2015



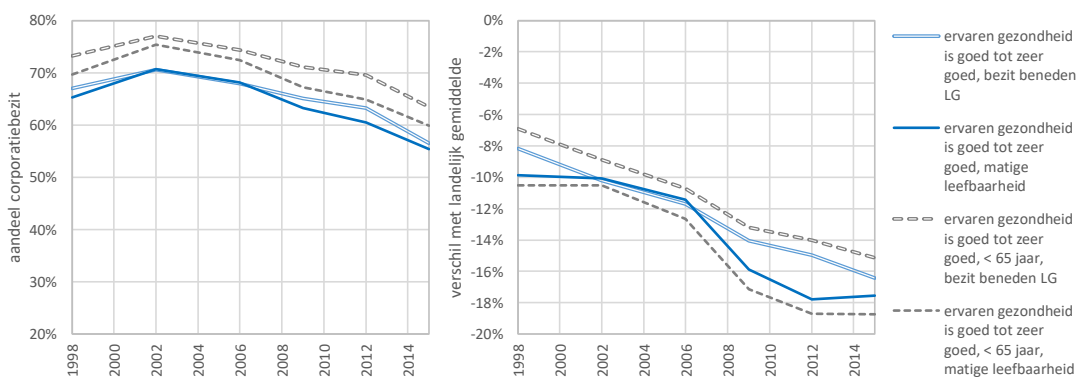
Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

De figuur maakt duidelijk dat de verschillen in inkomensopbouw binnen het sociaal segment de afgelopen periode zijn toegenomen. In gebieden met een matige leefbaarheid behoort 42% tot de laagste inkomens, in het totale sociale (niet-geliberaliseerde) segment ligt dit

aandeel op 37%. De verschillen worden vermoedelijk door de nieuwe instroom verder vergroot. Van de nieuwe huurders in gebieden met een matige leefbaarheid heeft 57% een laag inkomen, terwijl het totaal op 52% ligt. Er zijn dus weliswaar steeds minder buurten met een matige leefbaarheid, in de resterende gebieden komen meer problemen samen en neemt de (sociaaleconomische) zelfredzaamheid af.

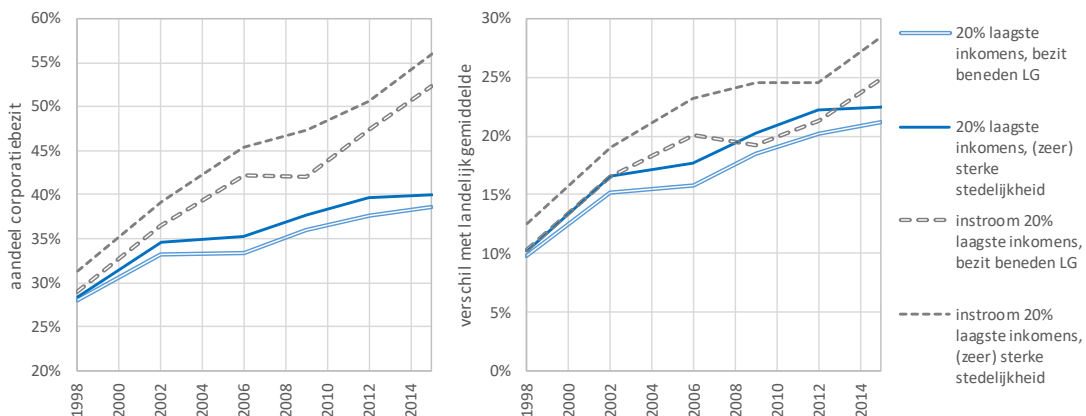
Dat blijkt ook als gekeken wordt naar de ervaren gezondheid (zie ook figuur 2-17). Deze is zowel onder de huidige huurders als onder de nieuwe instroom aanmerkelijk lager in de buurten met een beperkte leefbaarheid.

**figuur 2-17** Het aandeel huurders dat zijn of haar gezondheid beoordeeld met goed tot zeer goed onder de huurderspopulatie van alle corporatiewoningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en het deel dat is gelegen in gebieden met een matige leefbaarheidsscore, over de periode 1998-2015



Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

**figuur 2-18** Het aandeel huishoudens behorende tot de laagste 20% inkomens binnen de huurderspopulatie en onder de instroom, in alle corporatiewoningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en het deel dat is gelegen in gemeenten met een (zeer) sterke stedelijkheid, over de periode 1998-2015



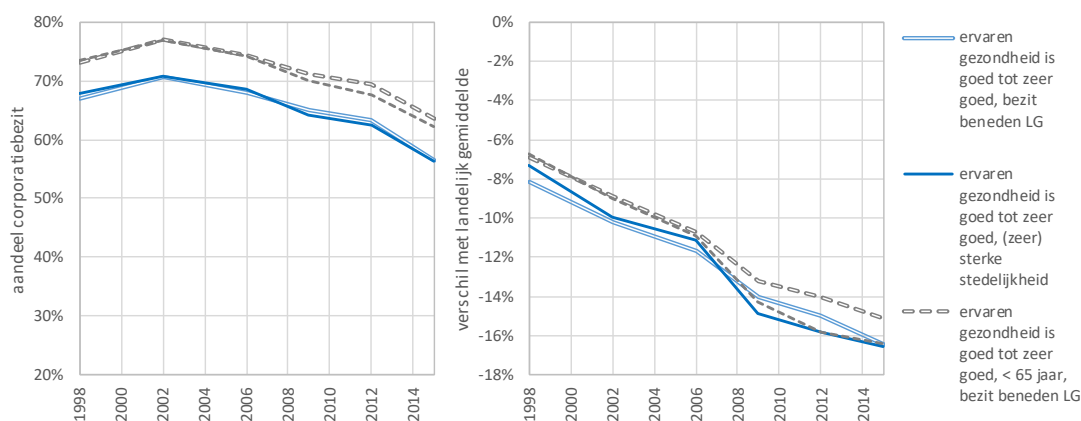
Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015



## 2.2.5 Gemeenten met een (sterke) stedelijkheid

Op basis van de omgevingsadressendichtheid (oad, die geldt als een maatstaf voor de concentratie van menselijke activiteiten) deelt het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gebieden in de mate van stedelijkheid. Onder (zeer) sterk verstedelijkte gemeenten worden gemeenten gerekend met meer dan 1.500 adressen per vierkante kilometer. In figuur 2-18 is te zien dat in de sterk verstedelijkte gemeenten de sociale huurwoningen vaker worden bewoond en betrokken door de laagste inkomens. De trend is ongeveer gelijk: zowel in verstedelijkte als in niet verstedelijkte gebieden neemt de concentratie van lage inkomens in het sociale segment toe. Voor wat betreft de gezondheid van de huurders zijn er weinig verschillen tussen verstedelijkte en niet verstedelijkte gemeenten (figuur 2-19).

**figuur 2-19** Het aandeel huurders dat zijn of haar gezondheid beoordeeld met goed tot zeer goed onder de huurderspopulatie van alle corporatiewoningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en het deel dat is gelegen in gemeenten met een (zeer) sterke stedelijkheid, over de periode 1998-2015



Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

## 2.2.6 Tussenconclusie

Er is al (minimaal) meer dan een decennium een trend gaande waarbij corporatiewoningen steeds meer worden bewoond door de laagste inkomens. Parallel aan deze ontwikkeling neemt de beoordeling van de eigen gezondheid onder huurders af. Huurders hebben dus steeds vaker op meerdere fronten – zowel sociaaleconomisch als in relatie tot gezondheid – een beperktere zelfredzaamheid. Deze ontwikkeling vindt versterkt plaats in het prijssegment beneden de liberalisatiegrens. In appartementen en in verstedelijkte gemeenten is de zelfredzaamheid van de gemiddelde huurder lager. De verschillen op dit vlak zijn in de tijd tamelijk constant gebleven. Het aantal (en aandeel) huurwoningen dat ligt in een buurt met een matige (of onvoldoende) leefbaarheid is de afgelopen periode afgenomen. In de buurten waar nog wel leefbaarheidsproblemen zijn, is sprake van veel sociale achterstanden én meer instroom van de laagste inkomens. In deze gebieden wordt de problematiek dus alleen maar complexer.

## 2.3 Leefbaarheid en overlast

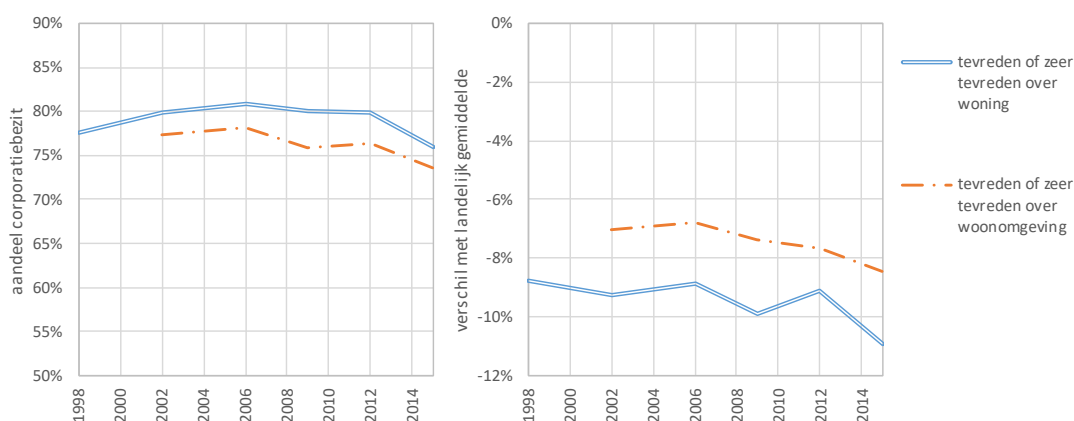
In voorgaande paragraaf is aangetoond dat de huurderspopulatie gemiddeld genomen een steeds mindere sociaaleconomische status heeft en een mindere (beleefde) gezondheid (lagere inkomens, lager opgeleid, mindere gezondheidsbeleving). Sommigen zullen aangeven dat de corporatiesector zich daarmee meer is gaan richten op de centrale taakstelling. Dat kan het geval zijn, maar als hiermee de leefbaarheid in de buurten afneemt en de overlast toe, komt een ander deel van deze taakstelling in gevaar. Het gaat immers niet puur om het huisvesten van de minder bedeelden, dit moet ook op goede wijze gebeuren: in gebieden met een redelijke leefbaarheid en beperkte overlast. In deze paragraaf wordt ingegaan op de ontwikkeling van de leefbaarheid in het corporatiebezit. Hierbij worden dezelfde segmenten en gebieden onderscheiden als in de voorgaande paragraaf.

### 2.3.1 Alle huurders van corporatiewoningen

#### Beoordeling woning en woonomgeving

Rond de 80% van de huurders van corporatiewoningen is tevreden over de woning waarin men woont (zie figuur 2-20). Dit aandeel is tussen 2002 en 2012 zeer constant gebleven, in 2015 is het afgenomen. Onduidelijk is of er daadwerkelijk sprake is van een trendbreuk, het nieuwe WoON zal dat moeten gaan uitwijzen. Dat het aandeel dat (zeer) tevreden is over de corporatiewoning lange tijd constant is gebleven, betekent overigens dat de afstand met de rest van het land iets toegenomen. Buiten de corporatiesector nam de tevredenheid licht toe. De tevredenheid over de woonomgeving onder huurders van corporatiewoningen is geleidelijk wat afgenomen. In 2006 was 78% tevreden, in 2015 is dit aandeel gedaald tot 73%. Ook hier geldt dat het verschil in tevredenheid ten opzichte van de rest van het land is toegenomen.

**figuur 2-20** Het aandeel huurders van alle corporatiewoningen dat zeer tevreden is over de woning of woonomgeving, over de periode 1998-2015



Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

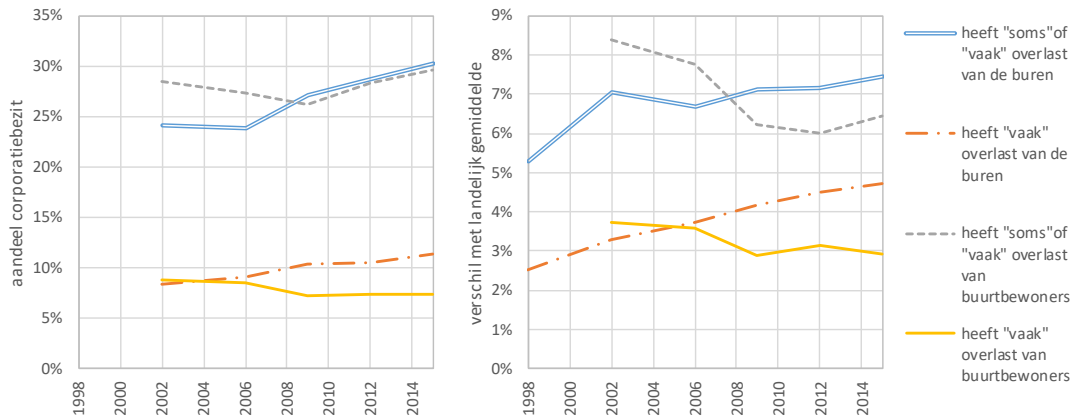
#### Overlast van burens en buurtbewoners

Het aandeel huurders dat aangeeft “soms” of “vaak” overlast te hebben van de (directe) burens is sinds 2006 structureel toegenomen (zie figuur 2-21). In 2006 gaf nog een kleine 25% van de huurders dit aan, in 2015 is gestegen tot boven de 30%. Een aanzienlijke toename.

De toename van de burenoverlast vindt met name plaats in de corporatiesector, waardoor het verschil met het de rest van Nederland sterk is toegenomen.

Voor overlast van buurtbewoners geldt een wat ander verhaal. De afgelopen periode neemt deze onder de huurders van corporatiewoningen licht toe. Over de wat langere termijn beschouwd is het aandeel dat overlast ervaart echter tamelijk constant. Het verschil met de Nederlands gemiddelde is in de periode tot 2009 afgenomen. Sinds dat jaartal is dit verschil ongeveer gelijk gebleven.

**figuur 2-21** *Het aandeel huurders van alle corporatiewoningen dat vaak of soms last heeft van de directe burens of andere buurtbewoners, over de periode 1998-2015*

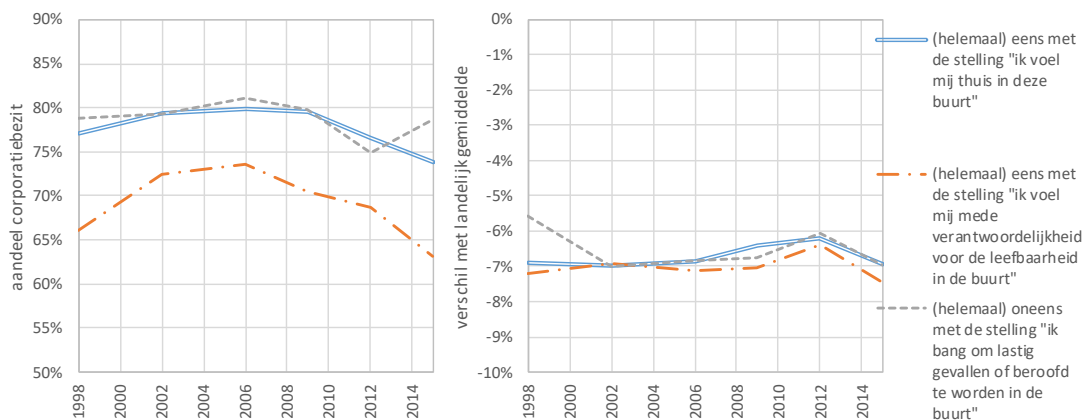


Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

### Overige vragen m.b.t. leefbaarheid

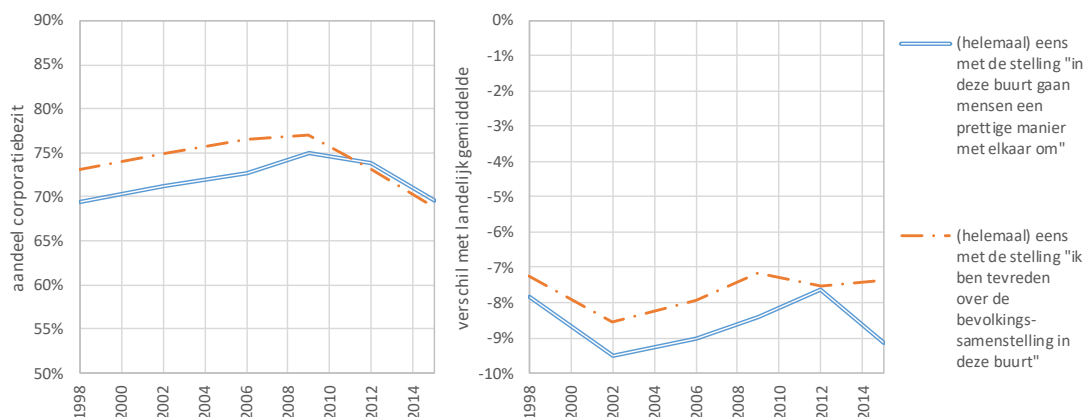
Naast vragen over overlast zijn er in het WoON verschillende stellingen voorgelegd inzake de leefbaarheid in de buurt. In figuur 2-22 en figuur 2-23 staan de antwoorden op enkele van deze stellingen weergegeven.

**figuur 2-22** *Het aandeel huurders van alle corporatiewoningen dat het eens is met de stellingen "ik voel mij thuis in deze buurt" en "ik voel mij mede verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de buurt" en oneens met de stelling "ik ben bang om lastig gevallen of beroofd te worden in de buurt", over de periode 1998-2015*



Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

**figuur 2-23** Het aandeel huurders van alle corporatiewoningen dat het eens is met de stellingen "in deze buurt gaan de mensen op een prettige manier met elkaar om" en "ik ben tevreden over de bevolkingssamenstelling in deze buurt", over de periode 1998-2015



Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

Over het algemeen geldt dat de situatie in het corporatiebezet sinds 2009 structureel is verslechterd: er zijn minder mensen die zich thuis voelen in de buurt, medeverantwoordelijkheid voelen voor de leefbaarheid, aangeven dat de mensen in de buurt op een prettige manier met elkaar omgaan en tevreden zijn over de bevolkingssamenstelling in de buurt. Voor een belangrijk deel gaat het hier echter om een landelijke trend, het verschil met het landelijk gemiddelde is in de tijd weinig veranderd.

### 2.3.2 Beneden de huurtoeslaggrens

Er zijn geen grote verschillen in de tevredenheid over de woning en woonomgeving in het totale corporatiebezet en het bezit met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens. De huurders in dit laatste prijssegment zijn iets minder vaak tevreden, maar het verschil is haast verwaarloosbaar (zie ook figuur 2-14).

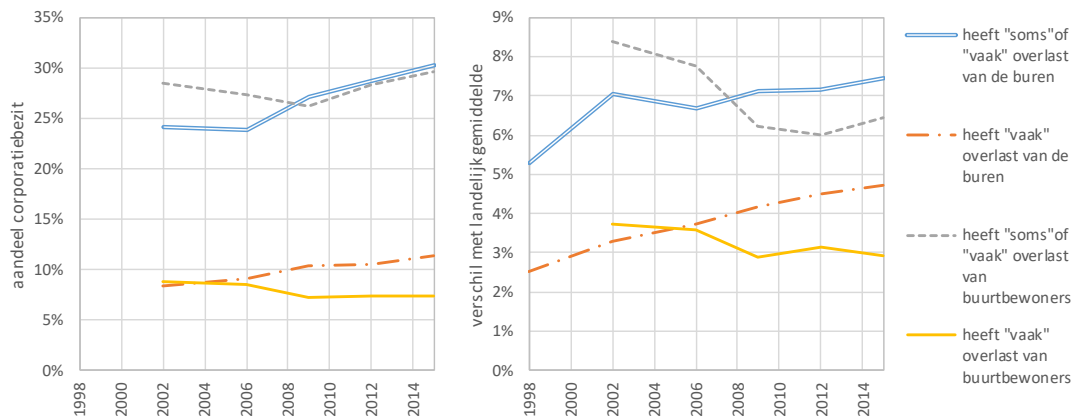
**figuur 2-24** Het aandeel huurders dat zeer tevreden is over de woning of woonomgeving in alle corporatiewoningen en de woningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens, over de periode 1998-2015



Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

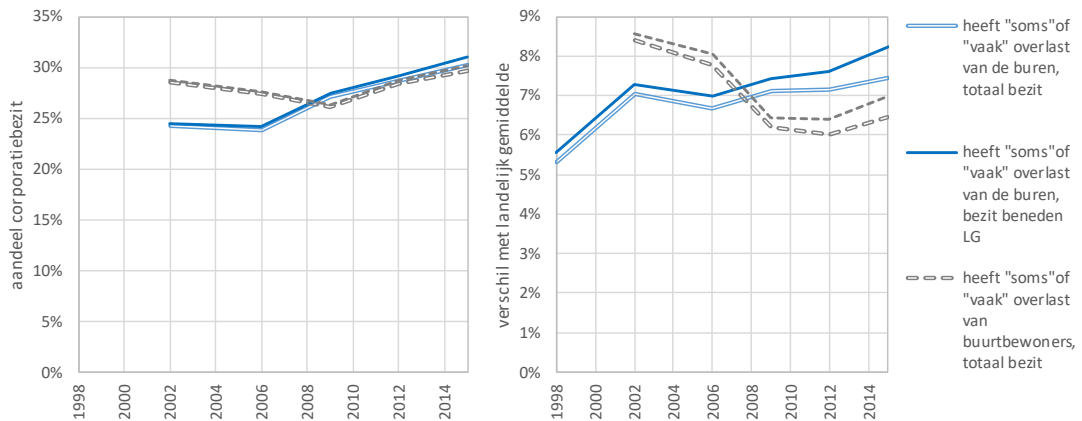
Ook voor wat betreft de ervaren overlast van burens en buurtbewoners zijn de verschillen beperkt (zie figuur 2-25 en figuur 2-26). Hier geldt echter dat er wel een duidelijk trend waarneembaar is: met name in het prijssegment beneden de liberalisatiegrens neemt de ervaren overlast toe, waardoor het verschil met het totale bezit toeneemt.

**figuur 2-25** *Het aandeel huurders van alle corporatiewoningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens dat vaak of soms last heeft van de directe burens of andere buurtbewoners, over de periode 1998-2015*



Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

**figuur 2-26** *Het aandeel huurders dat vaak of soms last heeft van de directe burens of andere buurtbewoners, in alle corporatiewoningen en die woningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens, over de periode 1998-2015*



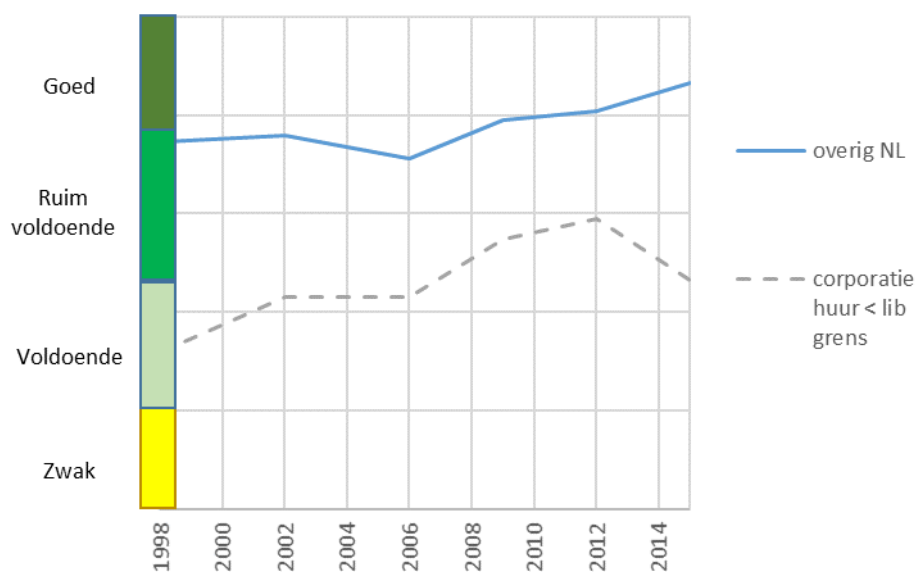
Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

### Leefbaarometer

In aanvulling op de subjectieve oordelen van bewoners, is gekeken hoe de gebieden waar bewoners van het segment sociale huur wonen, zich hebben ontwikkeld op de Leefbaarometer. Daarbij is een vergelijking gemaakt met de ontwikkelingen zoals die zich in de rest van het land hebben voorgedaan. De uitkomsten zijn weergegeven in figuur 2-27. Daarin kan worden gezien dat de gebieden rond de sociale huurwoningen zich lange tijd gunstig hebben

ontwikkeld. De ontwikkelingen waren er zelfs positiever dan in de rest van het land. Daardoor liepen de corporatiewoningen een deel van hun achterstand op het vlak van leefbaarheid in. De belangrijkste reden van de positieve ontwikkeling is de verandering van de samenstelling van de woningvoorraad en van de bevolking als gevolg van herstructurering. Na 2012 is er een kentering zichtbaar. De leefbaarheid rond de sociale huurwoningen daalt weer terwijl die in overig Nederland toeneemt. De verschillen worden dus weer groter. Vergeleken met 1998 ligt het niveau van de leefbaarheid rond de sociale huur nog wel hoger, maar de kentering op zichzelf is opvallend.

