



Deal Schilderswijk

De ambitie in maatschappelijke kosten en baten

Opgesteld door:

LPBL: Lauri de Boer en Merei Lubbe

Atlas voor Gemeenten: Gerard Marlet en Roderik Ponds

Op verzoek van:

Gemeente Den Haag

Datum: 12 oktober 2012



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Effectmeting	5
2.1. De ontwikkelingen in de Schilderswijk	5
2.2. Toe te schrijven aan beleid?	7
3. Een nieuwe aanpak voor de Schilderswijk	9
3.1. Problemen in de wijk	9
3.2. Problemen in de aanpak	10
3.3. Verwachte ontwikkelingen	11
3.4. Ambitie Deal Schilderswijk	11
4. Potentie van de aanpak fase 1	15
4.1. Huishoudens	15
4.2. Jongeren	19
4.3. Straat	22
4.4. totaalbeeld potentie fase 1: stabilisatie	25
5. Potentie van de aanpak fase 2	27
5.1. woningtoewijzing en verkoop sociale huur	27
5.2. Sloop/nieuwbouw en openbare ruimte op residentiekwaliteit	30
5.3. Totaalbeeld fase 2: de bruisende stad	32
6. Samenvatting en conclusies	35
Bijlage I Screenshots uit het kosten baten model	36
Bijlage II: kwetsbare huishoudens Schilderswijk	42
II.1. Omvang doelgroep	42
II.2. Trends en ontwikkelingen komende jaren	44
II.3. Interventiekosten doelgroep	44
II.4. Ontwikkeling geldstromen	45
Bijlage III: Effectmeting	46
III.1. Overlast, verloedering en onveiligheid	46
III.2 Huizenprijzen	46
III.3 Werkloosheid	47



1. Inleiding

Het gaat met de Schilderswijk nog niet goed genoeg. Daarom heeft het College van B&W in het najaar van 2011 gevraagd om extra voorstellen om de Schilderswijk te versterken. In de afgelopen maanden heeft een kerngroep van onderzoekers en vertegenwoordigers van de gemeente diverse analyses uitgevoerd. Wat is er de afgelopen jaren gebeurd? Waar staat de Schilderswijk nu? Welke aanpak heeft de Schilderswijk nodig om over het 'dode punt' heen te komen? Dit heeft in juni 2012 geleid tot een concept Deal Schilderswijk met voorstellen voor een nieuwe aanpak.

Als onderdeel van dit traject hebben LPBL en Atlas voor Gemeenten 2 analyses gemaakt:

1. een effectmeting: welke ontwikkelingen hebben zich de afgelopen jaren voorgedaan in de Schilderswijk en kunnen deze worden toegeschreven aan het gevoerde beleid?
2. monetarisering van de nieuwe aanpak: hoe pakken de nieuwe ambities uit in termen van verwachte maatschappelijke kosten en baten. Hierbij is het analysekader en het stappenplan van een maatschappelijke kosten baten analyse (MKBA) gebruikt.

Box: wat is een MKBA?

Een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) brengt op een systematische en samenhangende manier *alle* door een project veroorzaakte effecten in kaart en vergelijkt deze met de situatie waarin het project niet wordt uitgevoerd (het nulalternatief). De baten van het project worden net als de kosten uitgedrukt in euro's. Dit geldt ook voor de zaken die geen direct prijskaartje hebben, zoals geluidsoverlast, een mooi uitzicht of je veilig voelen. Als de baten vervolgens groter zijn dan de kosten, dan zorgt het project voor een toename van de maatschappelijke welvaart.

Een MKBA geeft de volgende inzichten:

- Welke positieve en negatieve effecten zijn er?
- Hoe verhouden de kosten zich tot de baten?
- Welke risico's en onzekerheden zijn er?
- Wie profiteert en wie betaalt?

In de praktijk zijn niet alle effecten geloofwaardig in euro's uit te drukken. In dat geval wordt gewerkt met PM-posten die in de afweging ook een volwaardige plek verdienen.

Voor het opstellen van een MKBA wordt een standaard stappenplan gevolgd. Deze volgt de in Nederland gangbare OEI-methodiek, die vanaf 1998 is ontwikkeld in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat en het ministerie van Economische Zaken.¹

Om een volledige kosten-baten analyse te kunnen maken is het nog te vroeg. Er is een nieuwe aanpak geschetst op hoofdlijnen, maar de verdere invulling en organisatie zal in de komende maanden moeten worden vormgegeven. De verwachte effecten van de aanpak zijn op dit moment daarom nog niet goed in te schatten. Wat wel inzichtelijk te maken is, is wat de gemeente zou *willen* bereiken met

¹ De kern van de methodiek is aanvankelijk vastgelegd in de zogeheten OEI-leidraad: Eijgenraam, Koopmans, *et. al.*, 2000: *Evaluatie van infrastructuurprojecten; leidraad voor kosten-batenanalyse, Deel I: Hoofdrapport & Deel II: Capita Selecta*. Gelijktijdig werd een aantal onderliggende deelstudies gepubliceerd. In latere jaren volgden meerdere aanvullingen op de leidraad.



de aanpak Schilderswijk, wat de potenties zijn van de aanpak en aan welke randvoorwaarden moet worden voldaan. Deze rapportage bespreekt deze vragen.