**figuur 2-27** *Ontwikkeling leefbaarheid op basis van de Leefbaarometer in de omgeving van bewoners van het sociale huursegment en in overig Nederland.*

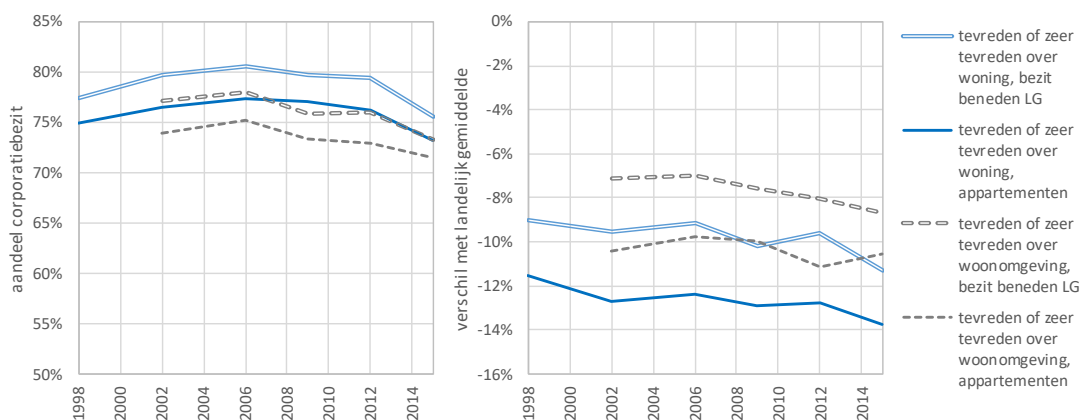


Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015, Leefbaarometer 1998 t/m 2016

### 2.3.3 Appartementen

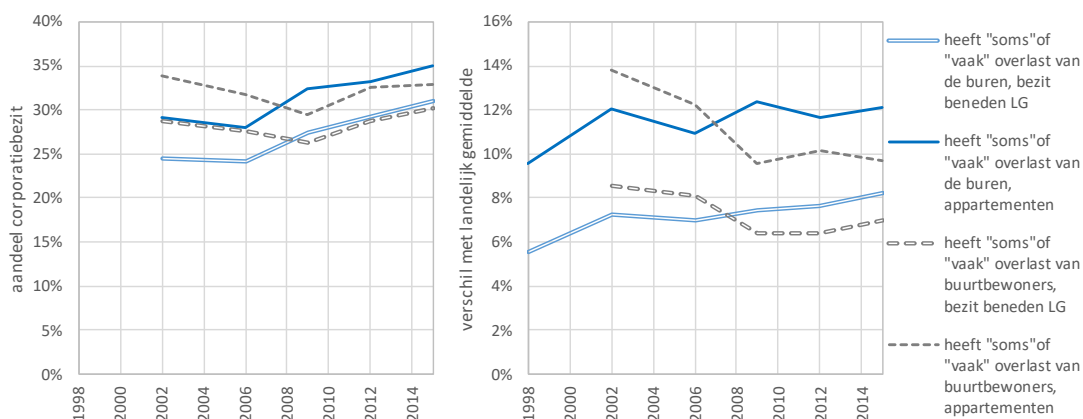
De tevredenheid over de woning en woonomgeving ligt onder huurders van appartementen lager dan gemiddeld (zie figuur 2-28). De afgelopen jaren is de tevredenheid in de breedte afgenomen, ook onder huurders van appartementen. Deze afnemende tevredenheid ging samen met een toenemend aandeel huurders dat overlast ervaart. Anno 2015 heeft 35% van de huurders van appartementen met enige regelmaat overlast van de directe burens en 33% van de overige buurtbewoners (zie figuur 2-29).

**figuur 2-28** Het aandeel huurders dat zeer tevreden is over de woning of woonomgeving in alle corporatiewoningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en in de appartementen, over de periode 1998-2015



Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

**figuur 2-29** Het aandeel huurders dat vaak of soms last heeft van de directe burens of andere buurtbewoners, in alle corporatiewoningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en de appartementen, over de periode 1998-2015

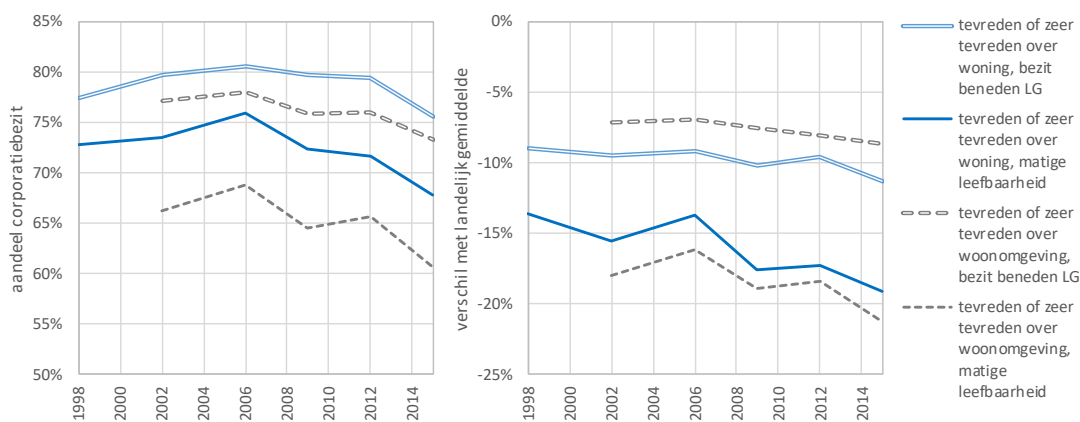


Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

### 2.3.4 Gebieden met matige leefbaarheid

In gebieden met een matige (of onvoldoende) leefbaarheid zijn huurders uiteraard minder vaak tevreden over de woning en woonomgeving (zie figuur 2-30). In 2015 was 68% tevreden over de woning en 61% tevreden over de woonomgeving (voor de sector als geheel liggen deze percentages op 76% en 73%). De trend is al enkele jaren negatief, sinds 2006 neemt het aandeel huurders dat tevreden is structureel af.

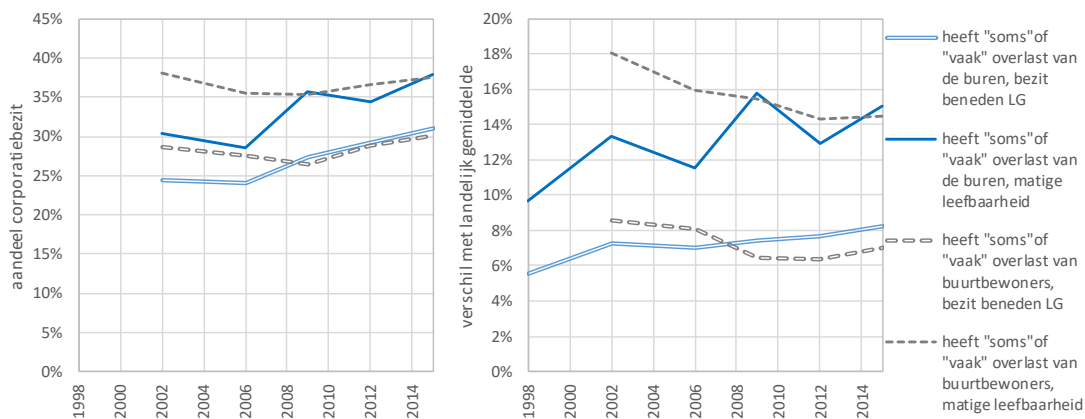
**figuur 2-30** Het aandeel huurders dat zeer tevreden is over de woning of woonomgeving in alle corporatiewoningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en in de woningen gelegen in gebieden met een matige (of onvoldoende) leefbaarheid, over de periode 1998-2015



Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

Het aandeel huurders dat overlast ervaart ligt in de gebieden met matige (of onvoldoende) leefbaarheid aanmerkelijk hoger dan in de rest van het corporatiebezit (zie ook figuur 2-31). In de gebieden met een matige leefbaarheid ondervindt anno 2015 38% met enige regelmaat overlast van de burens of buurtbewoners. In het totale corporatiebezit liggen deze percentages rond de 30%.

**figuur 2-31** Het aandeel huurders dat vaak of soms last heeft van de directe burens of andere buurtbewoners, in alle corporatiewoningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en die woningen gelegen in gebieden met een matige (of onvoldoende) leefbaarheid, over de periode 1998-2015



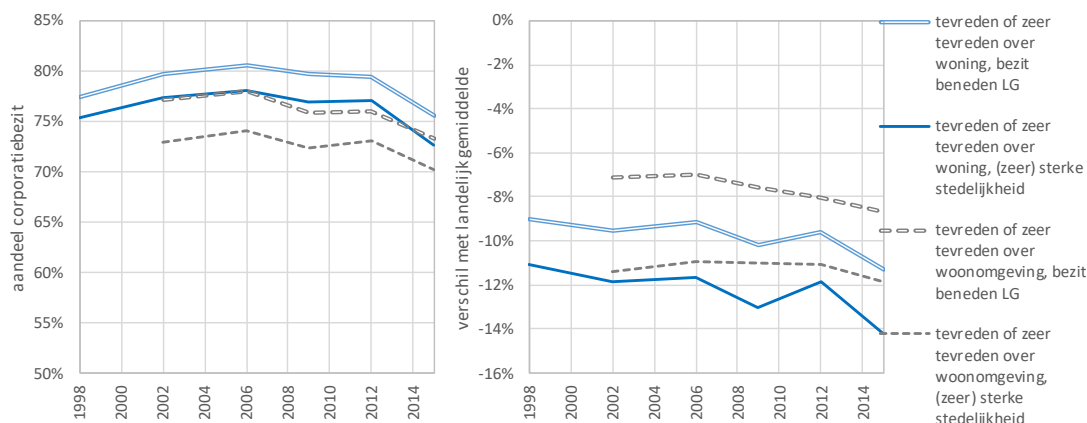
Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

### 2.3.5 Gemeenten met een (sterke) stedelijkheid

In sterk verstedelijkte gebieden zijn de huurders van corporatiewoningen wat minder vaak tevreden over de woning en woonomgeving dan in de rest van het land (zie figuur 2-32). Dit verschil is in de tijd grotendeels constant gebleven, al lijkt het verschuilen in de beoordeling van de woonomgeving licht af te nemen.



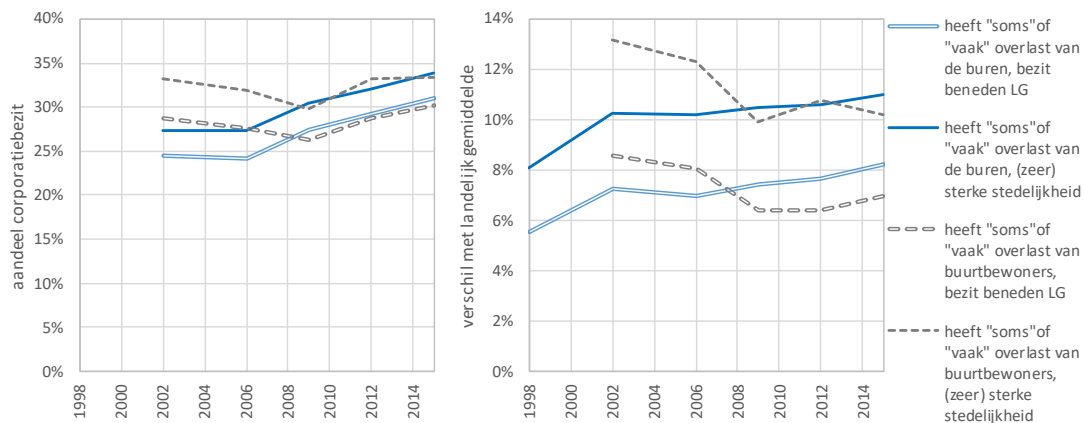
**figuur 2-32** *Het aandeel huurders dat zeer tevreden is over de woning of woonomgeving in alle corporatiewoningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en in de woningen gelegen in gemeenten met een (zeer) sterke stedelijkheid, over de periode 1998-2015*



Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

In de sterk verstedelijkte gebieden ervaren de huurders meer overlast dan gemiddeld (zie figuur 2-33). In deze gebieden heeft 34% last van de directe burens en 33% van andere buurtbewoners. Voor alle corporatiewoningen samen liggen deze aandelen rond de 30%

**figuur 2-33** *Het aandeel huurders dat vaak of soms last heeft van de directe burens of andere buurtbewoners, in alle corporatiewoningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en die woningen gelegen in gemeenten met een (zeer) sterke stedelijkheid, over de periode 1998-2015*



Bron: WBO 1998, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, WoON 2012 en WoON 2015

### 2.3.6 Tussenconclusie

De sociale huursector is steeds vaker het domein van de huishoudens die zowel qua sociaal-economische status als qua gezondheid in een achterstandspositie verkeren. Deze ontwikkeling gaat samen met een afnemende tevredenheid over de woning en woonomgeving en een toenemende overlast, met name van de directe burens.

Deze trends zijn meer manifest in het corporatiebezit met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens. Deze grens staat dus voor steeds meer dan alleen een prijsgrens en vertegenwoordigt vaker ook een grens voor wat betreft de zelfredzaamheid van de huurders en de leefbaarheid van de buurten.

Wat voorts opvalt is dat deze trends – los van de niveauverschillen - opgaan voor de corporatiesector in het hele land: voor zowel appartementen als grondgebonden woningen, voor zowel stedelijke als landelijke gebieden en voor zowel buurten met een goede als een slechte leefbaarheid.

### 3 Ontwikkelingen in corporatiebuurten

In dit hoofdstuk gaan we op het schaalniveau van sub-buurten – 6 positiepostcodegebieden met een straal van 200 meter eromheen – in op de niveaus en ontwikkelingen van leefbaarheid aan de ene kant en kwetsbare groepen aan de andere. We verkennen in welke mate ‘corporatiebuurten’ verschillen van niet-corporatiebuurten, zowel qua niveau - bijvoorbeeld het aandeel mensen met een aandoening – als de ontwikkeling – bijvoorbeeld de ontwikkeling van de leefbaarheid.

Een derde groep van ontwikkelingen waar we aandacht aan besteden in dit hoofdstuk zijn de zogenaamde contextindicatoren. Bij die indicatoren veronderstellen we niet – zoals bij de kwetsbare groepen - dat die een directe relatie hebben met leefbaarheid, maar dat ze die relatie in potentie kunnen modereren omdat ze bijvoorbeeld van invloed zijn op de sociale samenhang in de buurt en de participatie van bewoners. Dit gaat om zaken als de diversiteit van de bevolking naar herkomst en de samenstelling van de bevolking in huishoudenstypen en leeftijd.

Corporatiebuurten definiëren we op basis van het aandeel woningen in het bezit van een corporatie (bron: CBS; hierbij kon geen onderscheid worden gemaakt tussen woningen onder en boven de liberalisatiegrens) in de sub-buurt. Daarbij onderscheiden we de volgende 5 klassen:

- 0% corporatiewoningen
- 1 – 33%
- 34 - 67%
- 68 - 90%
- 90% of meer.

In de tijd neemt het aantal sub-buurten met een grote concentratie van corporatiewoningen af. Het aantal met een percentage van 90% of meer corporatiewoningen is bijna gehalveerd tussen 2012 en 2016. Het aantal sub-buurten dat voor minimaal twee derde bestaat uit corporatiebezit is met bijna 20% afgenomen. De echte corporatiebuurten waar minimaal twee derde van de woningen in het bezit van corporaties zijn worden daarmee steeds kleiner in getal. Voor de analyses resteren er overigens nog steeds ruim voldoende: bijna 40.000. In tabel 3-1 is het aantal inwoners per klasse weergegeven. In de tabel kan worden gezien dat het aantal inwoners in de corporatiebuurten (meer dan 67% corporatiewoningen) ruim anderhalf miljoen bedraagt.

**tabel 3-1 Aandeel zes-positie postcodegebieden naar aandeel corporatiewoningen en het aantal inwoners**

Aandeel corporatie- woningen	2012	2014	2016	aantal inwoners
Geen	18,0%	17,8%	18,3%	2.795.000
tot 33%	37,6%	38,1%	42,9%	7.385.000
33-67%	31,9%	32,3%	29,6%	4.940.000
67-90%	10,2%	9,9%	7,9%	1.320.000
90% of meer	2,3%	1,9%	1,2%	205.000

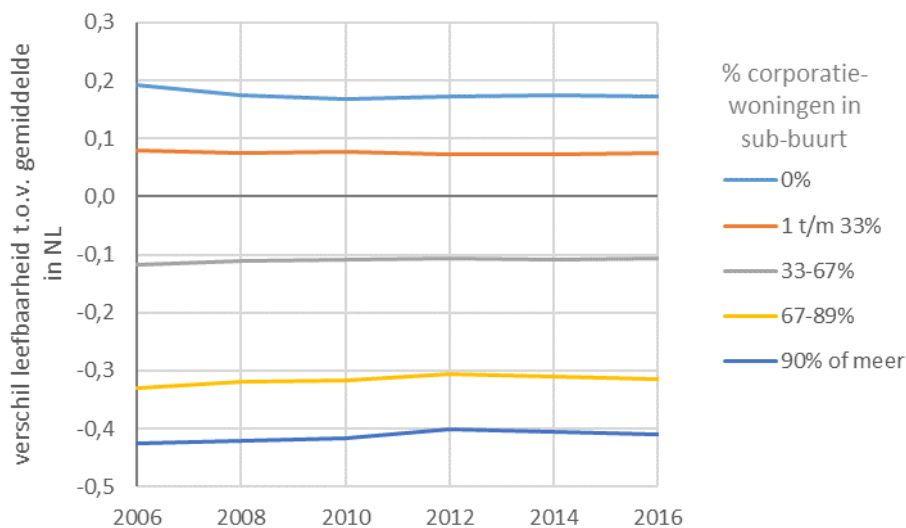
Bron: CBS-microdata, bewerking RIGO. Noot. Aantallen zijn afgerond op 5000-tallen

### 3.1 Niveau en ontwikkeling leefbaarheid

#### 3.1.1 Leefbaarometer

Volgens de Leefbaarometer is de leefbaarheid gemiddeld in Nederland toegenomen tussen 1998 en 2016. Dat geldt zowel de corporatiebuurten als de niet-corporatiebuurten. Verschillen in ontwikkeling worden zichtbaar als gekeken wordt naar de ontwikkeling ten opzichte van het gemiddelde in Nederland. Dan kan worden gezien of voor bepaalde gebieden hun voorsprong of achterstand ten opzichte van het gemiddelde in Nederland afneemt of juist toeneemt.<sup>5</sup> Deze ontwikkeling ten opzichte van het gemiddelde in Nederland wordt getoond in figuur 3-1.

**figuur 3-1** Ontwikkeling van de leefbaarheid t.o.v. gemiddelde in Nederland voor sub-buurten met veel en weinig corporatiewoningen



Noot. Gemiddelde in NL = 0. Scores worden weergegeven op de schaal van de Leefbaarometer. Hierin is een klasse zoals 'ruim voldoende' gemiddeld 0,133 groot. Een score -0,4 komt dus overeen met drie klassen lager dan de gemiddelde leefbaarheid in Nederland.

In figuur 3-1 kan allereerst worden gezien dat er grote verschillen zijn tussen corporatiebuurten en niet-corporatiebuurten in het niveau van de leefbaarheid. Sub-buurten zonder corporatiewoningen zitten gemiddeld bijna 1,5 klasse boven het gemiddelde in Nederland (zie de voetnoot bij de figuur). Sub-buurten met minimaal 90% corporatiewoningen zitten er ruim 3 klassen onder. Dat komt neer op het verschil tussen een score 'goed' en een score 'onvoldoende'. Rond de 38% van de verschillen tussen sub-buurten in de leefbaarheidsscore wordt verklaard door het aandeel corporatiewoningen. Er zijn dus ook allerlei andere factoren die een rol spelen bij de leefbaarheidsverschillen, maar het aandeel corporatiewoningen is wel sterk onderscheidend.

<sup>5</sup> Om deze reden en om de invloed van macro-ontwikkelingen – die het beeld vaak verstoren – te neutraliseren presenteren we de ontwikkelingen steeds ten opzichte van het gemiddelde in Nederland. Waar relevant wordt de absolute trend ook beschreven.

De ontwikkelingen op het gebied van de leefbaarheid zijn kleiner dan de verschillen tussen de niveaus. De ontwikkeling van de sub-buurt met 90% of meer corporatiewoningen was tussen 2006 en 2012 bijvoorbeeld 20% van een klasse op de Leefbaarometer (positief). Vervolgens was die tussen 2012 en 2016 5% van een klasse (negatief). De ontwikkelingen van de verschillende sub-buurt lopen niet synchroon. De buurt met weinig corporatiewoningen maakten tussen 2006 en 2010 een beperkte verslechtering van de leefbaarheid door (t.o.v. de gemiddelde ontwikkeling in Nederland), waarna de ontwikkeling leefbaarheid er ten opzichte van de gemiddelde ontwikkeling min of meer stabiliseerde.

In de sub-buurt met veel corporatiewoningen (vanaf 67%) verbeterde de leefbaarheid tussen 2006 en 2012. Na 2012 is er in deze sub-buurt een kleine kentering zichtbaar waarbij de leefbaarheid gemiddeld weer iets verslechterde ten opzichte van het gemiddelde in Nederland. Dit beeld is consistent met de ontwikkelingen die in figuur 2-27 zijn getoond, maar is minder duidelijk. De ontwikkeling van de leefbaarheid is dus meer onderscheidend als wordt gekeken naar de omgeving van sociale huurwoningen dan wanneer naar het aandeel corporatiewoningen (inclusief geliberaliseerd deel) in een buurt wordt gekeken.

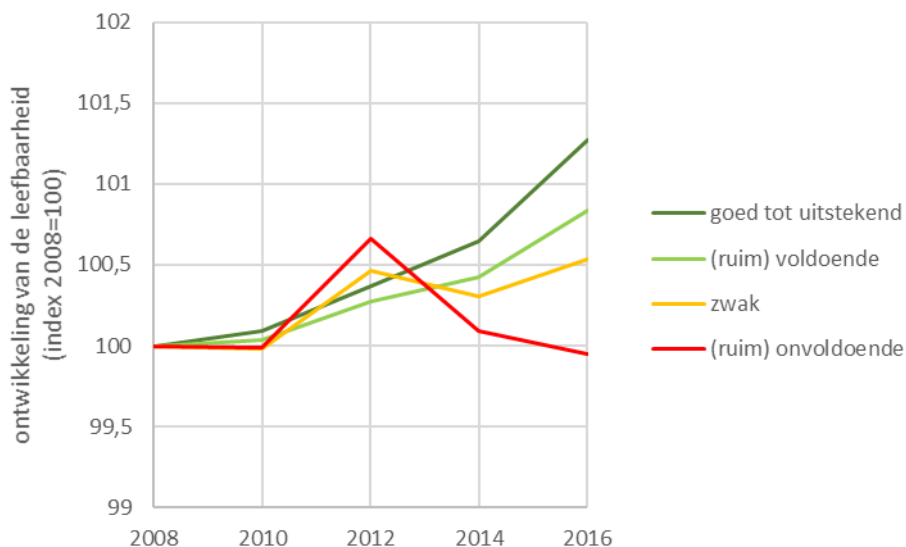
Ondanks dat het bij de in figuur 3-1 getoonde ontwikkelingen om betrekkelijk kleine verschillen gaat, zijn ze wel significant. Het grote aantal sub-buurt (circa 400.000) waarmee wordt gerekend draagt daaraan bij. De verklaarde variantie is echter beperkt. De mate waarin de sub-buurt zich tussen 2006 en 2008 verschillend ontwikkelden komt uit op een verklaarde variantie van 2,8% en de mate waarin ze zich verschillend ontwikkelden tussen 2012 en 2016 wordt voor 0,2% verklaard door het aandeel corporatiebezit.<sup>6</sup> Dat geeft aan dat de ontwikkeling van de leefbaarheid slechts in beperkte mate samenhangt met het aandeel corporatiewoningen in een sub-buurt. Binnen de groepen sub-buurt met veel of weinig corporatiewoningen zijn er dus waarschijnlijk vrij grote verschillen in ontwikkeling.<sup>7</sup>

Om na te gaan of de verschillen te maken met de leefbaarheid in die gebieden – wat weer samenhangt met het aandeel sociale huurwoningen – is ook de ontwikkeling van de leefbaarheid onderzocht in relatie tot het niveau van de leefbaarheid. De verwachting is dan op dat vooral de buurt met een mindere leefbaarheid zich na 2012 ongunstig ontwikkelden terwijl de ontwikkeling in de betere buurt gunstiger was. Die verwachting wordt bevestigd in de analyse (zie figuur 3-2). Delen van buurt met een onvoldoende leefbaarheid ontwikkelden zich na 2012 gemiddeld genomen ongunstig en buurt met een goed leefbaarheid juist zeer gunstig. Tot 2012 ontwikkelden de buurt met een onvoldoende leefbaarheid zich nog gunstiger dan de buurt met een positieve leefbaarheid gunstig. De negatieve ontwikkeling van de leefbaarheid in de corporatiebuurt zal dan ook vooral moeten worden gezocht in die corporatiebuurt waar de leefbaarheid onvoldoende is. De toenemende verschillen doen zich waarschijnlijk dan ook voor binnen de corporatiewijk.

<sup>6</sup> Leefbaarheidsscores van sub-buurt zijn hierbij geanalyseerd in een repeated measures design met de meetjaren als within subjects factor en het type subbuurt als between subjects factor.

<sup>7</sup> Daar komen we in hoofdstuk 5 ook in kwalitatieve zin op terug.

**figuur 3-2** Ontwikkeling van de leefbaarheid vanaf 2008, naar de leefbaarheid van de betreffende gebieden

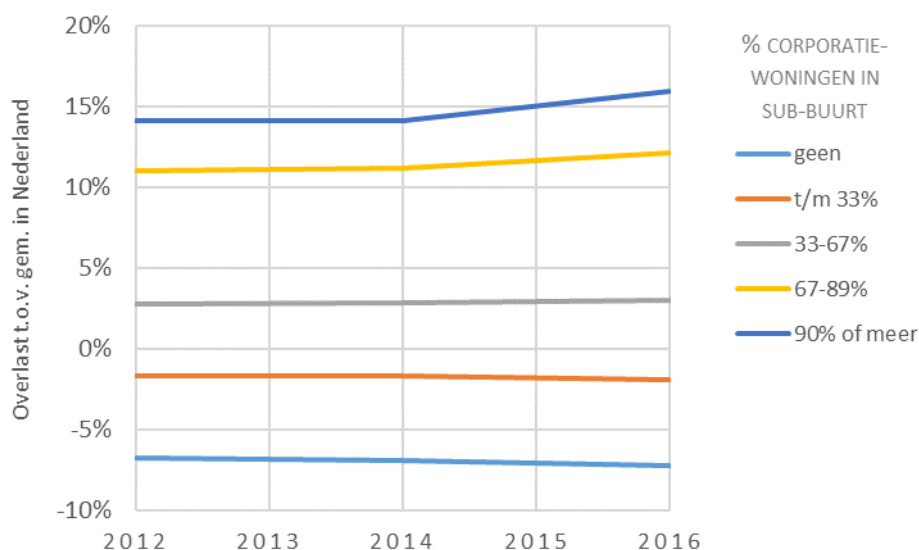


Bron: Leefbaarometer

### 3.1.2 Overlast

Voor overlast<sup>8</sup> zoomen we in op de periode 2012-2016. Daarin is – net als bij de leefbaarheid als totaalscore - te zien dat er substantiële verschillen zijn tussen corporatiebuurten en niet-corporatiebuurten (figuur 3-3).

**figuur 3-3** Ontwikkeling van overlast t.o.v. gemiddelde in Nederland voor sub-buurten met veel en weinig corporatiewoningen



<sup>8</sup> Overlastscores zijn gebaseerd op de Veiligheidsmonitor van CBS.

In de corporatiebuurten is er meer overlast dan in de niet-corporatiebuurten. Het aandeel corporatiebezit verklaart 18% van de verschillen tussen sub-buurten. Daarnaast is er bij overlast een vrij duidelijk differentiële ontwikkeling tussen de corporatiebuurten en de niet-corporatiebuurten zichtbaar. In de corporatiebuurten was er sprake van een toenemende overlast – in het bijzonder tussen 2014 en 2016 - en in de niet corporatiebuurten nam de overlast af. De ontwikkelingen in de tussengelegen klassen (meer dan 0% corporatiewoningen maar minder dan 67%) zijn niet significant

### 3.1.3 Problematiek en beperkingen

Doordat de samenstelling van de bevolking verandert, verandert ook de mate waarin de mensen beperkingen hebben op verschillende levensdomeinen. We gaan in op de volgende beperkingen omdat die relevant zijn voor het onderhavige vraagstuk:

- moeite met het voeren van de (financiële) administratie (indicatief voor het risico van schuldenproblematiek),
- agressie/probleemgedrag (indicatief voor het voorkomen van incidenten).
- moeite met huishoudelijke activiteiten (indicatief voor de behoefte aan ondersteuning vanuit de Wmo),
- moeite met het zelf de regie kunnen voeren over het leven (indicatief voor het voorkomen van situaties van vervuiling/verwaarlozing en paniekaanvallen of incidenten), enzovoort.

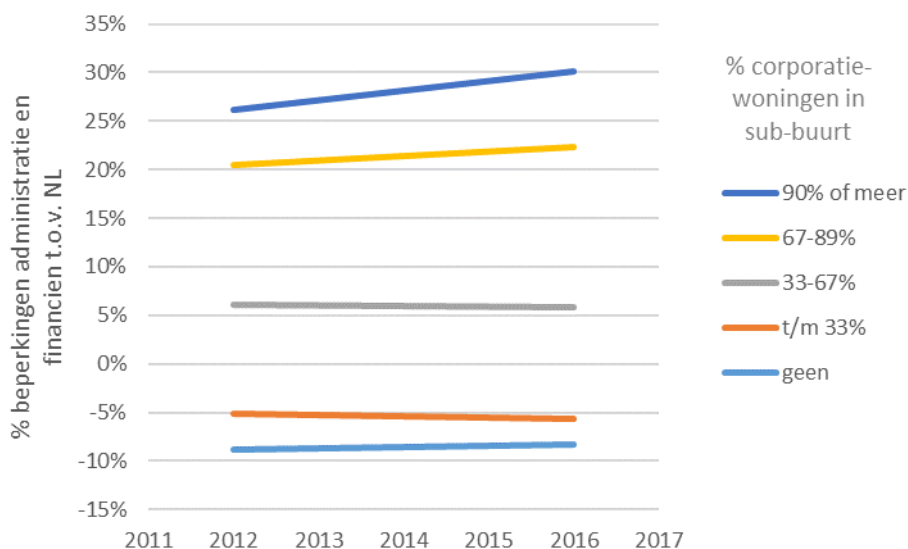
We ontlenen deze gegevens aan de WoonZorgwijzer van Stichting In Fact.

#### Administratie/financiën

Hoeveel mensen in een sub-buurt moeite hebben met administratie en financiën hangt sterk samen met corporatiebezit. Het aandeel corporatiebezit verklaart ruim 50% van de variantie tussen sub-buurten. In de corporatiewijken ligt het aandeel mensen met problemen op dit vlak per 2016 rond de 30% boven het Nederlands gemiddelde (dat op circa 15 % ligt). Ofwel, in de corporatiebuurten is bijna de helft van de mensen (45%) niet geheel zelfredzaam op dit vlak. Daardoor liggen problemen rond schulden en huurachterstand prominent op de loer. In de sub-buurten zonder corporatiewoningen ligt dit aandeel bijna 10% onder het Nederlands gemiddelde, waarmee het uitkomt op circa 6% in 2016.

De ontwikkeling van het aandeel mensen dat moeite heeft met administratie en financiën is in Nederland redelijk constant (het is 0,1% toegenomen). In de corporatiebuurten is de toename echter beduidend groter geweest tussen 2012 en 2016: ruim 4%. In de andere, meer gemengde buurten nam het aandeel licht af. De verschillen in ontwikkeling worden voor 3,6% bepaald door het aandeel corporatiewoningen in sub-buurten. Dit verschil is zeer significant, maar in omvang niet bijzonder groot. Er zijn kortom veel andere factoren die bepalen hoeveel het aandeel toe- of afneemt in een sub-buurt.

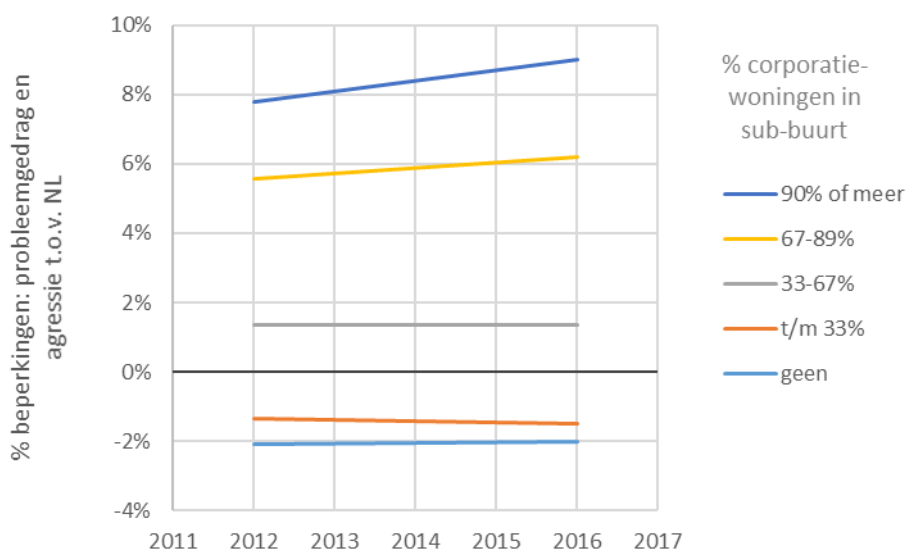
**figuur 3-4** Ontwikkeling van het aantal mensen van 19 jaar en ouder dat problemen heeft met administratie en financiën t.o.v. gemiddelde in Nederland voor sub-buurt met veel en weinig corporatiewoningen



### Agressie/probleemgedrag

Mensen met probleemgedrag komen beduidend meer voor in corporatiebuurten dan in niet-corporatiebuurten (figuur 3-5).

**figuur 3-5** Ontwikkeling van het aantal mensen van 19 jaar en ouder dat problemen heeft met agressie en probleemgedrag t.o.v. gemiddelde in Nederland voor sub-buurt met veel en weinig corporatiewoningen



Het aandeel corporatiebezit verklaart 48% van de verschillen tussen sub-buurt. In de sub-buurt die (bijna) geheel uit corporatiewoningen bestaan ligt het aandeel in 2016 9% boven het landelijk gemiddelde (van 4%). In de niet-corporatiebuurt ligt het er 2% onder. De ontwikkeling van het aandeel mensen met probleemgedrag en agressie verschilt eveneens naar het aandeel corporatiewoningen in een sub-buurt. De verschillen zijn sterk significant; het aandeel corporatiewoningen verklaart 4,8% van de verschillen tussen sub-buurt. Het

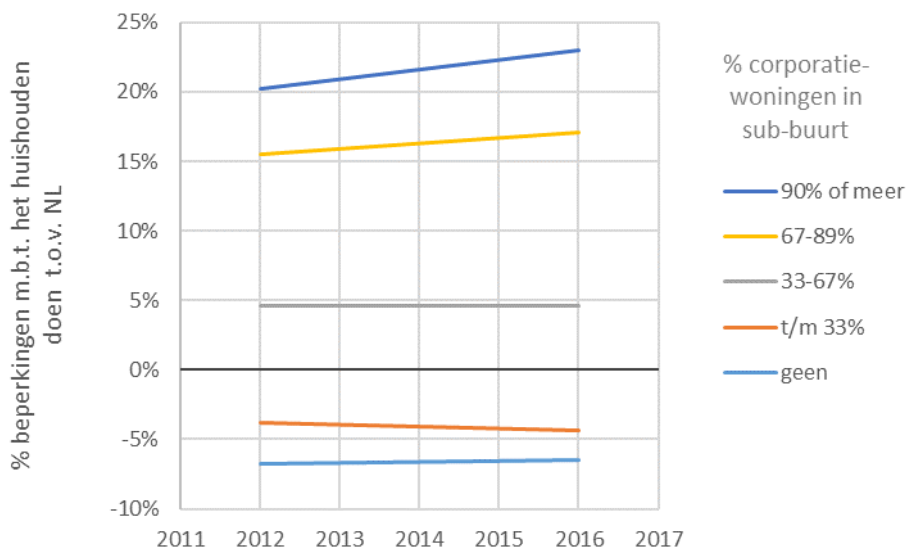


is dus zeker niet zo dat er in alle corporatiebuurten meer mensen met probleemgedrag komen wonen, maar gemiddeld genomen is dat wel meer het geval dan in andere sub-buurten.

### Huishoudelijk activiteiten

Gemiddeld hebben in Nederland 1 op de 8 mensen van 19 jaar of ouder problemen met het doen van het huishouden. Bij slechts een deel van zijn die problemen dusdanig dat men ook daadwerkelijk hulp in de huishouding krijgt. Het aandeel mensen met deze problematiek is – wederom – een stuk groter in de corporatiebuurten dan in de niet-corporatiebuurten (figuur 3-6). De verschillen tussen sub-buurten worden voor ruim 54% bepaald door het aandeel corporatiebezit.

**figuur 3-6 Ontwikkeling van het aantal mensen van 19 jaar en ouder dat problemen heeft met het doen van het huishouden t.o.v. gemiddelde in Nederland voor sub-buurten met veel en weinig corporatiewoningen**



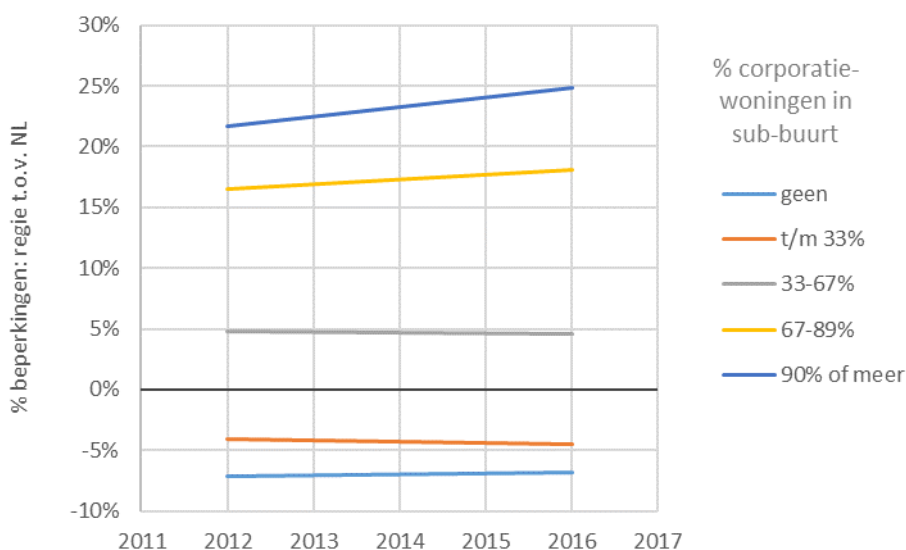
Ook neemt het aantal mensen dat problemen heeft met het doen van het huishouden meer toe in de corporatiebuurten dan in de andere buurten. De verschillen in toename worden voor 4% verklaard door het corporatiebezit. Dit is weliswaar zeer significant, maar geeft aan dat de ontwikkeling ook door veel andere factoren dan het corporatiebezit worden bepaald.

Dat in de corporatiebuurten bijna 25% meer mensen behoefte hebben aan enige ondersteuning op het vlak van het doen van het huishouden komt doordat dit een probleem is dat niet alleen samenhangt met leeftijd, maar ook met sociaaleconomische kenmerken van huishoudens. In die zin is het dus niet verrassend dat de corporatiebuurten er ook op dit vlak ongunstig uitspringen qua zelfredzaamheid van de bewoners.

### Regie

De verdeling en ontwikkeling van het aantal personen dat moeite heeft om de regie te voeren over het eigen leven, komt zowel voor wat betreft de verdeling als de ontwikkeling sterk overeen met de problematiek rond het zelfstandig kunnen voeren van het huishouden (figuur 3-7). In corporatiebuurten is de problematiek groter (51% verklaarde variantie) en de problematiek neemt er ook meer toe (4,5% verklaarde variantie).

**figuur 3-7 Ontwikkeling van het aantal mensen van 19 jaar en ouder dat problemen heeft met het zelfstandig voeren van de regiefunctie t.o.v. gemiddelde in Nederland voor sub-buurt met veel en weinig corporatiewoningen**



### 3.1.4 Conclusie

In corporatiebuurten zijn er meer problemen met leefbaarheid dan in niet-corporatiebuurten. Daarbij blijkt dat de verschillen groter zijn als we kijken naar specifieke problematiek en beperkingen dan bij overlast en leefbaarheid volgens de Leefbaarometer. Verder nemen de verschillen tussen corporatiebuurten en niet-corporatiebuurten toe. Voor wat betreft leefbaarheid is dat vooral sinds 2012. Bij overlast is het recentere: sinds 2014. Het voorkomen van specifieke problematiek en beperkingen neemt over de gehele linie sinds 2012 toe.

De geconstateerde verschillen hangen sterk samen met het aandeel corporatiebezit. Hoe groter de concentratie van corporatiewoningen in een gebied, hoe meer problemen er zijn met de leefbaarheid en hoe meer ze de laatste jaren toenemen. In de volgende paragraaf verkennen we of zich vergelijkbare ontwikkelingen voordoen in de verschillende gebieden voor wat betreft de verandering van kwetsbare groepen.

## 3.2 Aanwezigheid en instroom kwetsbare groepen

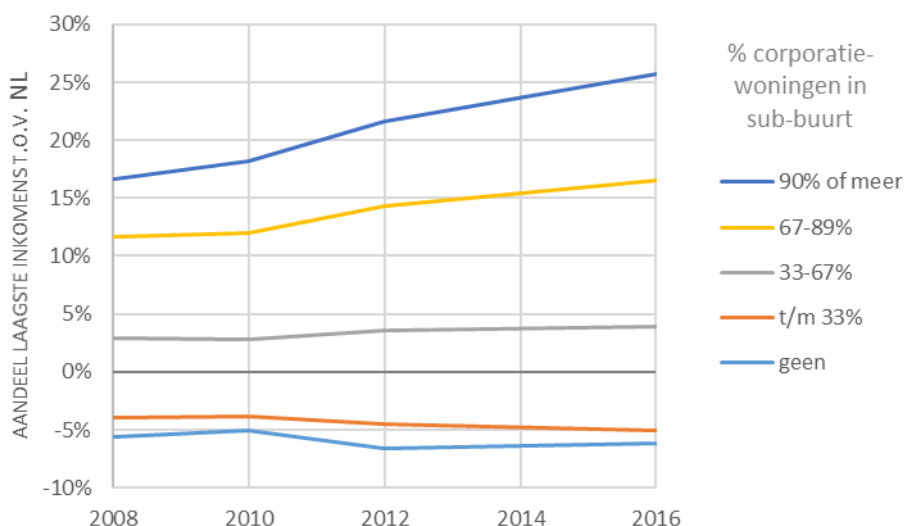
### 3.2.1 Laagste inkomens

Kwetsbare groepen zijn voor een groot deel lage inkomensgroepen. De huishoudens met de 20% laagste inkomens komen beduidend meer voor in de corporatiebuurten dan in de niet-corporatiebuurten (figuur 3-8). In de sub-buurten met 90% of meer corporatiewoningen is het aandeel van de laagste inkomens ruim 25% hoger dan het landelijk gemiddelde (van 20%). De verschillen tussen sub-buurten worden voor bijna 30% verklaard door het aandeel corporatiebezit.

Het aandeel laagste inkomens is ook meer toegenomen in de sub-buurten met veel corporatiewoningen. In de meer gemengde sub-buurten en in de buurten zonder corporatiewoningen is er in de meetperiode sprake van een afname. Het is een proces dat al langer aan de

gang is. Het zorgt ervoor dat de verschillen in inkomensamenstelling tussen corporatiebuurten en niet-corporatiebuurten groter worden. De verschillen tussen sub-buurten in de ontwikkeling tussen 2008 en 2016 worden voor 13,7% verklaard door het aandeel corporatiebezit. Dat is zeer significant ( $p < .00001$ ) en ook behoorlijk substantieel te noemen hoewel er dus ook andere factoren in het spel zijn die de verschillen in ontwikkeling tussen sub-buurten bepalen.

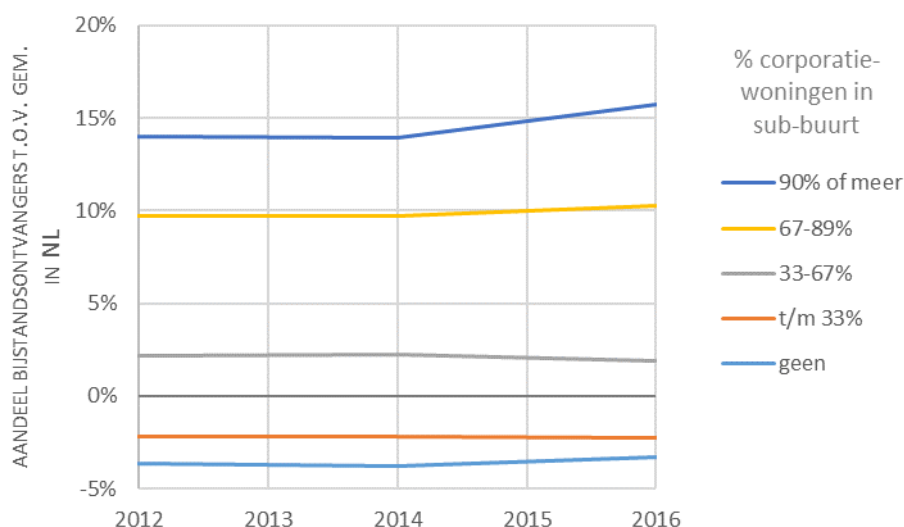
**figuur 3-8** Ontwikkeling van het aandeel huishoudens dat behoort tot de 20% laagste inkomens t.o.v. gemiddelde in Nederland voor sub-buurten met veel en weinig corporatiewoningen



### 3.2.2 Bijstandontvangers

Het aandeel bijstandontvanger ligt een stuk hoger in de corporatiebuurten dan in de niet-corporatiebuurten (figuur 3-9). Die verschillen zijn vrij stabiel geweest in de periode 2012-2016.

**figuur 3-9** Ontwikkeling van het aandeel personen met een bijstandsuitkering t.o.v. gemiddelde in Nederland voor sub-buurten met veel en weinig corporatiewoningen



Het aandeel corporatiebezit verklaart 38% van de verschillen tussen sub-buurtten. Vooral in de corporatiebuurtten met meer dan 90% corporatiewoningen neemt het aandeel sinds 2014 relatief sterk toe. De ontwikkeling tussen 2014 en 2016 wordt voor 4,5% bepaald door het aandeel corporatiebezit. Dat is zeer significant ( $p < .00001$ ) maar geeft aan dat er ook allerlei andere factoren een rol spelen in deze ontwikkelingen.

### 3.2.3 Zorgdoelgroepen

Zorgdoelgroepen zijn de kwetsbare groepen bij uitstek. We analyseren de verschillen tussen corporatiebuurtten voor de volgende groepen:

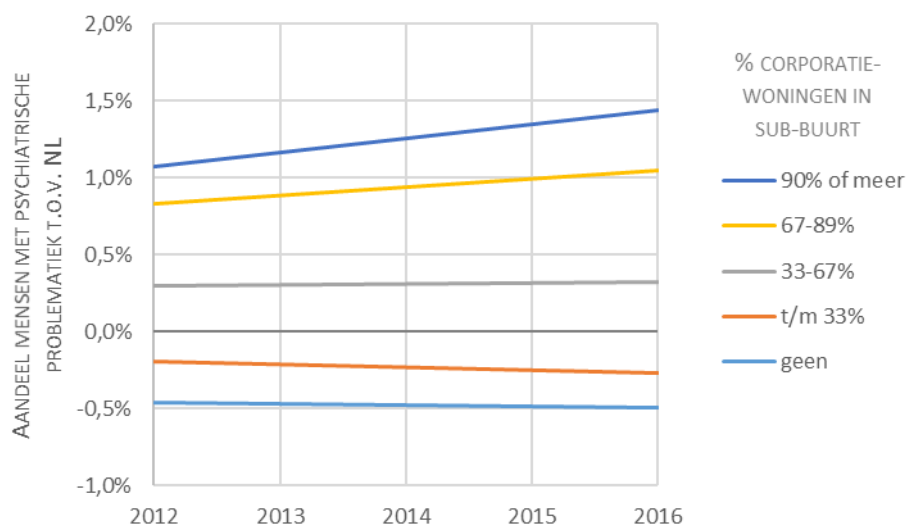
- psychiatrische problematiek
- licht verstandelijke beperking
- dementie
- meervoudige somatische problematiek

We ontlenen de gegevens aan de WoonZorgwijzer van Stichting In Fact.

#### Psychiatrische problematiek

Het aandeel zelfstandig wonende personen van 19 jaar of ouder dat last heeft van psychiatrische problematiek en daarbij begeleiding nodig heeft (ook wel aangeduid als ‘verwarde personen’) is niet groot. Landelijk gaat om 1% van de populatie. In de corporatiebuurtten zijn ze meer vertegenwoordigd dan in de niet-corporatiebuurtten (figuur 3-10). Dat is ook niet vreemd omdat deze groep over het algemeen is aangewezen op de goedkope woningvoorraad. Het aandeel corporatiebezit verklaart zo’n 36% van de verschillen tussen sub-buurtten. Sinds 2012 is er sprake van een lichte toename van zelfstandig wonende mensen met psychiatrische problematiek. Die toename is in relatieve zin niet groter dan 5%. In de corporatiebuurtten is de toename in diezelfde periode echter zo’n 20% geweest. In absolute zin gaat het nog steeds niet om grote aandelen (2,5% in 2016), maar de toename is daarmee in deze sub-buurtten wel substantieel te noemen. Het corporatiebezit verklaart zo’n 4,2% van de verschillen in ontwikkeling tussen sub-buurtten.

**figuur 3-10** Ontwikkeling van het aandeel personen met psychiatrische problematiek t.o.v. gemiddelde in Nederland voor sub-buurtten met veel en weinig corporatiewoningen

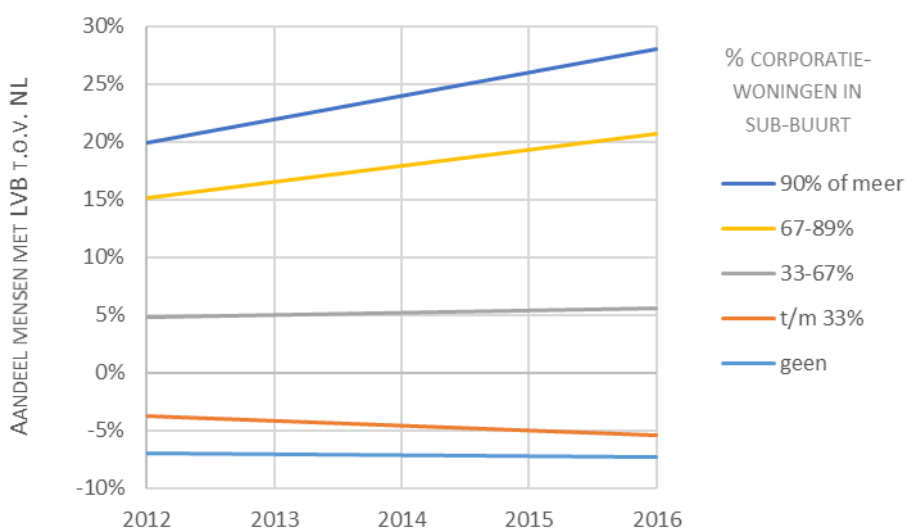


### Licht verstandelijke beperking

Op basis van de definitie die in de WoonZorgwijzer wordt gehanteerd van LVB komt hun aandeel in de populatie uit op zo'n 17%. De meeste personen die deel uitmaken van deze doelgroep functioneren normaal, zeker als ze werk hebben. Als er iets mis gaat het in het leven zijn ze echter wel kwetsbaar voor afglijden. Ook komen zaken als laaggeletterdheid en daarmee samenhangende problemen met het zelfstandig kunnen voeren van administratie vrij veel voor in deze groep.

In de corporatiebuurten ligt het aandeel LVB een stuk hoger dan gemiddeld in Nederland. In 2016 is dat zelfs bijna 30% meer dan gemiddeld in Nederland. Het aandeel corporatiebezit verklaart 49% van de verschillen tussen sub-buurten.

**figuur 3-11 Ontwikkeling van het aandeel personen met een licht verstandelijke beperking t.o.v. gemiddelde in Nederland voor sub-buurten met veel en weinig corporatiewoningen**

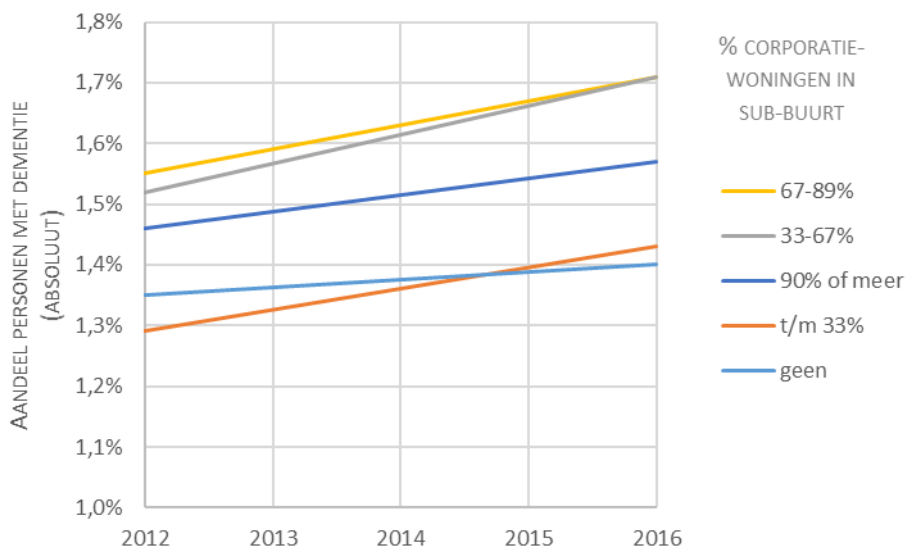


Opvallend is ook dat er juist in de buurten met een groot aandeel corporatiewoningen een grote toename is geweest ten opzichte van 2012, terwijl er in de meer gemengde buurten (tot 33% corporatiewoningen) een afname te zien is geweest. Het aandeel corporatiebezit verklaart ruim 12% van de verschillen in ontwikkeling van sub-buurten. Dat is daarmee – met de ontwikkeling van de laagste-inkomensgroep - een van de sterkste effecten voor wat betreft de ontwikkeling. Omdat deze twee indicatoren onderling sterk met elkaar samenhangen (de LVB-groep bestaat grotendeels uit de laagste inkomens) is het niet vreemd dat juist deze twee ontwikkelingen eruit springen.

### Dementie

Landelijk is er sprake van een toename van het aandeel zelfstandig wonende personen met een dementiële aandoening (figuur 3-12). Die toename – evenals het niveau van het aandeel mensen met dementie – is niet het hoogst in de corporatiebuurten, maar in de buurten met een meer gemengde voorraad: van 33-89% corporatiewoningen. Het is ook in deze gemengde buurten – inclusief de buurten met 1-33% corporatiewoningen - dat de toename van het aandeel personen met dementie het sterkst is. Het aandeel corporatiebezit verklaart dan ook weinig van de verschillen tussen sub-buurten in het aandeel mensen met dementie (1,1%) of de ontwikkeling ervan (0,2%).

**figuur 3-12** Ontwikkeling van het aandeel personen met dementie voor sub-buurtten met veel en weinig corporatiewoningen

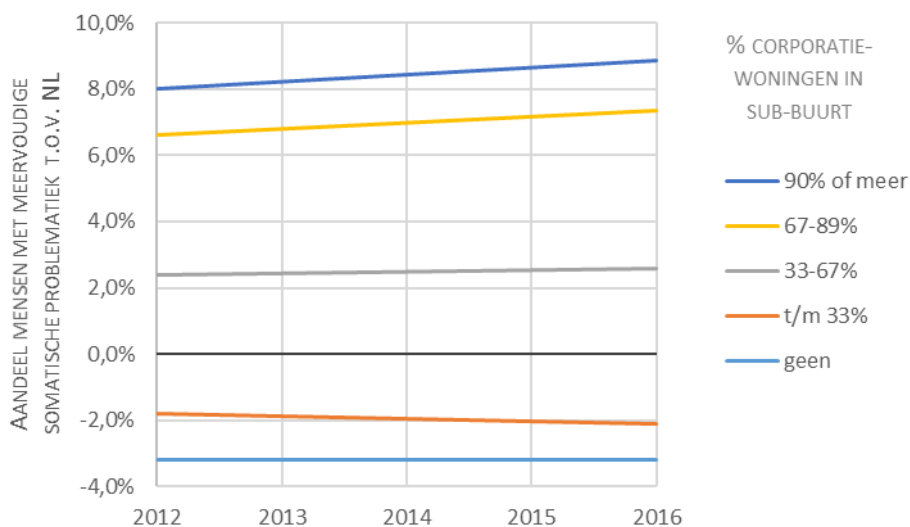


Noot. Dit betreft, in tegenstelling tot de andere figuren, de absolute ontwikkeling om te benadrukken dat er in alle sub-buurtten sprake is van een toename. Bij een ontwikkeling ten opzichte van het gemiddelde is er sprake van een daling in de sub-buurtten met veel en met geen corporatiewoningen.

### Meervoudige somatische problematiek

Het aandeel mensen met meervoudige somatische aandoeningen (denk aan hart- en vaatziekten, rugklachten, reuma, COPD en dergelijke) die daar ook mobiliteitsbeperkingen bij hebben, neemt slechts licht toe tussen 2012 en 2016 (van 8,7 tot 8,8%). Die toename is het sterkst geweest in de corporatiebuurtten waar het aandeel ook al hoger lag dan in de niet-corporatiebuurtten. Ook daar bedroeg de toename echter nog geen procentpunt (figuur 3-13).

**figuur 3-13** Ontwikkeling van het aandeel personen met meervoudige somatische problematiek t.o.v. gemiddelde in Nederland voor sub-buurtten met veel en weinig corporatiewoningen



Het aandeel corporatiebezit verklaart dan ook niet veel van de verschillen in ontwikkeling tussen buurten (1%), maar wel veel van het verschil in niveau (44%). Ofwel, de verschillen tussen de sub-buurten zijn wel groot voor wat betreft het aandeel personen met meervoudige somatische aandoeningen met mobiliteitsbeperkingen maar de verschillen in ontwikkeling zijn beperkt.

### 3.2.4 Conclusie

De verschillen tussen sub-buurten zijn groot als naar de aanwezigheid en ontwikkeling van kwetsbare groepen wordt gekeken en gemiddeld ook groter dan de verschillen in leefbaarheid en overlast. Vooral het aandeel mensen met een licht verstandelijke beperking en met meervoudige somatische problematiek ligt een stuk hoger in de corporatiebuurten dan in de niet-corporatiebuurten. Het aandeel kwetsbare groepen neemt ook meer toe in de corporatiebuurten dan in de niet-corporatiebuurten. Dat geldt – behoudens de groep dementie – voor alle onderscheiden zorgdoelgroepen én voor lage inkomens en bijstandsontvangers.

Nadrukkelijke aandacht voor ‘wonen met zorg en ondersteuning’ is van toenemend belang, bijvoorbeeld in prestatieafspraken. En dan gaat het zeker niet alleen om ouderen. Ook die groep is vanzelfsprekend aanwezig in het bezit, maar die neemt vergeleken met de rest van het land minder toe dan de andere kwetsbare groepen. De vergrijzing zal zich de komende decennia vooral gaan afspelen buiten de sociale sector.

De differentiële ontwikkeling van corporatiebuurten en niet-corporatiebuurten is het sterkst bij de lage inkomensgroepen en de personen met een licht verstandelijke beperking.

## 3.3 Context

### 3.3.1 Leeftijd

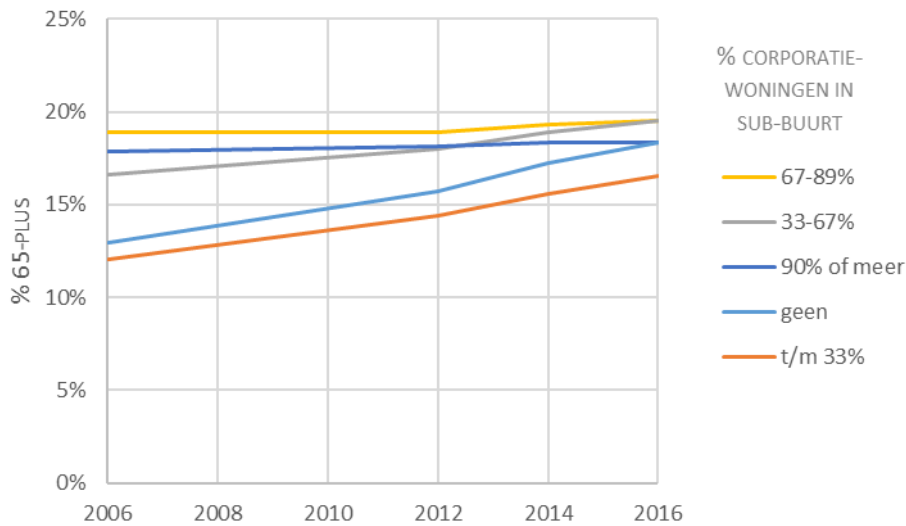
Een hogere leeftijd is op zichzelf geen reden om een persoon als kwetsbaar aan te duiden. Kwetsbaarheid heeft meer te maken met de gevolgen van die hogere leeftijd, waarvan een deel hiervoor is besproken. Voor sommigen brengt de hogere leeftijd inderdaad gebreken met zich mee, maar voor anderen niet of nauwelijks. We gaan hier in op het aspect leeftijd omdat het een relevante contextvariabele is die bijvoorbeeld van belang kan zijn voor de draagkracht van een buurt. Zo kwam uit de publicatie ‘buurtparticipatie en leefbaarheid’<sup>9</sup> naar voren dat verschillende vormen van buurtparticipatie (zoals vrijwilligerswerk en sociale participatie) juist vrij veel door 65-plussers worden gedaan. Een toename van het aandeel ouderen kan dan juist de kracht van een wijk versterken.

De ontwikkeling van het aandeel 65-plussers in de sub-buurten van Nederland, onderscheiden naar het aandeel corporatiebezit is weergegeven in figuur 3-14. Daarin kan worden gezien dat het aandeel 65-plussers sinds 2008 gestaag toeneemt. Die toename is er echter niet geweest in de buurten waar het corporatiebezit het hoogst was. In die buurten met meer dan twee derde corporatiebezit was het aandeel ouderen in 2006 het hoogst maar sindsdien is het nagenoeg constant gebleven. De toename van het aandeel 65-plussers vond vooral plaats in de buurten zonder corporatiewoningen en in de buurten met een beperkt aandeel corporatiewoningen. Waar bij de meeste kenmerken die in dit hoofdstuk de revue passeren

<sup>9</sup> Leidelmeijer, K. (2012). Buurtparticipatie en leefbaarheid. RIGO i.o.v. ministerie van BZK/WWI.

wordt getoond dat corporatiebuurten en niet-corporatiebuurten uit elkaar groeien, is dat dus niet het geval voor het aandeel 65-plussers. Op dit aspect groeien de buurten juist naar elkaar toe.

**figuur 3-14** *Ontwikkeling van het aandeel 65-plussers voor sub-buurten met veel en weinig corporatiewoningen*



### 3.3.2 Diversiteit

Een tweede contextvariabele waar we op willen ingaan is de diversiteit van de bevolking in termen van hun migratieachtergrond. We achten dit kenmerk eveneens van belang naar aanleiding van het WRR-rapport ‘de nieuwe verscheidenheid’ waarin een grotere diversiteit naar herkomst in verband werd gebracht met minder sociale cohesie en ‘ingewikkelder samenleven’. Een grotere diversiteit zou in die zin negatief kunnen zijn voor de sociale draagkracht van een wijk.

De verschillen tussen corporatiebuurten en niet-corporatiebuurten zijn voor wat betreft die diversiteit weergegeven in figuur 3-15.<sup>10</sup> In corporatiebuurten is de diversiteit duidelijk groter dan in de niet-corporatiebuurten, maar de ontwikkelingen verschillen niet veel. De diversiteit neemt in alle buurten licht toe, ongeacht het aandeel corporatiewoningen. De bestaande verschillen tussen de sub-buurten blijven daarmee intact.

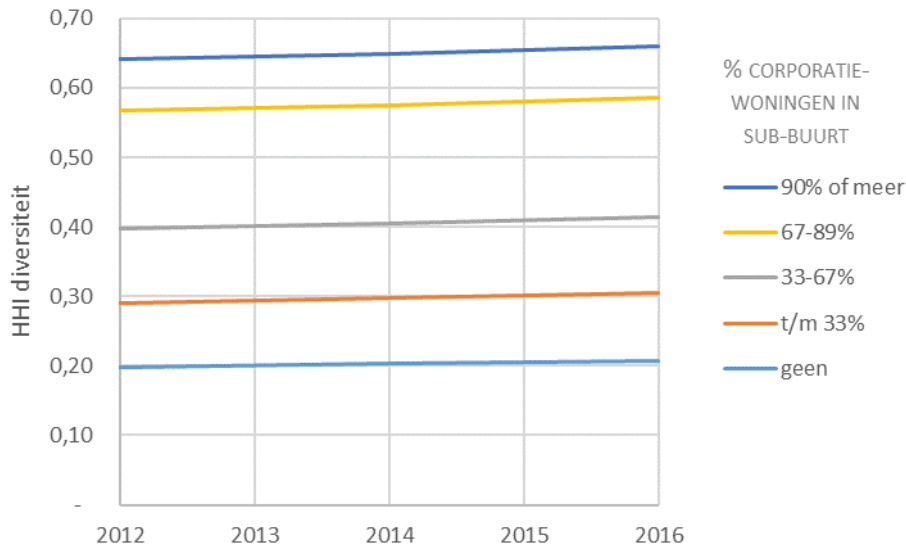
Voor veel specifieke herkomstgroepen geldt dat hun aandeel vrij constant (Antilliaanse herkomst) of zelfs dalend (Turkse en Surinaamse herkomst) is in de corporatiebuurten. Dat geldt niet voor de overige niet-westerse groep (waaronder ook veel vluchtelingen vallen) en de Midden- en Oost-Europeanen (ook wel aangeduid als MOE-landers).

<sup>10</sup> We konden hierbij helaas geen gebruik maken van de uitgebreide herkomstgroeperingen die door de WRR zijn gebruikt. De in dit rapport gehanteerde Herfindahl-Hirschman Index (HHI) is gebaseerd op de volgende herkomstgroepen: Marokkaans, Surinaams, Turks, Antilliaans, Midden- en West Europeaan, overig niet westers, westers, Nederlands. Voor de groep overig-niet westers zijn we ervan uitgegaan dat deze gemiddeld in een sub-buurt drie specifieke herkomstgroepen herbergt. Met een groter aandeel ‘overig niet-westers’ neemt de hier gehanteerde HHI dus relatief meer toe.

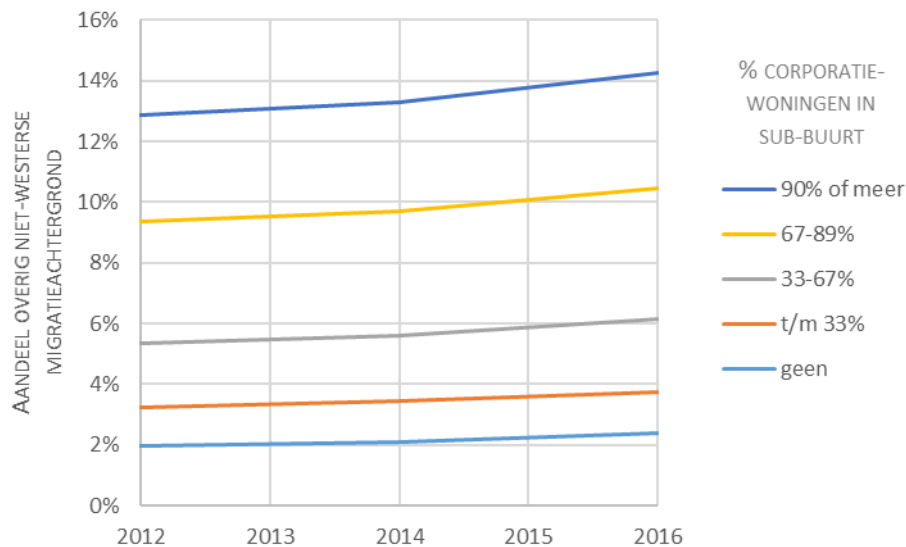


Bij de groep 'overig niet-westers' is duidelijk dat deze het meest is vertegenwoordigd in de corporatiebuurten (figuur 3-16). Hun aandeel neemt hier vanaf 2014 ook wat meer toe dan in de buurten met minder corporatiewoningen.

**figuur 3-15** Ontwikkeling van de HHI op basis van herkomst voor sub-buurten met veel en weinig corporatiewoningen



**figuur 3-16** Ontwikkeling van 'overig' niet westerse migratieachtergrond voor sub-buurten met veel en weinig corporatiewoningen

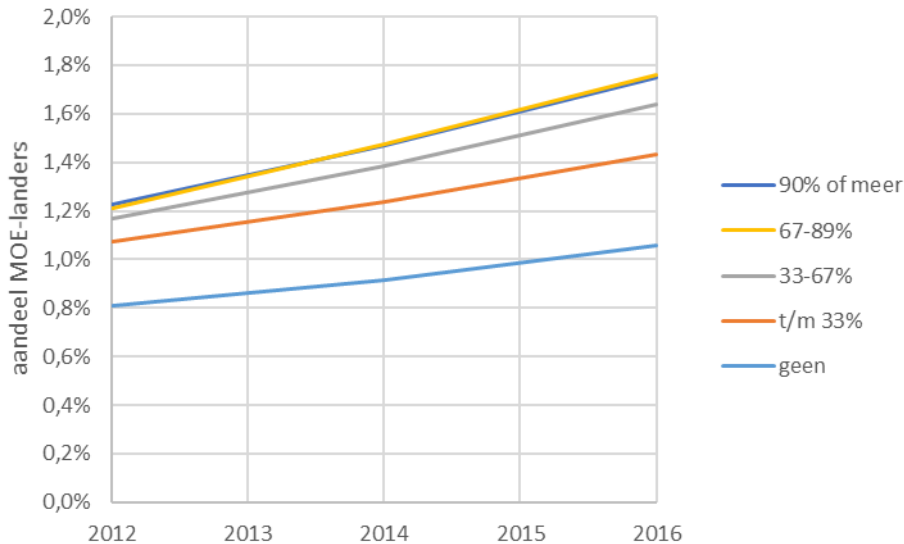


Het aandeel MOE-landers is in alle onderscheiden sub-buurten vrij sterk toegenomen.<sup>11</sup> De stijging was het grootst in de corporatiebuurten (figuur 3-17). Opvallend is dat het aandeel

<sup>11</sup> Waarbij moet worden bedacht dat dit in ieder geval in absolute zin een onderschatting is van de werkelijkheid omdat voor deze groep als zij zich niet langer dan vier maanden, vestigen geen inschrijfplicht in de GBA geldt waardoor ze 'buiten de statistieken' blijven. Naar schatting verblijft 6 op de 10 van deze arbeidsmigranten korter dan 4 maanden in een jaar in Nederland.

MOE-landers in de sub-buurt met 90% of meer corporatiewoningen niet afwijkt van het aandeel in sub-buurt met tussen de 67 en 90% corporatiebuurt. Mogelijk hangt dit samen met het feit dat MOE-landers zich relatief vaak – al dan niet tijdelijk - in de particuliere huurvoorraad vestigen.

**figuur 3-17** Ontwikkeling van aandeel MOE-landers voor sub-buurt met veel en weinig corporatiewoningen



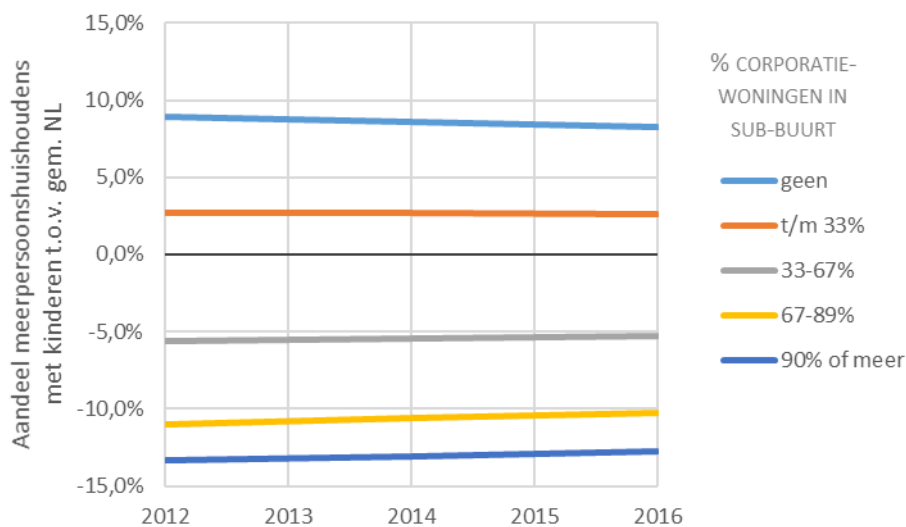
### 3.3.3 Typen huishoudens

Een laatste contextkenmerk waar we aandacht aan besteden is de huishoudenssamenstelling. Ook hiervan is bekend dat het samenhangt met buurtparticipatie en daarmee mogelijk met de draagkracht van wijken om kwetsbare bewoners te accommoderen zonder dat dit tot leefbaarheidsproblemen leidt. In het bijzonder geldt dat de participatiegraad hoog is bij meerpersoonshuishoudens met kinderen en laag bij eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen.<sup>12</sup>

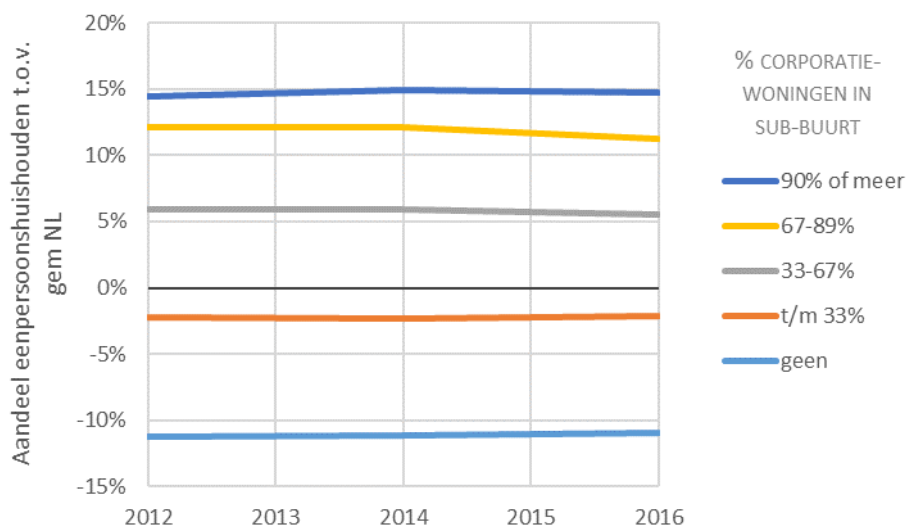
Het aandeel meerpersoonshuishoudens met kinderen is het hoogst in de niet-corporatiewijken (figuur 3-18). Hier neemt dit aandeel wel af, vooral als gevolg van de vergrijzing die in deze wijken sterk inzet. In de corporatiebuurt is het aandeel gezinnen het laagst, maar neemt het juist wat toe. Wat dit betreft groeien de sub-buurt - onderscheiden naar aandeel corporatiebezit - dus wat naar elkaar toe, al blijven de verschillen groot.

<sup>12</sup> Leidelmeijer, K. (2012). Buurtparticipatie en leefbaarheid. RIGO i.o.v. ministerie van BZK/WWI.

**figuur 3-18** Ontwikkeling van aandeel meerpersoonshuishoudens met kinderen ten opzichte van het gemiddelde in Nederland voor sub-buurtten met veel en weinig corporatiewoningen



**figuur 3-19** Ontwikkeling van aandeel eenpersoonshuishoudens ten opzichte van het gemiddelde in Nederland voor sub-buurtten met veel en weinig corporatiewoningen



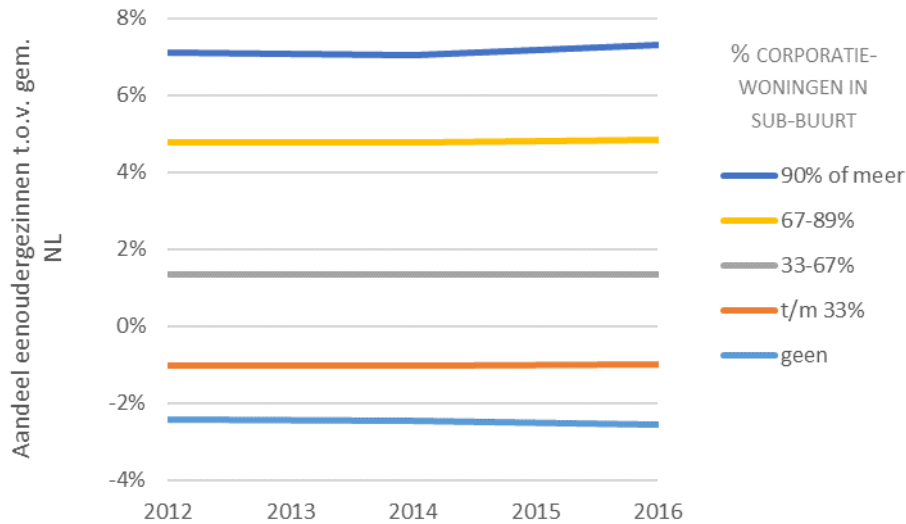
Het aandeel eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen is het hoogst in de corporatiebuurtten (figuur 3-19 en figuur 3-20). Het aandeel eenpersoonshuishoudens daalt licht in de corporatiebuurtten en stijgt enigszins in de niet-corporatiebuurtten. De veranderingen in de tijd zijn echter beperkt. Het aandeel eenoudergezinnen stijgt wel wat meer dan gemiddeld in de corporatiebuurtten, vooral sinds 2014. In de niet-corporatiebuurtten neemt dit aandeel af.

### 3.3.4 Conclusie

Over het geheel genomen zijn de factoren die de draagkracht van een wijk kunnen versterken minder gunstig in de corporatiebuurtten dan in de niet-corporatiebuurtten. De diversiteit is er groter, er zijn minder stellen met kinderen en juist meer alleenstaanden en eenoudergezinnen. Alleen het aandeel 65-plussers ligt hoger in de corporatiewijken. Van die groep is

echter bekend dat zij in buurten waar problemen zijn, geneigd zijn zich terug te trekken en relatief weinig participeren waar zij dat in andere buurten wel doen. Mogelijk heeft dit er mee te maken dat zij in de buurten met problemen zelf relatief vaak tot de kwetsbare groepen behoren, bijvoorbeeld door een slechte gezondheid.

**figuur 3-20** *Ontwikkeling van aandeel eenoudergezinnen ten opzichte van het gemiddelde in Nederland voor sub-buurten met veel en weinig corporatiewoningen*



Omdat er ook binnen de groep corporatiebuurten grote verschillen zijn, is het wel goed mogelijk dat deze contextfactoren toch van invloed zijn op de mate waarin de aanwezigheid en het niveau van kwetsbare groepen van invloed is op de leefbaarheid. Immers, de verschillen in het voorkomen van kwetsbare groepen bleken groter te zijn tussen corporatiebuurten en niet-corporatiebuurten dan de verschillen in leefbaarheid en overlast. Blijkbaar zijn er dan in – in ieder geval in een deel van de corporatiebuurten – omstandigheden waardoor die relatie minder direct is. Of daar inderdaad bewijs voor kan worden gevonden en hoe de relaties tussen kwetsbare groepen en leefbaarheid precies in elkaar zitten, is onderwerp van het volgende hoofdstuk.

## 4 Ontwikkeling kwetsbare groepen en leefbaarheid

Dat er sterke samenhangen bestaan tussen de aanwezigheid van kwetsbare groepen en leefbaarheid en dat de problematiek zich concentreert in corporatiebuurten, is in de voorgaande hoofdstukken aangetoond. Dat betekent echter nog niet noodzakelijk dat beide oorzakelijk met elkaar samenhangen of dat het een het ander beïnvloedt. In dit hoofdstuk gaan we daarom in op de relatie tussen de ontwikkeling van kwetsbare groepen aan de ene kant en de ontwikkeling van overlast, leefbaarheid en specifieke problematiek aan de andere.

### 4.1 Overwegingen bij de analyses

#### 4.1.1 Causaliteit

Om te kunnen bepalen of twee fenomenen causaal met elkaar samenhangen, is het noodzakelijk om naar ontwikkelingen in de tijd te kijken. Een samenhang tussen niveaus van twee fenomenen, kan namelijk vrijwel altijd door een derde fenomeen worden verklaard of de oorzaak-gevolgrelatie kan worden omgedraaid. Als twee ontwikkelingen met elkaar samenhangen - dus wanneer het ene fenomeen toeneemt, neemt het andere ook toe en als het ene afneemt, neemt het andere ook af – wordt het aannemelijker dat er een causale relatie is tussen de twee fenomenen. Toch is een samenhang tussen tegelijkertijd optredende ontwikkelingen nog niet voldoende bewijs. Het is ook dan namelijk nog niet duidelijk welk fenomeen oorzaak is en welk gevolg. Idealiter zouden de ontwikkelingen zeer precies in de tijd uiteen worden gelegd zodat de oorzaak altijd vooraf gaat aan het gevolg. Dat soort specifieke informatie – het kan een kwestie van weken of dagen zijn, maar ook van maanden of jaren (of helemaal niet) voordat een ‘verward persoon’ die zich ergens heeft gevestigd overlast gaat veroorzaken – is er normaal gesproken niet; ook niet in dit onderzoek.

Bij het ontbreken van informatie over volgtijdelijke ontwikkelingen is het nodig dat er een theorie bestaat over welk fenomeen oorzaak is en welk gevolg. In sommige gevallen is dat eenvoudig. In andere gevallen is dat lastiger. Het is bijvoorbeeld eenvoudig bij de relatie tussen de ontwikkeling van groepen met somatische aandoeningen en mobiliteitsproblemen aan de ene kant en het voorkomen van beperkingen op het vlak van zelfstandig het huishouden doen aan de andere. Beide fenomenen zijn logisch met elkaar verbonden waarbij het de persoon is met een aandoening (oorzaak) die beperkingen ervaart en ondersteuning behoeft bij het doen van het huishouden (gevolg). Een omgekeerd verband – waarbij de behoefte aan ondersteuning de aandoening veroorzaakt - is niet plausibel, noch zijn alternatieve verklaringen plausibel voor gelijk opgaande ontwikkelingen bij deze fenomenen. Er is immers niet direct een ander, onafhankelijk fenomeen te bedenken dat beide andere ontwikkelingen (de aandoeningen en de behoeften) kan veroorzaken. We gaan op dit type verbanden in, in paragraaf 4.2 en 4.3.

Het is iets ingewikkelder bij fenomenen als het voorkomen van mensen met een psychiatrische aandoening en overlast. Het is duidelijk dat alleen een samenhang van niveaus – waar veel mensen wonen die psychiatrische problematiek hebben, is ook veel overlast en omgekeerd – niet voldoende is om te stellen dat het een het ander veroorzaakt. Weliswaar kan de overlast geen mensen met psychiatrische problematiek veroorzaken, maar beiden fenomenen kunnen wel door een derde, ander fenomeen worden veroorzaakt. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld de aanwezigheid van veel goedkope woningen en mensen met een licht verstandelijke beperking (LVB) die daar vaak op zijn aangewezen. Het kunnen dan bijvoorbeeld

de mensen met een LVB zijn die de overlast veroorzaken en de goedkope woningen die ook huisvesting bieden aan mensen met een psychiatrische aandoening. Het voorbeeld maakt ook duidelijk dat als er sprake is van een samenhang tussen ontwikkelingen – als het aantal mensen met een psychiatrische aandoening toeneemt, neemt de overlast toe en als het aantal afneemt, neemt de overlast ook af – al meer aanleiding geeft om te veronderstellen dat het een het ander in dit geval wellicht veroorzaakt. Maar ook dan is nog een alternatieve verklaring mogelijk, namelijk dat het aantal goedkope woningen ook toe- of afneemt – wat beide andere fenomenen kan verklaren. Het is belangrijk om (statistisch) voor dat soort alternatieve verklaringen te controleren, zodat de samenhang kan worden getoond, onder constant houding van die alternatieven. In dit geval: de relatie tussen de ontwikkeling van het aandeel mensen met een psychiatrische aandoening en de ontwikkeling van overlast onder constant houding van de ontwikkeling van het aandeel corporatiewoningen. Op deze relatie gaan we in, in paragraaf 4.4.

Het is nog iets ingewikkelder als we de relatie onderzoeken tussen bijvoorbeeld de ontwikkeling van het aandeel lage inkomens in een gebied en de ontwikkeling van de leefbaarheid. In dat geval is er namelijk zelfs een aanvullende verklaring nodig om te kunnen bedenken waarom de toenemende aanwezigheid van lage inkomens tot problemen met de leefbaarheid zou kunnen leiden. De wegen waarlangs dat kan, zijn divers. Zo kan de stelling worden aangegaan dat een toename van lage inkomens leidt tot een afname van het voorzieningenniveau in een buurt, maar het zou ook kunnen dat een toename van lage inkomens als het ware 'staat' voor de instroom van een specifieke groep bewoners, waarvan een deel overlast veroorzaakt en daarmee de leefbaarheid onder druk zet. Verder geldt vanzelfsprekend dat leefbaarheid zo'n breed begrip is dat de invloed die een enkele ontwikkeling kan hebben, logischerwijs beperkt is. Op deze relatie gaan we in, in paragraaf 4.6

#### 4.1.2 Multilevel-analyse

We bestuderen in dit hoofdstuk de relatie tussen ontwikkelingen in sub-buurt met behulp van multilevel-analyse. We gebruiken multilevel-analyse omdat de ontwikkelingen op sub-buurtniveau mogelijk afhankelijk zijn van ontwikkelingen op een hoger schaalniveau zoals buurt, wijk of gemeente. Daarbij testen we zowel de random-effecten voor slope als voor het intercept. De analyse wordt uitgevoerd volgens de restricted maximum likelihood methode.

De mate waarin de ontwikkelingen op de hogere schaalniveaus gerelateerd zijn aan de ontwikkelingen op het lage schaalniveau van de sub-buurt, geeft input voor het vinden van oplossingsrichtingen. Moeten we echt op zeer laag schaalniveau de problemen oplossen (als slechts een klein deel van de variantie in ontwikkelingen is toe te schrijven aan de hogere schaalniveaus) of zijn hiervoor de hogere schaalniveaus juist meer van belang (als daar een groot deel van de variantie aan moet worden toegeschreven). Voorafgaand aan elke analyse verkennen we of ontwikkelingen op het niveau van buurten, wijken of gemeenten een relevant deel van de variantie in ontwikkelingen op het niveau van sub-buurt verklaren. Het meest relevante niveau nemen we mee in de multilevel analyse.

## 4.2 Somatiek en beperkingen in het huishouden

### Achtergrond

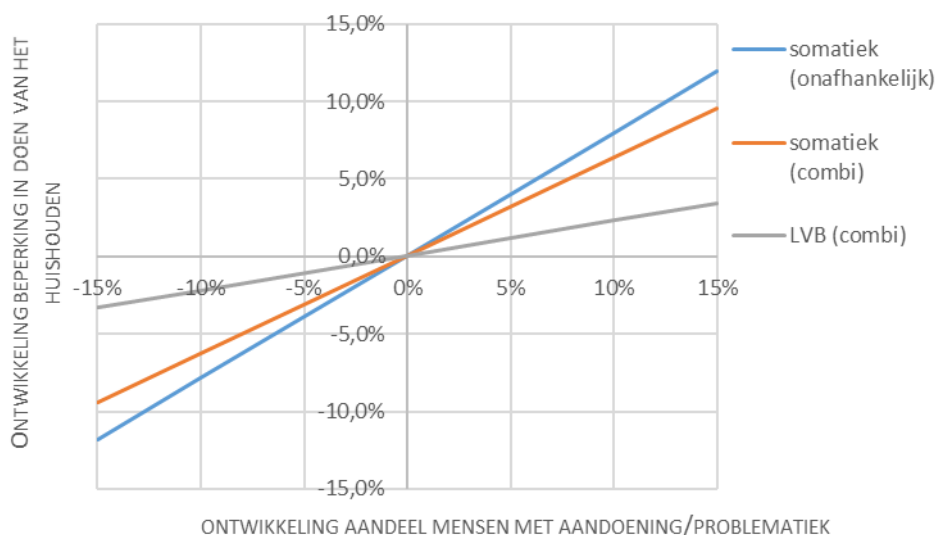
De relatie tussen de ontwikkeling van het aandeel mensen in een sub-buurt dat volgens de WoonZorgwijzer last heeft van meervoudige somatische aandoeningen en de ontwikkeling

van het aandeel mensen dat beperkingen ervaart bij het zelfstandig doen van het huishouden is hiervoor ook al aan de orde geweest. De relatie is – ook binnen de systematiek van de WoonZorgwijzer – causaal en rekenkundig met elkaar verbonden. Het zijn de mensen met de aandoeningen die als gevolg van die aandoening beperkingen ervaren. Het is op het niveau van sub-buurtten geen 1 op 1 relatie omdat – naast de mensen met de somatische aandoeningen ook andere groepen hier beperkingen in hebben en omdat niet alle mensen met een meervoudige somatische aandoening ook beperkingen ervaren in het zelfstandig doen van het huishouden. Andere groepen die een beroep op huishoudelijke hulp doen zijn bijvoorbeeld mensen met dementie, met een verstandelijke handicap en mensen met een licht verstandelijke beperking. Omdat de te onderzoeken relatie inherent causaal is, zijn er voor deze analyse verder geen controlevariabelen nodig. Het is niet mogelijk dat er een andere ontwikkeling is die – onafhankelijk van de relatie tussen aandoening en beperking – de samenhang tussen beide ontwikkelingen veroorzaakt.

### Analyse

Hogere schaalniveaus verklaren bij deze relatie een belangrijk deel van de variantie op het lagere schaalniveau van de sub-buurtten. Dat betreft in het bijzonder het niveau van buurten en wijken waarvoor in het bijzonder verschillen in slopes (hellingshoek van de regressielijnen) aan de orde zijn. Buurten verklaren twee keer zoveel van de variantie tussen sub-buurtten als wijken. Verschillen tussen gemeenten verklaren slechts 2% van de variantie. Dat schaalniveau achten we daarmee dus niet van belang voor de relatie tussen somatiek aan de ene kant en beperkingen in het doen van het huishouden aan de andere. Een multilevel random-slope model op het niveau van sub-buurtten met buurten en wijken als de hogere schaalniveaus is daarmee het meest geëigende analysemodel.

**figuur 4-1 Relatie tussen de ontwikkeling van het aandeel mensen met somatische problematiek en/of LVB en beperkingen bij het zelfstandig kunnen doen van het huishouden.**



### Resultaten

Er zijn twee analyses uitgevoerd om de relatie te bepalen tussen de ontwikkeling van het aandeel mensen met somatische problematiek en beperkingen in het doen van het huishou-

den: een waarbij alleen de ontwikkeling van het aandeel mensen met somatische problematiek is meegenomen, en een waarbij ook de ontwikkeling van het aandeel mensen met een LVB is meegenomen als covariaat. De resultaten zijn weergegeven in figuur 4-1.

De relatie tussen aandoening en beperking is in beide gevallen sterk en zeer significant. Bij de onafhankelijke schatting leidt elke 10% meer mensen met somatische aandoeningen tot een kleine 8% meer mensen met beperkingen. Bij de gecombineerde schatting is dat 6,4%. Het verschil wordt veroorzaakt doordat er overlap bestaat tussen beide groepen. Een deel van de toename van de mensen met somatische beperkingen wordt dan 'weggevangen' doordat ze ook een LVB hebben. De relatie tussen LVB en beperking in het doen van het huishouden is minder sterk dan voor somatiek: elke 10% toename leidt tot circa 2% meer mensen met beperkingen in het zelfstandig kunnen doen van het huishouden.

### 4.3 LVB en problemen met administratie en financiën

#### Achtergrond

Een andere relatie waarbij de causaliteit als het ware 'logisch' is en rekenkundig in de WoonZorgwijzer is verwerkt, is die tussen het aandeel mensen met een licht verstandelijke beperking en het voorkomen van problemen rond administratie en financiën. Het is namelijk juist deze groep die door beperkte taal- en/of rekenvaardigheden lastig uit de voeten kan met allerlei administratieve eisen die aan hen worden opgelegd en mede daardoor in schuldenproblematiek terecht kunnen komen. De relatie is causaal omdat de problemen met administratie geen verstandelijk beperking veroorzaken, maar daar een gevolg van zijn. Er zijn ook geen alternatieve ontwikkelingen die verklarend kunnen zijn voor de relatie tussen beide fenomenen.

#### Analyse

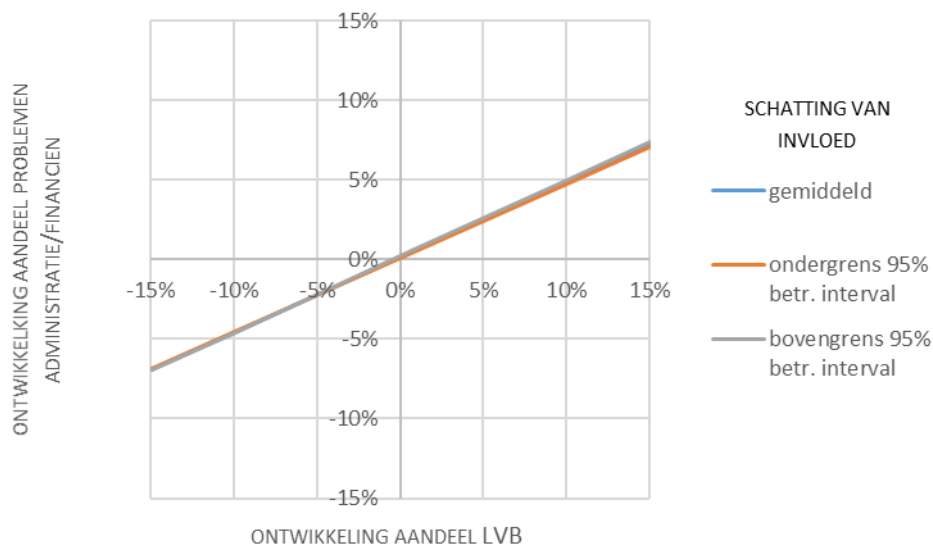
Hogere schaalniveaus verklaren een belangrijk deel van de variantie (in de ontwikkeling van het aandeel mensen met problemen rond administratie en financiën) op het lagere schaalniveau van de sub-buurtten. Dat betreft vooral het niveau van buurten en wijken waarvoor in het bijzonder verschillen in slopes (hellingshoek van de regressielijnen) verschillen tussen buurten. Buurten verklaren 1,5 keer zoveel van de variantie tussen sub-buurten als wijken en ruim drie keer zoveel als gemeenten. Een multilevel random-slope model op het niveau van sub-buurten met buurten en wijken als de hogere schaalniveaus is daarmee het meest geëigende analysemodel. Er worden geen covariaten in de analyse betrokken omdat er geen modererende effecten worden verwacht van andere ontwikkelingen.

#### Resultaten

De analyse maakt duidelijk dat er een zeer significante relatie bestaat tussen de ontwikkeling van het aandeel LVB en de ontwikkeling van het aandeel mensen met problemen rond administratie/financiën (figuur 4-2). Dat het een zeer significante relatie is, kan ook worden gezien aan het geringe verschil tussen de hoogste en laagste schatting die is weergegeven in de grafiek. Gemiddeld geeft de analyse aan dat voor elke 10% meer mensen met een licht verstandelijke beperking, er iets minder dan 5% mensen met problemen met administratie/financiën bijkomen. Ofwel, iets minder dan de helft van deze groep heeft hier flinke problemen mee.



**figuur 4-2 Relatie tussen de ontwikkeling van het aandeel mensen met een licht verstandelijke beperking en het aandeel dat problemen heeft met administratie/financiën**



#### 4.4 Psychiatrie en overlast

##### Achtergrond

De relatie tussen de instroom van mensen met psychiatrische problematiek en een toenevende overlast is recent in de aandacht gekomen als gevolg van de toenemende uitstroom van cliënten uit beschermd wonen en de aandacht voor incidenten met ‘verwarde personen’. Met onderzoek is het vooralsnog lastig gebleken om aan te tonen dat die relatie er ook feitelijk is. Daar zijn meerdere redenen voor. Allereerst is overlast een breed begrip. Mensen kunnen overlast van allerlei verschillende zaken ondervinden. Zo is de indicator van overlast die in dit onderzoek wordt gebruikt eveneens breed gedefinieerd: van overlast van omwonenden en drugsgebruik (wat gerelateerd zou kunnen zijn aan de doelgroep) tot overlast van jongeren en rommel op straat (minder vanzelfsprekend verbonden met de doelgroep). De ontwikkeling van de doelgroep kan daardoor per definitie slechts een deel van de overlast beïnvloeden.

Een andere belangrijke reden die nogal eens wordt aangevoerd om te begrijpen waarom er geen relatie wordt gevonden tussen uitstroom uit beschermd wonen en overlast is dat bij uitstroom de meeste cliënten worden begeleid. Door die begeleiding wordt voorkomen dat er situaties ontstaan die tot overlast kunnen leiden. De overlast zou juist optreden bij mensen met psychiatrische problematiek die niet in zorg zijn maar wel behoefte hebben aan begeleiding. Voor een deel zijn dat bewuste zorgmijders, maar voor een ander deel kunnen het ook mensen zijn die wachten op zorg.

Vanuit de WoonZorgwijzer beschikken we niet over gegevens over de feitelijke uitstroom uit beschermd wonen, noch worden mensen met psychiatrische problematiek gekenmerkt doordat zij in begeleiding zijn. De WoonZorgwijzer voorspelt het aandeel mensen met psychiatrische problematiek in een buurt op basis van kenmerken van de populatie en de omgeving. Populatiekenmerken hebben te maken met onder meer de leeftijdsverdeling, de inkomensverdeling, de huishoudenssamenstelling, arbeidsongeschiktheid en herkomstgroepen. Omgevingsvariabelen gaan over de aanwezigheid van een instelling in de buurt, de woning-

voorraad en de stedelijkheid van de gemeente. Ook overlast is opgenomen in het verklingsmodel omdat bij de ontwikkeling van de WoonZorgwijzer bleek dat mensen met een psychiatrische aandoening vaker wonen in gebieden waar ook meer overlast is. In het uiteindelijke model van de WoonZorgwijzer waarmee de aanwezigheid van deze groep is voorspeld, speelt overlast echter een zeer beperkte rol: circa 0,1% van de verklaring is gebaseerd op overlast. Om die reden achten we het niet waarschijnlijk dat bij het zoeken naar de relatie tussen de ontwikkeling van mensen met een psychiatrische aandoening in een buurt en de ontwikkeling van overlast, deze modellering een sterk versturende invloed kan hebben.

Een belangrijk pluspunt van een voorspelling van de aanwezigheid van mensen met psychiatrische aandoeningen op basis van populatie- en omgevingskenmerken is dat er niet uitsluitend wordt uitgegaan van de mensen 'in zorg'. Het is aannemelijk dat ook de mensen die niet in zorg zijn – waarvan het waarschijnlijker wordt geacht dat zij overlast kunnen veroorzaken – naar voren komen in de schattingen van de WoonZorgwijzer

### Analyse

Hogere schaalniveaus verklaren een belangrijk deel van de variantie (in de ontwikkeling van overlast) op het lagere schaalniveau van de sub-buurtten. Dat betreft in het bijzonder het niveau van buurtten en wijken waarvoor in het bijzonder verschillen in slopes (hellingshoek van de regressielijnen) aan de orde zijn. Buurtten verklaren 2,5 keer zoveel van de variantie tussen sub-buurtten als wijken. Verschillen tussen gemeenten verklaren ongeveer 6% van de variantie. Dat schaalniveau achten we daarmee dus van weinig belang voor de relatie tussen de ontwikkeling van het (voorspelde) aandeel mensen met psychiatrische problematiek aan de ene kant en overlast aan de andere. Een multilevel random-slope model op het niveau van sub-buurtten met buurtten en wijken als de hogere schaalniveaus is daarmee het meest geëigende analysemodel.

Al eerder is betoogd dat er alternatieve verklaringen mogelijk zijn voor een samenhang tussen de ontwikkeling van het aandeel mensen met een psychiatrische aandoening en de ontwikkeling van overlast. Zo zou een alternatieve verklaring kunnen zijn dat er een ontwikkeling is in het aandeel goedkope woningen en (daardoor) in het aandeel mensen met een LVB waarbij juist de groep met een LVB de overlast veroorzaakt en niet de mensen met psychiatrische problematiek. Om die reden zijn de ontwikkeling van het aandeel corporatiewoningen en de ontwikkeling van het aandeel LVB in de sub-buurtten als covariaten opgenomen in de analyse.

We verkennen de verwachte matigende invloed van de zogenaamde contextvariabelen (minder toename overlast bij gelijke ontwikkeling van het aandeel psychiatrie) voor wat betreft de diversiteit van de bevolking, aanwezigheid meerpersoonshuishoudens met kinderen en het aandeel 65-plussers. Hiertoe worden deze indicatoren (in startjaar en eindjaar) eveneens opgenomen als covariaten in de multilevel-analyse.

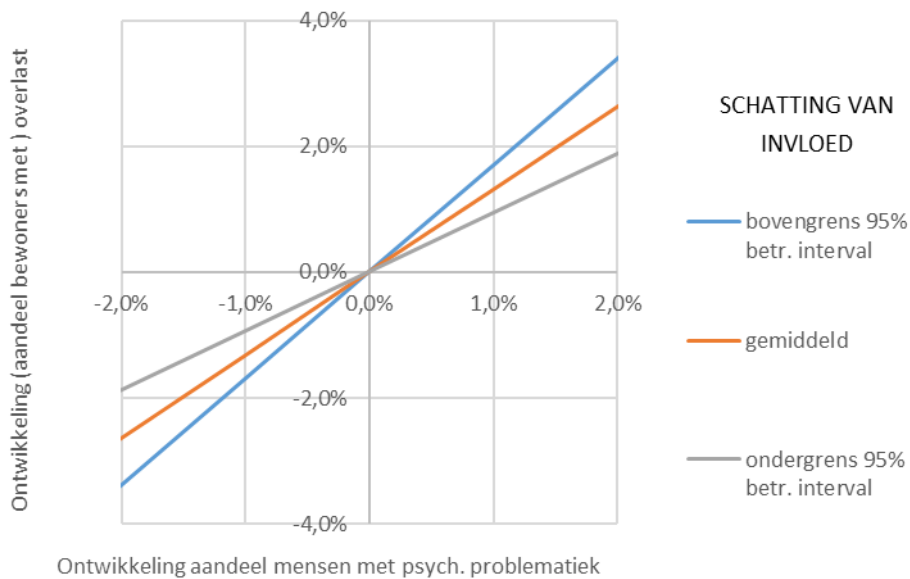
### Resultaten

De relatie tussen de ontwikkeling van het aandeel mensen met psychiatrische problematiek en het aandeel mensen dat overlast ervaart is zeer significant ( $p < .00001$ ) en is weergegeven in figuur 4-3. In de figuur kan ook worden gezien dat er sprake is van een (negatief) intercept. Dat betekent dat als er een constant niveau is van het aandeel mensen met psychiatrische problematiek, de overlast gemiddeld genomen wat afneemt. Als het aandeel toeneemt, is er echter wel degelijk sprake van een toenemende overlast. Voor elke 1% (in procentpunten) toename van het aandeel mensen met psychiatrische problematiek is er een

toename van 1,3% mensen (eveneens in procentpunten) dat overlast ervaart. De marges rond die schatting (95% betrouwbaarheidsinterval) komen uit op 1% (minimaal) en 1,7% (maximaal). Als deze marges worden vergeleken met die van de relatie tussen LVB en administratie, wordt duidelijk dat deze bij psychiatrie en overlast groter zijn. Dat betekent dat er, zoals verwacht, meer onzekerheid is bij de (aard van) deze relatie dan bij die tussen LVB en administratie. Die onzekerheid is echter niet zo groot dat er gerede onzekerheid is over het bestaan van de relatie.

Dat die invloed niet groter is dan 1,3% meer overlast per 1% toename aandeel psychiatrie komt vanzelfsprekend doordat niet elke persoon die potentieel te maken heeft met psychiatrische problematiek ook feitelijk overlast veroorzaakt. Dat kan komen doordat die persoon adequate begeleiding ontvangt, maar ook doordat er zich in de onderzoeksperiode (nog) geen episodes hebben voorgedaan waarin er overlastsituaties ontstaan. Ook de buurtgenoten zelf spelen een rol bij overlast. Eenzelfde situatie is voor de een wel overlast gevend en voor de ander niet. Ook dat zorgt voor variatie. Dat er alsnog een significante relatie wordt gevonden tussen de ontwikkeling van het aandeel mensen met (kans op) psychiatrische problematiek en de ontwikkeling van ervaren overlast in diezelfde buurten is dan ook opvallend te noemen.

**figuur 4-3 Relatie tussen de ontwikkeling van het aandeel mensen met psychiatrische problematiek en het aandeel mensen dat overlast ervaart**



De contextvariabelen hebben geen significante invloed op de relatie tussen de ontwikkeling van het aandeel mensen met psychiatrische problematiek en overlast. De verschillen vallen binnen het betrouwbaarheidsinterval van de geschatte parameter (voor de relatie tussen de ontwikkeling van het aandeel psychiatrie en de ontwikkeling van overlast) zonder deze covariaten. Wel hangen de contextvariabelen zelf samen met de ontwikkeling van overlast. In sub-buurten waar meer meerpersoonshuishoudens met kinderen wonen en waar de diversiteit minder groot is, is minder vaak sprake van toenemende overlast. In sub-buurten met veel ouderen is er juist vaker sprake van toenemende overlast. Deze invloed is echter onafhankelijk van de relatie tussen de instroom van mensen met psychiatrische problematiek en

overlast. Die blijft nagenoeg hetzelfde in alle varianten. De contextvariabelen hebben daarmee geen modererende invloed maar een onafhankelijke invloed op de ontwikkeling van overlast.

Er is verder een sterk significant effect van het niveau van het aandeel mensen met psychiatrische problematiek in het beginjaar en de ontwikkeling van de overlast erna. Hoe hoger het aandeel mensen met psychiatrische problematiek, hoe meer de overlast gemiddeld genomen toeneemt in de jaren erna. In combinatie met een toenemend aandeel mensen met psychiatrische problematiek (waardoor de overlast nog meer toeneemt) leidt dat tot een zelfversterkend effect. Dit pleit vrij nadrukkelijk voor het spreiden van mensen met deze problematiek over de voorraad. In werkelijkheid lijkt dat gemiddeld genomen ook wel te gebeuren. Het aandeel mensen met psychiatrische problematiek in het beginjaar hangt negatief samen met de ontwikkeling van het aandeel erna. Dus hoe hoger het aandeel op enig moment, hoe kleiner gemiddeld genomen de toename in de erop volgende periode.

## 4.5 LVB en overlast

### Achtergrond en analyse

In de beeldvorming hangt de toenemende overlast sterk samen met de toenemende instroom van mensen met psychiatrische problematiek. Dat die relatie bestaat, is ook aangetoond in de voorgaande paragraaf. Toch moet worden bedacht dat de ontwikkeling van mensen met psychiatrische problematiek in een buurt een zeer kleine groep betreft, waarvan het niet aannemelijk is dat die de toenemende overlast geheel kan verklaren. Om die reden kijken we ook naar de relatie tussen de ontwikkeling van het (voorspelde) aandeel LVB en de ontwikkeling van overlast. Van deze groep is in eerdere studies al gebleken dat hun voorkomen sterk samenhangt met de verspreiding van overlast. Of dat voor de ontwikkeling ook geldt, is niet eerder onderzocht. In deze analyse hanteren we verder dezelfde uitgangspunten over mogelijke alternatieve verklaringen (ontwikkeling van het aandeel corporatiewoningen) en modererende variabelen als bij de ontwikkeling van het aandeel mensen psychiatrische problematiek.

### Resultaten

Er blijkt een sterk positieve samenhang te zijn tussen de ontwikkeling van het aandeel LVB in een buurt en de ontwikkeling van overlast (figuur 4-4). De samenhang is minder sterk dan bij psychiatrie (bij 10% toename LVB, 4,2% toename overlast) maar het significantie van de samenhang (dus hoe zeker het is dat de betreffende relatie er feitelijk ook is) is vergelijkbaar. Dat blijkt ook uit een vergelijkbaar betrouwbaarheidsinterval van de geschatte parameter bij beide schattingen. De samenhang blijft in dezelfde orde van grootte als wordt gecontroleerd voor de ontwikkeling van het aandeel corporatiewoningen. Die ontwikkeling is dus ook voor deze groep geen afdoende alternatieve verklaring voor de samenhang.

Omdat de ontwikkeling van het aandeel LVB in een buurt een grotere bandbreedte heeft dan de ontwikkeling van het aandeel psychiatrie verklaren beide groepen in min of meer gelijke mate de ontwikkeling van de overlast.

**figuur 4-4 Relatie tussen de ontwikkeling van het aandeel LVB en het aandeel mensen dat overlast ervaart**



## 4.6 Lage inkomens en leefbaarheid

### Achtergrond

In het hoofdstuk waarin de ontwikkelingen in de sector over een langere periode zijn beschouwd, is getoond dat veel van de problematiek van de kwetsbare groepen een sociaal-economische achtergrond heeft. Daarbij ontwikkelt de corporatiesector zich ook steeds verder als de sector voor de 20% laagste inkomens. In deze paragraaf gaan we na in welke mate er een directe relatie bestaat tussen de ontwikkeling van de laagste inkomens en de ontwikkeling van de leefbaarheid in sub-buurtten. Voor de laagste inkomens gaan we dan uit van de groep met de 20% laagste inkomens. Leefbaarheid als verzamelbegrip ontleen we aan de Leefbaarometer.

Het is belangrijk op te merken dat de inkomenspositie van bewoners op zichzelf geen deel meer uitmaakt van de indicatoren set van de Leefbaarometer. Dat was in de eerste versie van het instrument wel het geval, maar inmiddels komt het inkomen niet meer voor als zelfstandige indicator voor leefbaarheidsproblematiek. Als dat wel het geval zou zijn, zou deze exercitie namelijk niet erg zinvol zijn en zou de relatie direct kunnen worden ontleend aan de modelontwikkeling van de Leefbaarometer.

Zoals eerder aangegeven is de relatie tussen de ontwikkeling van de laagste inkomens en de ontwikkeling van leefbaarheid geen vanzelfsprekende. De leefbaarheid van een gebied wordt door heel veel verschillende zaken bepaald. Verder geldt ook dat er niet een theorie voorhanden is die de ontwikkeling van lage inkomens relateert aan de ontwikkeling van lage inkomens. Die is er wel in indirecte zin maar dan gaat het vooral om subgroepen binnen de totale groep laagste inkomens, zoals mensen met een LVB, mensen met psychiatrische problematiek of mensen die in meer algemene zin economisch inactief zijn en bijstandsafhankelijk.

## Analyse

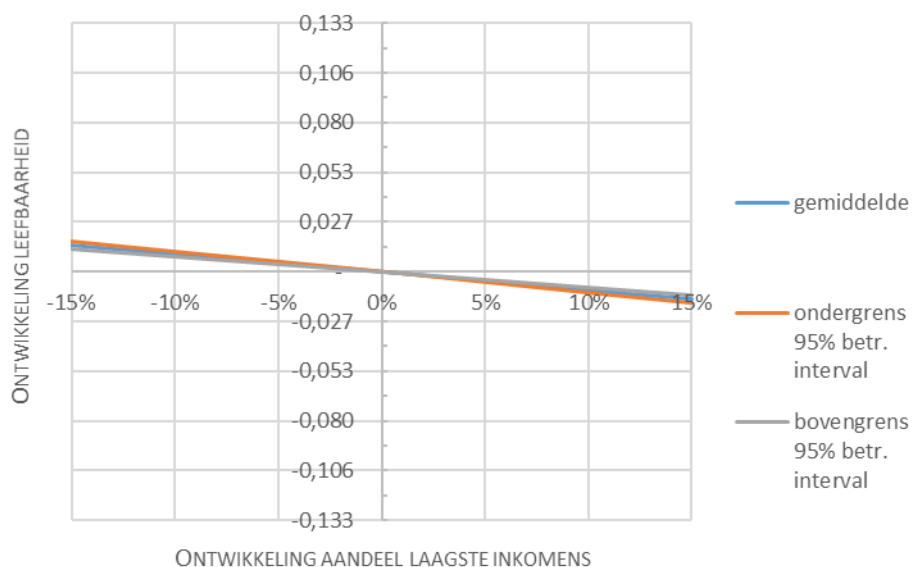
Hogere schaalniveaus verklaren een belangrijk deel van de variantie (in de ontwikkeling van de leefbaarheid) op het lagere schaalniveau van de sub-buurt. Dat betreft vooral het niveau van buurten en wijken waarvoor in het bijzonder verschillen in slopes (hellingshoek van de regressielijnen) verschillen tussen buurten. Buurten verklaren 1,7 keer zoveel van de variantie tussen sub-buurt als wijken en ruim zes keer zoveel als gemeenten. Een multilevel random-slope model op het niveau van sub-buurt met buurten en wijken als de hogere schaalniveaus is daarmee het meest geëigende analysemodel.

We verkennen de verwachte matigende invloed van de zogenaamde contextvariabelen (minder toename overlast bij gelijke ontwikkeling van het aandeel laagste inkomens) voor wat betreft de diversiteit van de bevolking, aanwezigheid meerpersoonshuishoudens met kinderen en het aandeel 65-plussers. Hiertoe worden deze indicatoren (in startjaar en eindjaar) eveneens opgenomen als covariaten in de multilevel-analyse.

## Resultaten

De relatie tussen de ontwikkeling van het aandeel laagste inkomens en de ontwikkeling van de leefbaarheid is – zoals verwacht – beperkt. Niettemin is de relatie wel significant. 10% meer laagste inkomens in een buurt leidt tot iets minder dan een tiende van een klasse verslechtering van de leefbaarheid op de schaal van de Leefbaarometer (figuur 4-5). Tegelijkertijd blijkt hieruit dat kleine ontwikkelingen van het aandeel laagste inkomens (tussen de - 2,5% en 2,5%) nauwelijks tot een verandering van de leefbaarheid leiden.

**figuur 4-5 Relatie tussen de ontwikkeling van het aandeel laagste inkomens en de ontwikkeling van de leefbaarheid**



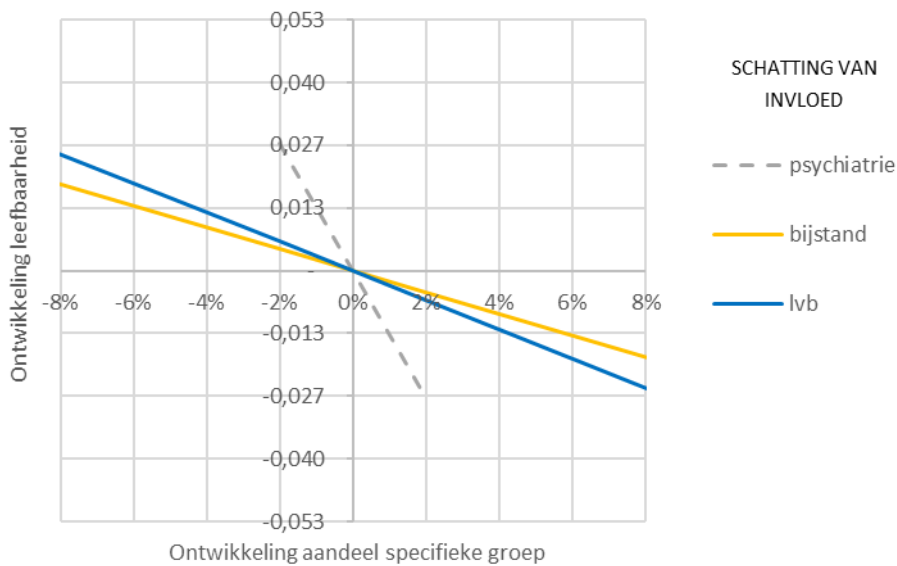
Noot. Ontwikkeling van de leefbaarheid wordt weergegeven op de schaal van de Leefbaarometer. Hierin is een klasse zoals 'ruim voldoende' gemiddeld 0,133 groot. Een score -0,013 komt dus overeen met 10% van een klasse van de Leefbaarometer.

Zoals al eerder gemeld, is er geen theoretische basis die ondersteunt dat er een causale relatie is tussen de ontwikkeling van het aandeel lage inkomens en de ontwikkeling van de

leefbaarheid. Die is er wel voor bijvoorbeeld de relatie tussen LVB en leefbaarheid, tussen bijstandsafhankelijkheid en leefbaarheid en mensen met psychiatrische problematiek en leefbaarheid. Voor elk van die ontwikkelingen is de relatie met de ontwikkeling van de leefbaarheid dan ook significant groter dan voor alleen de ontwikkeling van het aandeel laagste inkomens (figuur 4-6). Bij de ontwikkeling van LVB valt op dat er een significant negatief intercept is (als de groep gelijk van omvang blijft, is de ontwikkeling van de leefbaarheid negatief). Dat betekent dat er echt sprake moet zijn van een substantiële afname van het aandeel LVB, voordat de leefbaarheid verbetert.

In figuur 4-6 is de range van de ontwikkeling van het aandeel psychiatrie met opzet een stuk kleiner gemaakt dan de ranges van de andere ontwikkelingen omdat dit aandeel in werkelijkheid ook veel minder verandert – doordat het om een bijzonder kleine groep gaat - dan bij de andere groepen. Het verschil bedraagt een factor 10. Daardoor wordt duidelijk dat bij een kleine verandering van deze groep er weliswaar een relatief sterk effect is op de leefbaarheid (zie ook paragraaf 4.4) maar dat die impact in werkelijkheid beperkt blijft doordat het slechts om kleine veranderingen gaat. Per saldo blijven die veranderingen dus over een periode van 4 jaar maximaal in de orde van grootte van 10% van een klasse van de Leefbaarometer.

**figuur 4-6 Relatie tussen de ontwikkeling van het aandeel laagste inkomens, aandeel bijstandsontvanger, aandeel LVB en aandeel psychiatrie en de ontwikkeling van de leefbaarheid**



Noot. Ontwikkeling van de leefbaarheid wordt weergegeven op de schaal van de Leefbaarometer. Hierin is een klasse zoals 'ruim voldoende' gemiddeld 0,133 groot. Een score 0,027 komt dus overeen met 20% van een klasse van de Leefbaarometer.

De contextvariabelen hebben geen significant invloed op de relatie tussen de ontwikkeling van het aandeel laagste inkomens en de ontwikkeling van de leefbaarheid. De effectgrootte blijft in dezelfde orde van grootte na opname van het niveau van deze indicatoren in het bejaan als covariaten in de analyse. Net als in de analyse bij de relatie tussen de ontwikkeling van het aandeel mensen met psychiatrische problematiek en de ontwikkeling van overlast hebben de covariaten wel een onafhankelijk invloed op de ontwikkeling van de leefbaar-

heid. Een kleinere diversiteit en een groter aandeel meerpersoonshuishoudens met kinderen hangen samen met een gunstiger ontwikkeling van de leefbaarheid erna. Een groter aandeel 65-plussers in het beginjaar hangt – in tegenstelling tot de verwachting – samen met een ongunstiger ontwikkeling van de leefbaarheid in de periode erna.

#### 4.7 Conclusie

Er zijn duidelijke relaties tussen de ontwikkeling van het aandeel kwetsbare groepen in een buurt en de ontwikkeling van problemen met de leefbaarheid. Voor sommige relaties zijn dat ondubbelzinnige causale relaties zoals bij de toename van het aandeel LVB en problemen met de administratie (en naar verwachting huurachterstanden). Bij andere zijn ze minder vanzelfsprekend – zoals bij de relatie tussen de ontwikkeling van het aandeel personen met psychiatrische problematiek en de ontwikkeling van overlast - maar wel robuust en significant. Het feit dat twee in beginsel onafhankelijke ontwikkelingen sterk samenhangen in de tijd en dat er een theoretische basis is die de relatie onderbouwt, maakt dat het plausibel is dat er sprake is van een causaal verband. Daarnaast bleek dat niet alleen de ontwikkeling, maar ook het aandeel mensen met psychiatrische problematiek in het startjaar van invloed is op de ontwikkeling van overlast erna.

Contextvariabelen zijn niet of nauwelijks van invloed op de relatie tussen de ontwikkeling van het aandeel kwetsbare groepen en de ontwikkeling van leefbaarheid. Deze contextfactoren hebben wel een zelfstandige invloed op de ontwikkeling van leefbaarheid. Ze veranderen de relatie tussen de (ontwikkeling van) kwetsbare groepen en leefbaarheid dus niet, maar zijn wel van invloed op de ontwikkeling van (aspecten van) de leefbaarheid. De leefbaarheid ontwikkelt zich gunstiger bij een kleinere diversiteit van de bevolking en bij een groter aandeel meerpersoonshuishoudens met kinderen. In die zin compenseren deze contextvariabelen in zekere mate de negatieve effecten van de instroom van kwetsbare groepen. In strikte zin is er echter geen sprake van de op theoretische gronden verwachte moderatie.

De ontwikkelingen in een sub-buurt hangen sterk samen met de ontwikkelingen op hogere schaalniveaus als wijken en buurten. Voor een deel is dat begrijpelijk vanuit de systematiek van de berekening van de 6ppc gebieden waarbij de informatie rond het gebied wordt meegenomen in de berekening en er dus overlap ontstaat tussen de waardes van aangrenzende gebieden en ruimtelijke autocorrelaties dus al in de methode van berekening van scores zijn ingebouwd. Anderzijds is het ook vanuit de theorie wel aannemelijk dat veel samenhangen zich op een hoger schaalniveau manifesteren dan alleen dat van de sub-buurt. In alle gevallen is het zo dat ontwikkelingen op het hogere schaalniveau van wijken en buurten in het bijzonder – het niveau van gemeenten doet er minder toe - van belang zijn voor de ontwikkelingen op een lager schaalniveau. Dat betekent dat ook de oplossingsrichtingen mede op die hogere schaalniveaus zullen moeten worden gezocht.



## 5 Verhalen achter de getallen

### 5.1 Beknopte cases

Voor de meeste corporaties is de toename van kwetsbare groepen in buurten waar zij veel woningen verhuren al jaren een gegeven. Ook de opgave om samen met partners de leefbaarheid op niveau te houden is niet nieuw. Iedere buurt verschilt en de wijze waarop de corporaties de leefbaarheid op niveau proberen te houden ook. Er is geen altijd werkend panacee voor de leefbare wijk, maar we kunnen wel nagaan welke interventies volgens de betrokkenen effectief zijn geweest en welke niet. Natuurlijk loopt men hierbij ook tegen wettelijke, markttechnische en/of (lokale) beleidsmatige grenzen aan. Door beknopte casestudies van een aantal buurten brengen we de kansen en de belemmeringen in beeld.

Gezocht is naar voor de in voorgaande hoofdstukken beschreven problematiek exemplarische wijken, verdeeld over het hele land. Het gaat dan bijvoorbeeld om gebieden met een sterke toename van kwetsbare groepen (lage inkomens en/of psychiatrische problematiek) met een toe of juist afname van de overlast en/of leefbaarheid. Dit hoofdstuk geeft een beknopte beschrijving van de geselecteerde buurten. Opgemerkt moet worden dat de periode op basis waarvan de buurten zijn geselecteerd alweer enige tijd in het verleden ligt (tot 2016). Tijdens de gesprekken was het vanzelfsprekend niet mogelijk om meer recente ontwikkelingen buiten beschouwing te laten.

### 5.2 Buurten met een toename van kwetsbare groepen en een vermindering van de leefbaarheid/toename van overlast

#### 5.2.1 Utrecht: Halve Maan-Noord en Vechtzoom-Zuid

Gesprek met: Bastiaan Staffhorst (manager Strategie bij Mitros)

##### Situatie

De grote instroom van huishoudens met een lager inkomen en mensen met psychologische problemen is in Vechtzoom-Zuid een logisch gevolg van het grote aantal goedkope woningen dat hier wordt aangeboden. Vechtzoom-Zuid valt niet zozeer op vanwege de lage leefbaarheidsscore. De noordelijke delen van Overvecht scoren lager en daar ging de laatste jaren dan ook de meeste aandacht naar uit van Mitros en haar partners. Het is vooral de negatieve ontwikkeling van de leefbaarheid in de laatste tien jaar in Vechtzoom-Zuid die de aandacht trekt. Zeker omdat deze samengaat met een relatief sterke toename van lagere inkomens in de buurt en de toename mensen met psychische problemen. Mitros herkent deze ontwikkeling, maar heeft er geen directe verklaring voor. Ze ziet wel dat een te eenzijdige instroom een risico vormt voor de leefbaarheid in de buurt. De relatief grote instroom van mensen met psychische problemen in deze buurt kan (deels) het gevolg zijn van een recent project van Portaal, waar mensen met psychologische problemen gemengd wonen met reguliere huurders.

Halve Maan-Noord heeft jarenlang een hoge instroom van lagere-inkomensgroepen gekend. Er stonden altijd veel goedkopere woningen, de staat van het vastgoed en de positie op de Utrechtse woningmarkt was matig. De wijk is de laatste jaren dan ook stevig aangepakt. In 2016 is deze herstructureringsoperatie afgerond. Het kan zijn dat in de jaren voor en ook tijdens de herstructurering het gebied relatief veel instroom kreeg van mensen die weinig te kiezen hadden en dat we dat nu terugzien in een toename van lagere-inkomensgroepen.

Echter, gezien de kwaliteitsverbetering van de woningen en de buurt wordt nu een instroom verwacht van mensen met een betere sociaaleconomische positie. Hier wordt een positieve ontwikkeling van de leefbaarheid verwacht.

### **Interventie**

- Op de Utrechtse woningmarkt is het mogelijk om in buurten zoals Vechtzoom-Zuid een hogere huur voor woningen te rekenen en zodoende de instroom te sturen. Dit wordt echter niet vaak gedaan omdat prestatieafspraken – die vanzelfsprekend voortvloeien uit de volkshuisvestelijke opgave van de stad - zijn gemaakt over het minimale aantal goedkope woningen dat wordt verhuurd.
- Belangrijker nog dan de mate waarin lagere inkomens instromen, is waaruit dat inkomen wordt verkregen. Vooral de concentratie van mensen zonder werk heeft een nadelig effect op de leefbaarheid, vooral als dat samengaat met psychische klachten. Het zou goed zijn bij woningtoewijzing te kunnen sturen op de instroom van huishoudens dat een inkomen heeft uit arbeid, maar dit is wettelijk verboden.
- De belangrijkste manier voor corporaties om grote concentraties van lagere inkomens en daarmee samenhangende leefbaarheidsproblemen te voorkomen, is te differentiëren in de woningvoorraad (verkoop, nieuwbouw, renovaties, etc.). Het beleid van Mitros is dan ook gericht op spreiding van de goedkope woningvoorraad over de stad. Voor buurten zoals Vechtzoom-Zuid, met een zeer hoog percentage sociale woningbouw, een naorlogs woonmilieu met veel portiekflats, is dit wel een ingewikkelde opgave. Zo komt het verkopen van woningen in een portiekflat niet automatisch ten goede aan de leefbaarheid. Dat moet met beleid, anders verslechtert het juist de leefbaarheid.

### **Rijks- of lokaal-/corporatiebeleid?**

Het passend toewijzen heeft een positieve uitwerking omdat er hierdoor meer woningen beschikbaar komen voor de primaire doelgroep. Tegelijkertijd maakt het de toewijzing meer stringent, waar op buurtniveau soms juist meer maatwerk gevraagd is.

#### **5.2.2 Vlissingen: Bloemenlaan e.o. Oost en West**

Gesprek met: Ronald Post (beleidsmedewerker Wonen/projectleider strategisch voorraadbeleid) en Rene de Bruijne (coördinator wijkbeheer)

### **Situatie**

De buurten Bloemenlaan Oost en West vormen samen de Bloemenbuurt. De leefbaarheid is er matig. Uit de cijfermatige analyses van RIGO blijkt dat in de periode 2012-2016 het aantal mensen met psychiatrische problemen sterk is toegenomen en dat hetzelfde geldt voor de overlast.

L'escaut herkent de toenemende instroom van kwetsbare groepen. Dat daaronder ook mensen met psychiatrische problematiek zitten verbaast niet, maar een goed zicht op deze groep ontbreekt. "Vaak weet je niet precies welke groepen instromen en dat is een deel van het probleem". Door de AVG mogen steeds minder gegevens worden gedeeld, waardoor het zicht op de instroom (en wat deze mensen nodig hebben) verder vertroebelt. De selectieve instroom wordt veroorzaakt doordat de woningvoorraad eenzijdig bestaat uit huurwoningen met een huurprijs beneden de €600. Het is beleid van L'escaut de woningen beneden de HT-

grens aan te bieden. Een andere reden van de instroom is dat de buurt kampt met een negatief imago. Oudere bewoners verlaten de buurt steeds vaker. Omdat de nieuwe instroom minder gebonden is, vaker een rugzakje heeft en in het geval van statushouders ook kampt met taalproblemen, wordt de sociale cohesie minder.

### Interventies

- In de omgeving is de afgelopen jaren geherstructureerd. De kansarme bewoners uit deze buurten zijn veelal doorgestroomd naar de Bloemenlaan, terwijl meer draagkrachtige groepen naar andere locaties zijn verhuisd.
- Bij enkele complexen vond screening plaats met de zogenoemde ‘burgemeester check’. Dit werd onder meer door de strengere privacyregelgeving echter steeds moeilijker en is uiteindelijk stopgezet.
- Het beleid van L’escaut heeft mogelijk bijgedragen aan de problematiek door zich volledig te richten op het DAEB-segment en het overige bezit af te stoten (of de huur te verlagen). Ook houdt men zich strikt aan de passendheidseisen en wordt de vrije ruimte niet benut (of althans, niet met gericht beleid). L’escaut zelf richt zich bij herstructurering vooral het DAEB-segment. Voor de realisatie van koopwoningen (benodigd voor de differentiatie) worden partners gezocht. Ook middel dure huur bouwt L’escaut in principe niet, alleen als de gemeente een dringend beroep zou doen wil men dit overwegen.
- In het verleden had L’escaut een medewerker in dienst die in het kader van een woonbegeleidingsovereenkomst elk kwartaal op gesprek ging bij huurders waarvan bekend was dat men psychiatrische problemen had. Dit beleid is stopgezet.
- In de loop der jaren heeft de integrale samenwerking in Vlissingen verschillende gedaantes gekend: wijktafels, wijkregisseurs, netwerkoverleg etc. Mede door gebrek aan gemeentelijke regie zijn deze initiatieven nooit een echt succes geworden
- Afstemming vindt nu vooral plaats op operationeel niveau: L’escaut probeert bij de instellingen de juiste persoon te leren kennen en als je die kent, kun je snel schakelen. De politie probeert partijen samen te brengen. Ook melden zorginstellingen zich vaker voor/bij de realisatie van nieuwbouw, maar soms ook om projecten op te starten in bestaande bouw.

### Rijks- of lokaal-/corporatiebeleid?

Soms ziet men in de complexen huurders waarvan je je af kan vragen of men wel zelfstandig kan wonen. In die zin is de extramuralisering wellicht doorgeslagen. In ieder geval is duidelijk dat de ambulante begeleiding bij deze groep op dit moment onvoldoende is.

Op de langere termijn verwacht men dat meer differentiatie (herstructurering) de beste oplossing is. De komende jaren zal worden bekeken of hiervoor voldoende middelen kunnen worden vrijgemaakt.

Er is geen specifiek rijksbeleid dat belemmerend werkt bij het vinden van oplossingen voor de problemen. Wel geldt dat er in de volle breedte veel regels zijn. Door de regeldruk te verlagen kan men meer handen vrijmaken om de problemen aan te pakken.

### 5.2.3 Rotterdam: Zuidwijk

Gesprek met: Marcel Bes (sociaal beheer, Hillendijk)

#### Situatie

Vestia herkent dat de sociale huurwoningen in Zuidwijk in toenemende mate worden bewoond door lagere-inkomensgroepen en mensen met psychiatrische problemen. Ze ervaart dat laatste met name omdat het aantal klachten toeneemt over verwarde personen. Deze instroom is een logisch gevolg van de vele goedkope woningen die de corporaties aanbieden in deze buurt. Het is nog een van de weinige buurten in Rotterdam waar nog echt veel goedkopere woningen worden aangeboden. Hier is veel behoefte aan en de laatste jaren is er geen screening (rotterdamwet) in deze buurt. De woningen zijn dus niet alleen goedkoop, maar ook beschikbaar. De huurprijs maakt de woningen ook geschikt voor de uitstroom uit de GGZ en statushouders.

De leefbaarheid is in Zuidwijk inderdaad in het geding. Er is twijfel of dit direct samenhangt met de instroom van lagere-inkomensgroepen en mensen met psychiatrische problemen. Zuidwijk was altijd een wat rustigere naoorlogse wijk, waar mensen voor de rust kwamen wonen. Er wonen dan ook best veel oudere mensen, die moeite hebben met een instroom van huishoudens die anders zijn dan zij. Dat anders zijn heeft niet alleen een sociaal-economische of sociaal-culturele achtergrond, maar heeft er ook mee te maken dat de 55-plusser van nu anders is dan de 55-plusser die zichzelf waren toen ze hier kwamen wonen. Ze ervaren dat anders zijn als bedreigend en oordelen hierdoor negatiever over de leefbaarheid.

#### Interventies

- De hoge concentratie van goedkopere woningen in deze buurt is een gegeven. Meer differentiatie, door verkoop op duurdere huurwoningen, is een mogelijkheid, maar wel onder voorwaarde dat andere buurten dan het omgekeerde doen. Oftewel, dat er in duurdere buurten meer goedkoop wordt aangeboden. Dat laatste is voor Vestia niet op te brengen, dus “behouden we de goedkope woningen in Zuidwijk vooralsnog. Want de vraag naar goedkope woningen is groot.”
- Een reële interventie om leefbaarheidsproblemen te voorkomen, maar waar Vestia vooralsnog weinig mee doet, is het sturen op instroom. Hier ervaart men niet zozeer juridische belemmeringen, maar vooral organisatorische (geen prioriteit).

#### Rijks- of lokaal-/corporatiebeleid?

Het herstructureren van eenzijdig samengestelde buurten is voor Vestia een effectieve interventie, maar bijzonder kostbaar. “Er zijn maar enkele gebieden in Rotterdam en Den Haag waar we dit vandaag de dag nog op grote schaal willen toepassen. Het is kostbaar en concurreert daarom met andere grote uitgavenposten zoals aan duurzaamheid of betaalbaarheid.” Indirect beïnvloedt het rijk hier wel met onder meer de verhuurdersheffing. De scheiding tussen DAEB en niet-DAEB wordt niet echt als een belemmering ervaren. Het is voor iedere partij in het proces duidelijker waar een corporatie van is en waarop je hem *wel of* niet kunt aanspreken. De regelgeving biedt verder nog voldoende ruimte. Lokaal blijven er wel veel zaken ingewikkeld en veel tijd vragen, zoals bestemmingsplannen, maar ook adequate herhuisvesting.

#### 5.2.4 Tilburg: Vlashof

Gesprek met: Malou Thomassen (woonconsulent in Vlashof).

##### Situatie

Vlashof is een in Tilburg Noord gelegen vroeg-naoorlogse buurt met gestapelde bouw en eengezinswoningen. De buurt bestaat voor een groot deel uit sociale huurwoningen en er wonen van oudsher dan ook veel huishoudens met een laag inkomen. De buurt wordt bewoond door een menging van een vrij homogene groep bewoners die er al decennia woont en een vrij diverse groep bewoners die recenter zijn ingestroomd. Er is niet een specifieke groep die de problemen veroorzaakt of waar de problemen zich voordoen.

De woningen worden aangeboden onder de huurtoeslaggrens en gaan dus naar mensen met een laag inkomen. Het is bij de corporatie niet bekend of dit als gevolg van de passendheids-toets heeft geleid tot een hogere concentratie kwetsbare personen, maar dat kan best zo zijn. Een toename vanuit de GGZ wordt niet herkend. Er zijn altijd leefbaarheidsproblemen in de buurt geweest. Het is bijvoorbeeld wel een buurt waar heel veel mensen betalingsachterstand hebben in de huur. De corporatie heeft echter niet de indruk dat het recent is toegenomen. Maar dat gaat niet vanzelf, al is Vlashof geen buurt waar fysieke ingrepen te verwachten zijn.

##### Interventies

- Het draagt bij aan de leefbaarheid als corporatiesmedewerkers de mensen in de buurt kennen en andersom. In Vlashof houdt Wonen Breburg ‘achter de voordeurgesprekken’. Dit wordt gericht op de flat(s) waar men het nodig acht.
- Breburg is ervan overtuigd dat je bovenop de problemen moet zitten en nooit iets lang moet laten bestaan (denk aan betalingsachterstand).
- Er wordt op allerlei manieren samengewerkt met de gemeente en met andere partijen in de buurt
- Er wordt overleg gevoerd met de wijkraden.

#### 5.2.5 Tilburg: Jeruzalem

Gesprek met: Bregje Vermeulen (leefbaarheidsconsulent in Jeruzalem, Tiwos)

##### Situatie

Jeruzalem is een naoorlogse buurt met voornamelijk eengezinswoningen, die bijna allemaal worden verhuurd in het sociale segment. De bewoners in de buurt hebben gemiddeld een laag inkomen en een zeer diverse achtergrond. Het is een buurt die in het verleden veel problemen heeft gekend en die problemen zijn er voor een deel nog steeds. De in de cijfers zichtbare toegenomen instroom vanuit de GGZ hebben bij Tiwos niet geleid tot extra problemen. Een verslechtering van de leefbaarheid wordt door Tiwos niet herkend, eerder het omgekeerde. Er is in de wijk Jeruzalem veel nieuwbouw toegevoegd, waarvan het merendeel in de koop. Al eerder werd ook de oudbouw in Jeruzalem gerenoveerd. Door de betrokkenheid van en samenwerking tussen Tiwos, de welzijnsorganisatie, de gemeente en bovenal de bewoners is de situatie in Jeruzalem er juist op vooruit gegaan.

## Interventie

- Het door en met bewoners agenderen van sociale thema's die problemen opleveren in de buurt komen de partijen met elkaar in gesprek. Het gaat bijvoorbeeld over thema's als armoede of sociale cohesie. Dit draagt bij aan de leefbaarheid.
- Voordat iemand in Jeruzalem een woning kan betrekken wordt een intake gehouden door Tiwos. Door aandacht op het juiste moment (instroom) wordt voorkomen dat mensen voor zichzelf en de omgeving op het verkeerde plekje terecht komen. Dit kan binnen de regelgeving.
- Essentieel is dat alle betrokkenen bij de wijk, zoals de medewerkers bij Tiwos, maar ook de medewerkers van de welzijnsorganisatie, gemeente en wijkagenten, een stapje extra willen zetten en daarvoor van de organisatie ook de ruimte krijgen.
- Naast bovengenoemde voegt Tiwos waar dat kan ook nieuwe sociale huurwoningen toe in de buurt door middel van nieuwbouw.

## Rijks- of lokaal/corporatie beleid

Tiwos ervaart weinig belemmeringen om in Jeruzalem te kunnen doen wat goed is voor de buurt. Aandacht van alle maatschappelijke partners voor de buurt en de bewoners wordt door Tiwos gezien als de belangrijkste en meest effectieve interventie.

## 5.3 Buurten met een toename van kwetsbare groepen en een verbetering van de leefbaarheid/afname van overlast

### 5.3.1 Haarlem: Verzetsliedenbuurt en Kunstschilderbuurt:

Gesprek met: Gerrie Blok (regiomanager), Rachid Bourbadat, Edgar van Munster (beiden gebiedsregisseur)

#### Situatie

Ymere herkent de toename in de Verzetsliedenbuurt en de Kunstschilderbuurt van lagere inkomens en van mensen met psychiatrische problemen. Als gevolg van wetgeving en extramuralisering komen de beschikbare sociale huurwoningen vaker dan voorheen terecht bij deze groepen. De verbeterde leefbaarheid herkent men ook, maar dat ging niet vanzelf. Er is in de verzetsliedenbuurt tien jaar geleden stevig geïnvesteerd door woningen te slopen en nieuwe eengezinswoningen terug te bouwen. Hierdoor is een redelijke gedifferentieerde en kwaliteitsrijke buurt ontstaan. De buurt stond voor de transformatie bekend als probleemgebied, maar wel met een stevige sociale cohesie. Die cohesie is er nog steeds, maar een probleemgebied is het niet meer. De situatie in de Kunstschilderbuurt is vergelijkbaar. Ook hier is de afgelopen jaren geïnvesteerd door corporaties.

#### Interventie

- De toename van lagere inkomens en van mensen met psychiatrische problemen heeft niet geleid tot een verslechtering van de leefbaarheid doordat de woningvoorraad kwalitatief en wat betreft samenstelling stevig is aangepakt. Daarnaast is gestuurd op de instroom en is - in samenwerking - goed sociaal beheer is gevoerd.

- Door sloop nieuwbouw en renovaties is gezorgd voor ‘verdunding van de sociale problematiek’ tot een niveau dat goed beheersbaar is. Uiteindelijk gaat het voor een belangrijk deel om de korrelgrote van de buurt en de mate van menging.
- Naast de differentiatie in de woningvoorraad is gestuurd op de instroom. Niet zozeer met generiek woonruimteverdelingsbeleid, maar wel door maatwerk te leveren als instroom van te veel probleemgezinnen leefbaarheidsrisico’s geeft.
- Parallel aan de fysieke aanpak van de buurten is jarenlang ingezet op het sociale en economische terrein (energiecoaches, sociale wijkteams, buurtcoaches). Eerst namen corporaties hiervan het leeuwendeel voor rekening, maar met de woningwet is dit zwaartepunt verschoven naar de gemeente. Door de goede relatie tussen deze partijen heeft deze rolwisseling wel even geduurd, maar geen problemen opgeleverd.

#### Rijks- of corporatie/lokaal beleid?

Er zijn de laatste jaren een paar ontwikkelingen samengekomen die een grotere concentratie van lagere inkomens en psychiatrische problemen verklaart. Het gaat om de Woningwet, de uitstroom van de GGZ, de marktontwikkelingen (grotere verschillen) en het steeds geaccepteerder raken van het willen wonen in een buurt met ‘ons soort mensen’. Los van nieuwe wetgeving is het de laatste jaren – zeker sinds de parlementaire enquêtecommissie - een breed geaccepteerd uitgangspunt dat je als corporatie terughoudend moet zijn met andere zaken dan sociaal (niet DAEB = niet doen’) en dat je efficiënt met je maatschappelijk vermogen moet omgaan. Dat laatste betekent ook dat corporaties sociale huur behouden in goedkopere gebieden en verkopen/liberaliseren in de populaire buurten. Een wens van Ymere is dat woningen makkelijker van DAEB naar niet DAEB en andersom zijn te verplaatsen. Soms wil je DAEB-woningen met voldoende punten (tijdelijk) liever wat duurder aanbieden en soms wil je niet-DAEB-woningen tijdelijk liever wat goedkoper aanbieden. Daarmee zou je kunnen sturen op de leefbaarheid, maar de woningwet is hierin te rigide.

#### 5.3.2 Zoetermeer: Palenstein

Gesprek met: Hugo ‘t Hart (manager Woondiensten, Vestia)

##### Situatie

Palenstein is een naoorlogse buurt met veel galerijflats, voorheen een slechte naam en leefbaarheidsproblemen. Sinds tien jaar geleden is Vestia in overleg met de andere corporaties en de gemeente begonnen de buurt te herstructureren. De buurt heeft een goede ligging ten opzichte van het centrum en daarmee potentie.

Vestia herkent niet meteen de hogere instroom van lagere-inkomensgroepen en ook niet de toename van instroom huishoudens met psychiatrische problemen. Vestia herkent wel dat de wijk de laatste jaren veel populairder is geworden. Momenteel zijn de relatief goedkope eengezinswoningen in de buurt zeer in trek bij kopers. Dit zou goed samen kunnen gaan met een verbetering van de leefbaarheid.

##### Interventies

- In 2009 heeft Vestia haar drie flats gerenoveerd en momenteel maken de andere twee corporaties plannen voor sloop nieuwbouw. De laatste jaren zijn ook goedkope eengezinswoningen in de buurt toegevoegd en verkocht. Er is dus sprake van meer differentiatie in de buurt.

### 5.3.3 Den Bosch: De Hambaken

Gesprek met: Hermia Brummelkamp en Niki Arnts (beiden 'team Wijken' Zayaz)

#### Situatie

De buurt Hambaken is een naoorlogse wijk in Den Bosch met relatief veel eengezinswoningen hier en daar aangevuld met HAT-woningen. De toename van lagere inkomens in deze wijk wordt niet meteen herkend. De buurt heeft al jaren een slechte naam en kwetsbare positie op de woningmarkt. De bewoners hebben veelal een laag inkomen en een beperkte zelfredzaamheid en dat geldt ook voor de instroom. Die selectieve instroom is er nog steeds, maar is beslist niet nieuw. Zayaz ziet wel een grotere instroom van mensen uit de ggz. Deze mensen stromen vaak in goedkopere woningen *in* en die staan nu eenmaal in Hambaken.

#### Interventies

- De verbetering van de leefbaarheid is vooral te danken aan de screening van de instroom. Sinds 2009 kunnen mensen zonder werk of mensen die bekend zijn bij de politie (drugs, oplichting, etc.) niet meer in deze buurt komen wonen en dat komt de buurt ten goede. De screening wordt selectief ingezet, daar waar deze door gemeente en corporaties noodzakelijk wordt geacht.
- De screening werd gecombineerd met welzijnsprojecten en bijvoorbeeld meer blauw op straat. Deze maatregelen waren meestal tijdelijk en hadden een beperkte impact. Een positieve uitzondering is de Noorderpoort. Deze voormalig school functioneert al jaren als ontmoetingsplek in de buurt en heeft een positief effect op de leefbaarheid.
- Om de positie op de woningmarkt en de leefbaarheid te verbeteren, zijn veel woningen in Hambaken verkocht. Dit heeft echter niet het gewenste effect gehad. De verkochte sociale huurwoningen zijn door de nieuwe eigenaren onvoldoende onderhouden, waardoor de leefbaarheid in deze gebieden juist is verslechterd.

#### Rijks- of corporatie-/lokaal beleid?

De beperkingen in de leefbaarheidsuitgaven hebben vooral geleid tot een meer kritisch benaderen van de leefbaarheidsuitgaven en dat is goed.

Nadelig effect van de woningwet is dat we soms vrije sector zouden moeten toevoegen in een gebied, maar dat we geen niet-DAEB meer doen.

De transitie in de zorg en dan met name de samenwerking van de corporaties met de gemeente en de zorginstellingen verloopt nog erg moeizaam. De rolopvattingen zijn niet duidelijk, er is een personeelstekort en de mensen in de buurt krijgen hierdoor niet wat nodig is met een mogelijk negatief effect op de leefbaarheid. Omdat de gemeente en de zorg het geregeld laten liggen, brengt het corporaties in de verleiding toch weer te veel te gaan doen.



### 5.3.4 Katwijk: Hoornes

Gesprek met: Marijke Minderman (adviseur woondiensten), Viola Elstgeest en Patricia van Hilten (medewerkers leefbaarheid).

#### Situatie

De buurt Hoornes-Oost komt in de data naar voren een als buurt waarin er ondanks een toename van het aantal lage inkomens, de leefbaarheid is toegenomen. Een positieve uitzondering dus. De positieve ontwikkeling wordt door Dunavie toegejuicht, het is en blijft voor hen echter een belangrijke aandachtswijk.

Dunavie heeft in deze buurt veel bezit, sterker nog, twintig procent van de totale portefeuille is hier gelegen. Ruim 70% van de huren liggen beneden de aftoppingsgrenzen. Dat verklaart tevens de relatief grote instroom van lage inkomens, passend toewijzen heeft de afgelopen jaren mogelijk gezorgd voor een nog wat eenzijdigere instroom.

Men vermoedt dat de instroom van lage inkomens samengaat met een instroom van meer mensen met psychiatrische problemen. De gedachte hierbij is simpel: de urgentie een huis te vinden is vaak hoog en daardoor stelt men minder hoge eisen. De afgelopen jaren zijn er veel vergunninghouders in de buurt komen wonen. Ook geldt dat bemiddelingen in het kader van de regionale 'contingent regeling bijzondere doelgroepen' woningen in deze buurt als eindbestemming hebben gehad.

Het vermoeden bestaat dat deze nieuwe bewoners overlast ook wat eerder accepteren (het hoort erbij). Dat kan een van de verklaringen waardoor de leefbaarheid door de ogen van bewoners is verbeterd of in ieder geval niet verslechterd.

#### Interventies

Belangrijkere redenen voor de positieve ontwikkelingen liggen op het terrein van sociaal beheer en samenwerking met andere partijen:

- De buurt heeft bij Dunavie altijd al veel prioriteit gehad. Zo is er een buurtbeheerder aangesteld die preventief werkt en lik-op-stukbeleid voert. Ook zijn er in enkele torenflats – met veel kwetsbare mensen en achterliggende problematiek – buurtconciërges/beheerders aangesteld.
- De samenwerking met zorginstellingen, politie, GGD en gemeente is de afgelopen jaren verbeterd. Het convenant huisuitzettingen heeft daarbij gewerkt als een soort van vlieg-wiel. Dunavie wordt niet langer puur gezien als schuldeiser, maar als een maatschappelijk betrokken partij. Partijen hebben elkaar beter leren en kennen, hebben beter leren communiceren en de lijntjes zijn korter geworden. Dat werkt ook door op andere gebieden.
- In het portefeuillebeleid heeft Dunavie de buurt ingedeeld in vier deelbuurten. Men streeft uiteindelijk naar **een** betere mix van inwoners, die ten goede kan/zal komen aan de leefbaarheid. Om daar te komen, is vanaf 2016 herstructurering ingezet en **dat** zal in de toekomst ook verder noodzakelijk blijken. De plannen daarvoor zijn reeds deels uitgevoerd en verder in ontwikkeling.

#### Rijks- of corporatie-/lokaal beleid?

Dunavie heeft weinig problemen met het (nieuwe) rijksbeleid. Passend toewijzen heeft wat hen betreft ook voordelen. Sterker nog, wat Dunavie zou nog wel wat sterker mogen worden ingezet op het tegengaan van de groep goedkope scheefwonders met een echt hoog verzaamelinkomen. De lokale prestatieafspraken, dat 70% van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn,

werkt beknellend. Je wilt als corporatie meer vrijheid om een goede mix in de wijk van doelgroepen te maken. Dit is maatwerk per buurt. En de groepen die tussen “wal en schip vallen” komen dan ook aan bod.

### 5.3.5 Hoorn-Noord 12-01

Gesprek met: Han Leurink (directeur Wonen en Vastgoed)

#### Situatie

In deze buurt is over de periode 2012-2016 het aantal lage inkomens toegenomen en hetzelfde geldt voor de leefbaarheid. De toename van het aantal lage inkomens is in deze buurt vermoedelijk vooral het gevolg van de vergrijzing (het met pensioen gaan van inwoners) en minder van de instroom. De laatste is beperkt, want het is een rustige vrij populaire buurt met een lage mutatiegraad.

#### Interventies

Dat de leefbaarheid is toegenomen is mede het gevolg van:

- De verduurzaming van het bezit (ongeveer een derde van het bezit is aangepakt).
- Daarnaast is samen met de gemeente en de inwoners zelf een wijkontwikkelingsplan opgezet.

Deze interventies hebben samen *met* het relatief positieve imago van de buurt bijgedragen aan de positieve ontwikkelingen.

#### Rijks- of corporatie-/lokaal beleid?

Elders in Hoorn – waaronder Kersenboogerd - ziet Intermaris wél een toenemende instroom van kwetsbare groepen. Deze gaat ook samen met een toenemende mate van overlast. De oorzaken zijn divers:

- Sinds de sector is overgestapt van distributiemodellen naar aanbodmodellen wachten mensen met een sterke positie (woonduur of inschrijftijd) wat langer op de gewenste woning. De groep die niet kan wachten, komt zo in de mindere delen van de voorraad terecht.
- In de mindere delen van de woningvoorraad is de mutatiegraad het hoogst en er stromen daar dus ook de meeste kwetsbare groepen in. Dat patroon leidt tot concentratie van kwetsbaren en kan leiden tot een neerwaartse spiraal.
- Er is al langer een trend dat de instroom vaker uit kwetsbare bewoners bestaat. Anders gezegd: de groep meer draagkrachtigen onder de instroom is structureel afgenomen. De Woningwet heeft de selectie nog wat verder aangescherpt.
- Door de extramuralisering wordt van meer mensen verwacht dat ze zelfstandig kunnen wonen. De toenemende instroom van met psychiatrische problematiek (verwarde personen) leidt bij Intermaris aantoonbaar tot toenemende overlast.

Dat laatste leidt tot de gedachte dat de extramuralisering is doorgeschoten. Een deel van deze groep kan vermoedelijk simpelweg niet zelfstandig wonen, althans niet zonder dat anderen er last van hebben. En als we als maatschappij vinden deze groep toch zelfstandig zou moeten wonen, dan moeten we zorgen voor voldoende ambulante begeleiding. Dat laatste is helaas (nog) niet het geval.

## 6 Sessie met corporatiestrategen

Om te verkennen hoe de uitkomsten van het onderzoek worden beoordeeld en om meer scherpte te krijgen in de (eventuele) oplossingsrichtingen is op 11 september een sessie gehouden met strategen van corporaties. Aanwezig waren: Jorien Elenbaas (Woonbron), Jeroen Cras, Koen Boer (Breborg), Jan-Willem Kluit (Stadgenoot), Yuri van Oord (Eigen Haard), Marisa Kok, Grietje Doevendans (Portaal), Serge Langeslag (Wonen Limburg), Edith Abbring (Wooncompagnie), Diana Dirkzwager (Vidomes), Bastiaan Staforst (Mitros), Rozemarijn de Heer (Dudok), Ineke Wilson (Havensteder), Jan Arie de Gier, (Brabant Wonen). Vanuit Aedes waren aanwezig: Sander Koomen en Koen van der Beij. Dit hoofdstuk is het verslag van die bijeenkomst.

### 6.1 Resultaten onderzoek

Tijdens de bespreking van de onderzoeksresultaten wordt duidelijk dat de corporatiestrategen de toenemende concentratie van kwetsbare bewoners in ‘corporatiebuurten’ (buurten waar het corporatiebezit meer dan twee derde van de woningen betreft) unaniem een maatschappelijk probleem vinden, omdat deze samengaat met toenemende overlast en een afname van de leefbaarheid. Men ervaart bovendien dat de positie van corporatiebuurten verslechtert ten opzichte van gemengde buurten: er is sprake van ruimtelijke segregatie. Daarnaast geven de aanwezigen aan dat corporaties een rol hebben in het oplossen van de problemen. Hierbij geven zij aan dat andere partijen hierin ook een belangrijke rol hebben.

### 6.2 Verkenning oplossingsrichtingen

#### Differentiatie van en investeren in woningportefeuille

Corporaties zien het differentiëren van de woningvoorraad en het investeren in de kwaliteit van sociale woningen als een effectieve en structurele oplossing. Dat differentiëren kan door eenzijdig samengestelde buurten te herstructureren en/of door een deel van de woningen te verkopen. In gebieden met een grote druk op de sociale woningvoorraad zal dan als compensatie in andere buurten sociale huur worden toegevoegd (en dat is niet altijd even eenvoudig). Ervaring uit het verleden leert dat dit effectief is. De ervaringen met verkoop van huurwoningen zijn wisselend, dit instrument is zeker niet overal een succes.

Differentiatie is een effectieve en structurele oplossing, maar wel een van de lange adem en bovendien (zeer) kostbaar. Het investeren in gemengde wijken is duur en concurreert dus met andere kostbare ambities zoals het verbeteren van de betaalbaarheid en de duurzaamheid van de sociale woningvoorraad. Een andere belemmering is dat differentiatie ten koste kan gaan van de beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad. Ook daarin hebben de corporaties dikwijls scherpe doelstellingen én prestatieafspraken met huurders en gemeente. Indien er, zoals de laatste jaren het geval is, minder investeringscapaciteit is voor corporaties dan kan/zal dit ten koste gaan van een van deze ambities. Aedes zou wellicht in haar lobby nadrukkelijker het verband kunnen leggen tussen verminderde financiële mogelijkheden en de gevolgen voor voorraadmaatregelen van corporaties in kwetsbare wijken.

### **Verbreden doelgroep en sturen op instroom**

Er zijn diverse kansrijke oplossingen die eveneens kunnen worden ingezet en die los staan van de woningportefeuille in de buurten. Zo kunnen corporaties de woningen in corporatiebuurten openstellen voor een bredere doelgroep. Het staat corporaties vrij 20% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 35.739 en daarvan mag de helft worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de €39.874. Deze mogelijkheden worden door de corporaties weinig benut. Ze vrezen de consequenties als niet wordt voldaan aan de toewijzings-eisen, want dan staat de borging direct op het spel. Deze angst leidt eerder tot het streven naar de 100% dan naar bijvoorbeeld 85% of 90%. Hier ligt mogelijk een taak van Aedes ten aanzien van de belangenbehartiging. De interne sturing van corporaties op dit punt zou daarnaast ook beter kunnen. De mogelijkheid om minder DAEB-woningen toe te wijzen onder de aftoppingsgrens wordt eveneens weinig benut, hier zijn lokale (aanbiedings)afspraken vaak belemmerend. Er zijn in een aantal gemeenten wel goede ervaringen om op project- of buurtniveau nieuwe huurders te 'screenen'. Zo wordt voorkomen dat mensen zonder werk of die bekend zijn bij de politie, in de buurt komen wonen. De screening wordt selectief ingezet, daar waar deze door gemeente en corporaties noodzakelijk wordt geacht. Hoe dan ook, er liggen nog onbenutte kansen om te sturen op de instroom in corporatiebuurten.

### **Aandacht voor instroom vanuit GGZ**

Veel aandacht vraagt de instroom vanuit de GGZ (en maatschappelijke opvang). Deze mensen stromen vaak in de meest goedkope corporatiewoningen in en komen dan ook relatief vaak terecht in de meeste kwetsbare corporatiebuurten. Veel corporaties zijn nog aan het verkennen in welke mate en op welke wijze ze deze instroom willen sturen. Voor welke groepen is spreiding prima, voor welke groepen is een bepaalde mate van concentratie juist gewenst en is extramuralisering wel voor iedereen gewenst? Cruciaal is een goede begeleiding vanuit de zorg (en gemeenten) en hier is volgens corporatiemedewerkers nog een wereld te winnen. Zowel de samenwerking binnen de corporatie zelf: de bestuurlijke aandacht voor het woonzorgvraagstuk en de samenwerking tussen de verschillende afdelingen moet beter. Maar ook de samenwerking met de gemeenten en met zorginstellingen kan en moet beter. Niet alleen bij het accommoderen van de instroom vanuit de instellingen, maar vooral ook bij de preventie van problemen. Corporatiemedewerkers ervaren dat de zorginstellingen te erg onder druk staan om te komen tot een goede samenwerking met partners en de noodzakelijke begeleiding te geven aan huurders. Een meerderheid van de aanwezigen geeft aan dat Aedes in haar lobby nadrukkelijk een verband kan leggen tussen het ontbreken van goede begeleiding en effecten op leefbaarheid. Hierbij kan 'gedreigd' worden dat corporaties terughoudender gaan zijn met het huisvesten van bepaalde doelgroepen in het bezit.

### **Samenwerken aan goede sociale buurtaanpak**

Een kansrijke oplossingsrichting wordt gezien in het met de partners in de wijk erkennen van de problematiek in corporatiebuurten en in samenwerking veel beter organiseren van een goede sociale buurtaanpak. Ieder vanuit zijn eigen rol, maar wel verbonden en elkaar versterkend. Het belang van differentiatie van de woningvoorraad en het sturen van de instroom wordt door corporatiemedewerkers breed erkend. Hiermee moet verdere concentratie worden tegengegaan, Maar tegelijkertijd is er het besef dat er nu eenmaal buurten zijn waar zich problemen concentreren. Er ontstaat een maatschappelijk probleem als we te weinig of de verkeerde aandacht geven aan deze problemen.

Alle strategien vinden dat de urgentie tot samenwerking moet worden benadrukt. Alle strategien vinden ook dat er een belangrijke rol is weggelegd voor corporaties. Het gaat immers om de huurders van corporaties. De afbakening van de rol, daarover verschillen de meningen. Sommige corporaties willen zich beperken tot een signalerende rol, terwijl andere corporaties ook de trekkersrol bij de samenwerking (in ieder geval tijdelijk) op zich willen nemen.

### **Overige punten**

In zijn algemeenheid vragen de corporatiestrategen zich af of de steeds meer geconcentreerde instroom van kwetsbare groepen in corporatiebezit, consequenties moet hebben voor de personele bezetting en inrichting van corporaties. Zijn de corporaties vandaag de dag kwalitatief en kwantitatief toegerust op deze ontwikkelingen, waarbij er meer en meer aandacht (empathie) moet uitgaan naar huurders?

Een tweede meer beschouwende constatering is dat de steeds meer geconcentreerde instroom van kwetsbare groepen in corporatiebezit niet zozeer één oorzaak heeft, zoals een wetwijziging. Het wordt veroorzaakt door een reeks van reeds decennia geleden ingezette maatregelen, die zijn gericht op het efficiënter benutten van de sociale woningvoorraad ten behoeve van de mensen die dit het hardst nodig hebben. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het breed bevorderen van eigen woningbezit, het tegengaan van 'scheef wonen', het gaan meerekenen van het tweede inkomen bij het bepalen van de passendheid (alle jaren negentig) en recent nog de nieuwe Woningwet. Het economische denken in de corporatiewereld – liever een goedkope woning aftoppen dan een dure – heeft ook consequenties voor wat nu kansrijke oplossingen zijn voor de geconstateerde problemen.

### **6.3 Wat vragen de corporatiestrategen van Aedes?**

De corporatiestrategen hechten er vooral aan dat de urgentie van de geschetste ontwikkelingen door Aedes wordt beklemtoond: deze ontwikkelingen vormen een maatschappelijk probleem, waaraan we tezamen – corporaties met haar partners in de wijk - iets moeten doen. De ontwikkelingen vragen meer bestuurlijke aandacht en prioriteit bij corporaties. Zeker de aandacht voor en begeleiding van de mensen die instromen vanuit de GGZ moet beter.

## 7 Oplossingsrichtingen

In dit hoofdstuk beschrijven we de oplossingsrichtingen voor de situatie dat de toenemende instroom van kwetsbare groepen in corporatiebuurten leidt tot toenemende problemen in die buurten en dat daardoor de verschillen tussen buurten groter worden. We ontleen de oplossingsrichtingen aan enerzijds de ervaringen in de buurten die in het vorige hoofdstuk zijn beschreven en anderzijds aan sessies met corporatiestrategen en -bestuurders over dit onderwerp. We doen dat in de vorm van kansen (wat zou er kunnen worden gedaan om het probleem op te lossen?) en belemmeringen (waarom wordt dat dan nog niet gedaan?).

### 7.1 Kans: Investeren in de sociale woningvoorraad

Investeren in de sociale woningvoorraad (zonder dat de differentiatie op wijkniveau wezenlijk verandert) is een bewezen effectieve, maar ook dure manier om de leefbaarheid in corporatiebuurten te verbeteren. Het verhogen van de kwaliteit van de sociale huurwoningen verbetert de positie van de buurt op de woningmarkt en trekt zodoende huurders die een positieve keuze maken daar te gaan wonen.

#### Belemmering: kosten

Sloop-nieuwbouw en renovaties zijn duur en concurreren met andere kostbare wensen zoals duurzaamheid en uitbreidingsniewbouw. In de praktijk kijken corporaties bij het beoordelen van investeringen zowel vanuit bedrijfseconomisch perspectief, vanuit het perspectief van de huurders, vanuit het perspectief van de stakeholders en vanuit het perspectief van het vastgoed zelf. Bedrijfseconomisch is sloop-nieuwbouw en renovatie zelden aantrekkelijk. Bij sloop worden woningen vernietigd die op zich nog voldoende huur opbrengen en renovatie betekent hoge investeringen waar in het geval van sociale huur nauwelijks een huur(verhoging) tegenover staat. Dit in tegenstelling tot investeren in nieuwbouw op een plek waar nog geen woningen staan. Dat levert immers een nieuwe huurwoning op en nieuwe huuropbrengsten. Ook de huurders zelf zitten er over het algemeen niet echt op te wachten om hun woning uit te moeten. Vanuit het perspectief van de stakeholder zien we de laatste jaren vooral aandacht voor nieuwbouw en duurzaamheid. De inclusieve stad en/of sociale duurzaamheid staat in veel gemeenten wel degelijk op de agenda, maar over het algemeen nog vooral geformuleerd als een louter kwalitatieve doelstelling.

Wat overblijft is het perspectief van het vastgoed zelf (markt en conditie). Corporaties investeren vooral om bouw- en woontechnische redenen, maar zijn terughoudend als het louter om woningmarkttechnische- en leefbaarheidsredenen gaat. In de praktijk wordt het natuurlijke moment van groot onderhoud afgewacht om op alle terreinen tegelijkertijd – en dus kosteneffectief – een slag te slaan.

### 7.2 Kans: Differentiëren van de woningvoorraad

Het differentiëren van de woningvoorraad is eveneens een effectieve en bovendien structurele oplossing. Differentiëren kan door corporatiebuurten te herstructureren en/of door een deel van de woningen te verkopen. Als er na herstructurering en/of verkoop nog voldoende sociale huurwoningen over zijn, is compensatie vanzelfsprekend geen thema. Echter, in gebieden met een grote druk op de sociale woningvoorraad kunnen - als compensatie voor de afname – in andere buurten sociale huurwoningen worden toegevoegd.

### **Belemmering: Economisch denken**

Het toevoegen van sociale huur in andere buurten is in de praktijk niet eenvoudig. In populaire buurten kunnen gemeenten hoge grondprijzen vragen en bovendien staan marktpartijen te trappelen om hier te mogen bouwen. In minder populaire gebieden is dat andersom en komen de corporaties in beeld. Corporaties zijn daarmee afhankelijk van de financiële positie en politieke visie van de gemeente.

Ook corporaties hebben zich het economisch denken eigen gemaakt. Ze sturen op een efficiënte inzet van hun maatschappelijk vermogen. In dat denken moet om een populaire woning in het sociale segment te behouden meer worden bijgelegd ten opzichte van de marktwaarde, dan op een minder populaire woning. Die populaire woning kan puur economisch gezien beter worden verkocht of – als het aantal WWS-punten dat toestaat – geliberaliseerd. Dit economisch denken – destijds ingezet door de Aedex – is inmiddels een standaard onderdeel van het portefeuillebeleid. Het geeft richting aan het verkoopbeleid, het huurbeleid en het investeringsbeleid. Het vormde bij veel corporaties ook de grondslag voor de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB woningen.

### **Belemmering: Prestatieafspraken over betaalbaarheid en beschikbaarheid meer sturend**

Efficiëntie is nooit een argument op zich, maar moet zich altijd verhouden tot een doel. Voor de meeste corporaties is dit doel het zo efficiënt mogelijk organiseren van een beschikbare en betaalbare woningvoorraad van voldoende kwaliteit. Bij die kwaliteit hoort sinds een aantal jaren wel de energetische duurzaamheid, maar veel minder de sociale duurzaamheid. Ook in lokale afspraken met gemeenten en huurders zijn afspraken over de betaalbare woningvoorraad en de mate waarin die beschikbaar komt dominant. Het voorkómen van concentraties met kwetsbare groepen is in prestatieafspraken veel minder vaak (concreet) vastgelegd. Prestatieafspraken kunnen daardoor lokaal en dikwijls onbedoeld een belemmering vormen voor meer gemengde buurten.

### **Belemmering: niet-DAEB, niet de bedoeling**

Tien jaar geleden was het gebruikelijk dat woningcorporaties als onderdeel van de wijkaanpak zelf woningen in de vrije sector toevoegden. Soms ging dat door inbreiding, soms door sloop-nieuwbouw, soms door renovaties en soms simpelweg door de woningen te liberaliseren. Sinds de nieuwe Woningwet investeren woningcorporaties nog slechts zelden in vrije sector. Er ijlen nog wat projecten na van voor de Woningwet, maar nieuwe initiatieven zijn zeldzaam. Het mag nog wel, maar de condities (markttoets en dergelijke) zijn blijkbaar belemmerend. Het is niet onmogelijk te investeren in niet-DAEB, maar corporaties hebben geconcludeerd dat het niet meer de bedoeling is. De markt moest het overpakken. Sinds kort dringt door dat dit in de markttechnisch zwakkere buurten niet vaak gebeurt.

In de sterkere gebieden realiseert de markt wel huurwoningen, maar in de praktijk zijn die meestal duur. Het middensegment tussen €700,- en €1000,- wordt slechts sporadisch bediend. In plaats van dat een meer gedifferentieerde stad ontstaat, worden de dure buurten zodoende nog duurder, nemen de verschillen verder toe en ontbreken vooral in populaire regio's 'treden op de woonladder'. Dat leidt ook tot een afgeleid probleem van het terugtrekken van corporaties uit de niet-DAEB. Bij herstructurering voegden de corporaties tot voor kort niet zomaar middel dure huur en koop toe, maar richtten ze zich vooral op huishoudens die al in de buurt of de omgeving ervan woonden en graag wilden doorstromen naar een beter passende woning. Zo konden sociale netwerken intact blijven en kon het weglekken van sociaal kapitaal worden voorkomen. Waar marktpartijen middel dure huurwoningen toevoegen – bijvoorbeeld omdat de gemeente grenzen aan het huurprogramma

stelt - richten zij zich niet op doorstroming uit de sociale huur in de buurt. Althans, niet ongevraagd. Het is wel een voorwaarde die de gemeente aan marktpartijen kan stellen, maar dat doen er maar weinig.

Vanwege het uitblijven van middel dure huur in markttechnisch zwakke gebieden, de treden die ontbreken op de lokale woonladder en het stagneren van de doorstroming (in de buurt), gaan er dan ook stemmen op dat de corporaties de niet-DAEB moeten oppakken.

### 7.3 **Kans: Aanpassen woningwaarderingstelsel**

Sinds 2015 is de WOZ-waarde medebepalend voor de huur die een verhuurder in het sociale huursegment maximaal in rekening mag brengen. Hiermee kan de waardering van een woning op de woningmarkt - waarbij ook de locatie een belangrijke rol speelt – tot uitdrukking worden gebracht in de huur. Door de WOZ-waarde op te nemen in het WWS, kan een woning in een populaire buurt een hogere huur hebben dan dezelfde woning in een minder populaire buurt. Hierdoor nemen de verschillen tussen buurten toe en wordt het aantrekkelijker/eenvoudiger juist in populaire buurten de huur te verhogen en het aantal sociale huurwoningen te laten afnemen

De WOZ-waarde kan ook weer uit het WWS worden gehaald of de invloed ervan kan worden begrensd. Daarmee worden de verschillen in de maximaal toegestane huurprijs tussen buurten weer kleiner. In dure buurten vallen dan weer meer woningen onder de sociale huurgrens en in goedkopere buurten staan weer meer woningen met een hogere prijs. Daarmee kan ook een grotere spreiding van kwetsbare groepen worden bereikt en mogelijk ook meer differentiatie in de bevolkingssamenstelling in de minder populaire buurten.

#### **Belemmering: verkoop als alternatief voor liberalisatie**

De maatregel om de WOZ-waarde uit het WWS te halen is alleen een effectieve interventie om de toenemende tweedeling te beperken, als ook grenzen worden gesteld aan de verkoop, vooral van de meest populaire woningen. Anders verdwijnen de woningen die eerst zouden zijn geliberaliseerd, door de verkoop alsnog uit het betaalbare segment.

Het behouden van de WOZ-waarde in het WWS heeft ook voordelen. De WOZ is een goede indicator voor de kwaliteit zoals bewoners die ervaren. Het buiten de waardering houden ervan, terwijl de locatie voor bewoners wel een van de belangrijkste kwaliteitsdragers van een woning is, maakt dat het woningwaarderingstelsel minder recht doet aan wat bewoner waarderen. De WOZ-waarde in het WWS maakt het mogelijk om sociale huurwoningen ten opzichte van elkaar goed te beprijzen. Het draagt daarmee bij aan wat wordt ervaren als een voor de woning 'rechtvaardige huur'.

### 7.4 **Kans: Verbreden van de doelgroep**

Er zijn diverse kansrijke oplossingen om de toenemende concentratie van kwetsbare groepen in corporatiebuurten tegen te gaan, die los staan van de woningportefeuille. Zo kunnen corporaties de woningen openstellen voor een bredere doelgroep. Het staat corporaties vrij 20% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 36.798 (prijsspeil 2018) en daarvan mag de helft worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de € 41.056.



### **Belemmering: borging op het spel**

Deze mogelijkheden worden door de corporaties weinig benut. De wet biedt op zich geen belemmeringen om aan een bredere groep toe te wijzen dan aan de doelgroep sec. Corporaties vrezen wel de consequenties als niet wordt voldaan aan de toewijzingsseisen, want dan staat de borging op het spel. Deze zorg leidt eerder tot het streven naar 100% toewijzen aan lage inkomens dan naar bijvoorbeeld 85% of 90%.

## **7.5 Kans: Sturen op de instroom**

De mogelijkheid om minder DAEB-woningen toe te wijzen onder de aftoppingsgrens wordt weinig benut. Hier zijn lokale prestatieafspraken vaak belemmerend (zie ook hiervoor). Er zijn in een aantal gemeenten wel goede ervaringen om op project- of buurtniveau nieuwe huurders te 'screenen'. Zo wordt voorkomen dat mensen zonder werk of mensen die bekend zijn bij de politie in de buurt komen wonen. De screening wordt selectief ingezet, daar waar deze door gemeente en corporaties noodzakelijk wordt geacht. Hoe dan ook, er liggen nog onbenutte kansen om te sturen op de instroom in corporatiebuurten.

### **Belemmering: rigide scheiding DAEB en niet-DAEB**

Sommige corporaties ervaren de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB als belemmerend bij het verbreden van de doelgroep en het sturen op de instroom. Om een te eenzijdige instroom te keren, zouden zij DAEB-woningen die daarvoor voldoende WWS-punten hebben – al dan niet tijdelijk – boven de liberalisatiegrens willen verhuren. Ter compensatie zouden zij in een andere buurt niet-DAEB-woningen in het sociale segment kunnen aanbieden. Het eerste mag echter niet en het tweede wordt moeilijk gemaakt door de rendementseisen in de niet-DAEB.

### **Belemmering: andere afspraken ook meer sturend**

Op lokaal niveau worden soms ook afspraken gemaakt over aantallen mensen die jaarlijks moeten instromen vanuit de GGZ. Deze groep heeft goedkope woningen nodig. Een afname van de beschikbaarheid als gevolg van differentiatie van eenzijdig samengestelde buurten wordt hierdoor belemmerd. Alleen wanneer elders voldoende goedkope woningen beschikbaar komen, kunnen differentiatie en dit soort afspraken samengaan.

Ten slotte zijn er ook op projectniveau vaak afspraken over het aantal bewoners dat na herstructurering terug mag keren in een betaalbare huurwoning op dezelfde plek of op een andere plek in de stad. Begrijpelijke doelen en afspraken, zeker vanuit de optiek van de bewoner, maar wel begrenzend voor de differentiatie op buurtniveau.

### **Belemmering: ingewikkelde regelgeving**

De Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp of Rotterdamwet) biedt wel mogelijkheden, maar veel corporaties geven aan dat het ingewikkeld is screening op te zetten. Het is ook niet zo dat corporaties hier alleen toe kunnen besluiten; het moet in samenwerking met de gemeente en politie.

## **7.6 Kans: Aandacht voor de instroom vanuit GGZ**

Veel aandacht vraagt de instroom vanuit de GGZ (en maatschappelijke opvang). Deze mensen stromen vaak in de meest goedkope corporatiewoningen in en komen dan ook relatief vaak terecht in de meeste kwetsbare corporatiebuurten. Veel corporaties zijn nog aan het

verkennen in welke mate en op welke wijze ze deze instroom willen sturen. Voor welke groepen is spreiding prima, voor welke groepen is een bepaalde mate van concentratie juist gewenst en is extramuralisering überhaupt wel voor iedereen gewenst?

Cruciaal is een goede begeleiding vanuit de zorg (en gemeenten) en hier is volgens corporaties nog een wereld te winnen. Zowel de samenwerking binnen de corporatie zelf: de bestuurlijke aandacht voor het woonzorgvraagstuk en de samenwerking tussen de verschillende afdelingen moet beter. Maar ook de samenwerking met de gemeenten en met zorginstellingen kan en moet beter. Hierbij zijn er ruwweg twee aandachtsgebieden.

De eerste betreft de uitstroom uit de GGZ en de maatschappelijke opvang. Voor deze groep zullen corporaties en zorginstellingen in combinatie met de gemeente heldere arrangementen moeten ontwikkelen (zowel qua woonsituatie als voor wat betreft de te leveren zorg en begeleiding – denk hierbij aan tussenvormen tussen zelfstandig en beschermd wonen). Daarbij is het belangrijk dat voldoende waarborgen worden ingebouwd om een eventuele terugval van de bewoner snel en goed op te kunnen vangen. Daarvoor zijn heldere afspraken nodig rond signalering (wie houdt de vinger aan de pols?). Flexibel kunnen op- en afschalen van begeleiding (moet bij de inkoop zijn geregeld) is daarbij een voorwaarde.

De tweede betreft de groep zittende bewoners en instromers via andere wegen dan vanuit zorg die te maken hebben met psychiatrische problematiek. Tot deze groep behoren ook de zorgmijders. Deze groep is over het algemeen niet in zorg en is vaak ook niet in beeld, maar kan wel voor veel overlast zorgen. Voor deze groep is het allereerst belangrijk dat ze worden gesignaleerd (ook door anderen dan hun burens). Daarvoor is een actief achter-de-voordeurbeleid noodzakelijk dat is gericht op vroeg-signalering. Het ligt in de rede dat gemeenten als verantwoordelijke partij voor de Wmo (waar de begeleiding van mensen met psychiatrische problematiek onder valt) hier het voortouw in nemen. Corporaties kunnen daar – omdat zij in contact zijn met hun huurders – wel een ondersteunende rol in spelen.

#### **Belemmering: onvoldoende capaciteit bij zorginstelling**

Corporatiemedewerkers ervaren dat de zorginstellingen te erg onder druk staan om te komen tot een goede samenwerking met partners en om de noodzakelijke begeleiding te geven aan huurders. Een meerderheid van de corporaties waar mee is gesproken ziet een verband tussen het ontbreken van goede begeleiding en de effecten op leefbaarheid.

#### **Belemmering: onvoldoende regie door gemeenten**

Veel corporaties melden dat de gemeente de regierol waarvoor zij de aangewezen partij is, nog niet of in onvoldoende mate oppakt. De focus van de gemeente ligt nogal eens bij het realiseren van de gewenste uitstroom uit beschermd wonen, maar onvoldoende bij wat er daarna komt: het zelfstandig wonen in de wijk van mensen psychiatrische problemen. Dat gaat niet zonder specifiek beleid en veel aandacht. Door de bezuinigingen lijken veel gemeenten onvoldoende ruimte te hebben om dit afdoende op te pakken.

#### **Belemmering: privacyregelgeving**

Direct na het moment dat iemand uit de GGZ zelfstandig is gaan wonen weten corporaties vaak wie de begeleidende instantie is. Na verloop van tijd kan een cliënt van zorgaanbieder wisselen en daarvan wordt de corporatie vaak niet op de hoogte gesteld. Dat mag ook alleen als de cliënt daar toestemming toe geeft. Daardoor is het lastig bij een eventuele calamiteit de begeleidende partij tijdig te benaderen. Zo staat de privacyregelgeving soms de benodigde korte lijntjes in de weg.

## 7.7 Kans: Samenwerken aan goede sociale buurtaanpak

Een kansrijke oplossingsrichting wordt gezien in het met de partners in de buurt erkennen van de problematiek in corporatiebuurten en het in samenwerking veel beter organiseren van een goede sociale buurtaanpak. Ieder vanuit zijn eigen rol, maar wel verbonden en elkaar versterkend. Er zijn nu eenmaal altijd buurten waar zich problemen concentreren. Er ontstaat een maatschappelijk probleem als daaraan te weinig of de verkeerde aandacht wordt gegeven. Een goed voorbeeld is de samenwerking tussen de verschillende partijen in Haarlem. Parallel aan de fysieke aanpak van de buurten werd hier jarenlang ingezet op het sociale en economische terrein (energiecoaches, sociale wijkteams, buurtcoaches). Hiervan namen corporaties het leeuwendeel voor rekening, maar met de woningwet is dit zwaartepunt verschoven naar de gemeente. Deze rolwisseling kostte wel tijd, maar door de goede relatie tussen de partijen heeft het geen problemen opgeleverd.

### Belemmering: corporaties niet toegerust op veranderende doelgroep

Bij de constatering dat er een toenemende instroom is van kwetsbare groepen in corporatiebezit en de erkenning dat dit een nieuwe werkelijkheid is waar corporaties zich mee hebben te verhouden, hoort ook de vraag of corporaties hierop voldoende zijn ingericht. Zijn de corporaties kwalitatief en kwantitatief toegerust op een situatie waarin meer en meer aandacht (empathie) moet uitgaan naar huurders?

## 7.8 Overzicht

In onderstaande tabellen staan de bevindingen uit dit hoofdstuk bondig samengevat.

**tabel 7-1** *Overzicht van kansen en belemmeringen om leefbaarheidsproblemen in corporatiebuurten te voorkomen of tegen te gaan door differentiatie van de woningvoorraad*

Investeren in de sociale woningvoorraad in eenzijdig samengestelde buurten	
<b>Kans</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bewezen effectief</li><li>• Zoeken naar een natuurlijk moment door te combineren met aanpak bouw- en/of woontechnische gebreken en duurzaamheid</li></ul>	<b>Belemmering</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kostbaar en dus concurrerend met andere grote beleidsdoelen</li></ul>

Differentiatie door herstructureren in eenzijdig goedkope buurten	
<p>Kans</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewezen effectief</li> </ul>	<p>Belemmering</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kostbaar en dus concurrerend met andere grote beleidsdoelen</li> <li>• Gaat ten koste van het aantal betaalbare sociale huurwoningen</li> <li>• Botst vaak met prestatieafspraken</li> <li>• Botst met economisch denken dat goedkope woningen op goedkope locatie moeten staan.</li> <li>• Moet markttechnisch kunnen (vraag)</li> </ul>
Differentiatie van de woningvoorraad door toevoegen in eenzijdig dure buurten	
<p>Kans</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewezen effectief</li> <li>• Kan worden afgesproken in wederkerige prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie</li> <li>• Sociale grondprijs op goede plek</li> </ul>	<p>Belemmering</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kostbaar voor gemeente</li> <li>• Botst met economisch denken dat goedkope woningen op goedkope locatie moeten staan.</li> <li>• Aankoop is duur</li> </ul>
Differentiatie door verkoop sociale huur in eenzijdig samengestelde buurten	
<p>Kans</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kan effectief zijn in (in potentie) populaire gebieden</li> <li>• Levert geld op</li> </ul>	<p>Belemmering</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkoop in minder populaire gebieden kan noodkopers of speculanten aantrekken die niet investeren in de kwaliteit van de woning.</li> <li>• Gaat ten koste van het aantal betaalbare sociale huurwoningen.</li> </ul>

Tegengaan vermindering spreiding goedkope woningen door WWS-systematiek aan te passen (invloed WOZ-waarde beperken)	
<p>Kans</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verminderen van de prijsverschillen tussen buurten met goede en slechte leefbaarheid waardoor ook in betere buurten goedkope woningen kunnen blijven bestaan</li> </ul>	<p>Belemmering</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Als het niet in combinatie met begrenzing verkoop gebeurt, kunnen de woningen die anders zouden worden geliberaliseerd, worden verkocht.</li> <li>• Prijs komt minder goed overeen met de waarde die de consument aan woning (en woonomgeving) hecht.</li> </ul>

**tabel 7-2** *Overzicht van kansen en belemmeringen om leefbaarheidsproblemen in corporatiebuurten te voorkomen of tegen te gaan door sturen op instroom*

Sturen van de instroom door verbreding van de doelgroep	
<p>Kans</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Is mogelijk binnen de wet</li> <li>• Kan in corporatiebuurten waar vraag is van hogere inkomensgroepen</li> </ul>	<p>Belemmering</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overschrijding van de 10% en 20% grenzen doet waarborg vervallen.</li> <li>• Kan niet in corporatiebuurten waar geen of weinig vraag is van hogere inkomensgroepen</li> </ul>
Sturen op instroom door minder DAEB-woningen toe te wijzen onder aftoppingsgrens	
<p>Kans</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kan binnen de wet</li> <li>• Kan in corporatiebuurten waar vraag is van hogere inkomensgroepen</li> </ul>	<p>Belemmering</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kan niet in corporatiebuurten waar geen of weinig vraag is van hogere inkomensgroepen</li> <li>• Kan lokaal botsen met prestatieafpraak over beschikbaarheid</li> <li>• Rigide scheiding DAEB en niet-DAEB</li> </ul>

Sturen op instroom door screening op de instroom of intake nieuwe bewoners	
<p>Kans</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kan bij uitzondering binnen de wet</li> <li>• Kan ook door in organisatie tijd/ruimte vrij te maken voor intake nieuwe bewoners</li> </ul>	<p>Belemmering</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vraagt toestemming van het Rijk</li> <li>• Risico op stigmatisering</li> <li>• Kans op waterbedeffect</li> <li>• Vraagt extra werk en daarmee bedrijfslasten</li> </ul>

**tabel 7-3** *Overzicht van kansen en belemmeringen om leefbaarheidsproblemen in corporatiebuurten te voorkomen of tegen te gaan door meer aandacht voor instroom vanuit GGZ*

Sturen van de instroom vanuit GGZ	
<p>Kans</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Is mogelijk binnen de wet</li> <li>• Is vooral een organisatorisch vraagstuk, vraagt dus geen grote investeringen, maar wel betrokkenheid</li> <li>• Nader beleid noodzakelijk voor welke groepen spreiding primair, voor welke groepen een bepaalde mate van concentratie juist gewenst is en of extramuralisering wel voor iedereen is gewenst.</li> </ul>	<p>Belemmering</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afspraken over instroom zijn vaak kwantitatief</li> <li>• De samenwerking met de gemeenten en met zorginstellingen kan vaak beter. Niet alleen bij accommoderen van de instroom vanuit de instellingen, maar ook bij de preventie van problemen.</li> <li>• Zorginstellingen, gemeenten en corporaties zijn niet altijd ingericht op deze opgave.</li> </ul>

**tabel 7-4** *Overzicht van kansen en belemmeringen om leefbaarheidsproblemen in corporatiebuurten te voorkomen of tegen te gaan door een gezamenlijke sociale buurtaanpak*

Samenwerken aan goede sociale buurtaanpak	
<p>Kans</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het gaat om een maatschappelijk probleem, dat alleen in samenwerking kan worden aangepakt</li> </ul>	<p>Belemmering</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet elke lokale partij pakt zijn of haar rol</li> <li>• Corporaties zijn niet altijd toegestust op de veranderende doelgroep</li> </ul>