Aanpak

In een aantal stappen hebben Atlas voor Gemeenten en LPBL toegewerkt naar een kosten-batenmodel en deze rapportage. Tijdens het hele proces is intensief samengewerkt met het program-mabureau en de onderzoeksbureaus Fakton en Public Result.

1. **Effectmeting.** Als onderdeel van de probleemanalyse van de Schilderswijk heeft Atlas voor Gemeenten een effectmeting uitgevoerd. Er is teruggekeken op de ontwikkelingen in de Schilderswijk de afgelopen 10 jaar en onderzocht of deze in verband kunnen worden gebracht met het gevoerde beleid. De samenvatting van de effectmeting is terug te vinden in hoofdstuk 2 van dit rapport. Daarnaast is er een aparte rapportage opgesteld.
2. **Nulalternatief in kaart.** Vervolgens is onderzocht wat de verwachte ontwikkelingen in de Schilderswijk zijn, wanneer er geen verandering in beleid plaats zal vinden. In dit kader zijn de demografische ontwikkelingen en de bestaande plannen van Haag Wonen meegenomen. Daarnaast is een doelgroepen analyse gemaakt van de kwetsbare huishoudens in de Schilderswijk en de bijbehorende geldstromen. De resultaten hiervan zijn gebruikt in het kosten-batenmodel. Bijlage twee geeft de achtergronden.
3. **Monetarisering van de aanpak.** Vervolgens is op basis van de eerste contouren van de aanpak die in het voorjaar van 2012 helder werden een kosten-batenmodel opgesteld, waarin de aanpak in samenhang is ingebracht.
4. **Effectenarena's.** In juni is vervolgens voor de aanpakken gezinnen, jongeren en straat zoals beschreven in de eerste bestuurlijke notitie een effectenarena georganiseerd, waarin met betrokkenen binnen en buiten de gemeente is doorgesproken over de aanpak en de verwachte effecten daarvan.
5. **Model 1.0.** Tot slot zijn de laatste inzichten verwerkt in het model versie 1.0 en deze bijbehorende rapportage.

Wij hopen dat het model en het rapport helpen bij het verdere aanscherpen van de aanpak en de afspraken die de komende periode gemaakt moeten worden.



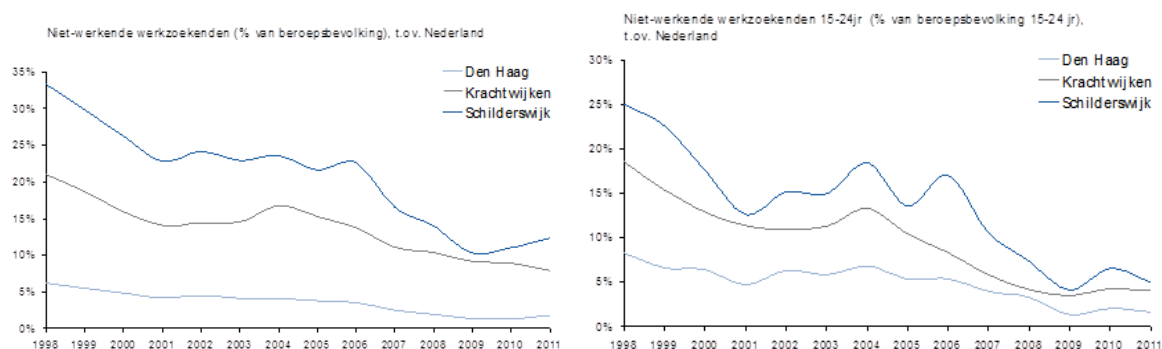
2. Effectmeting

In de effectmeting is teruggekeken naar de ontwikkelingen in de Schilderswijk op het gebied van arbeidsparticipatie, overlast, verloedering & onveiligheid en woonklimaat. Gekeken is of deze ontwikkelingen zijn te verklaren uit het beleid en/of andere achterliggende variabelen en ontwikkelingen.

2.1. De ontwikkelingen in de Schilderswijk

Onderstaande figuur geeft weer hoe de werkloosheid zich in de Schilderswijk heeft ontwikkeld ten opzichte van het gemiddelde in Nederland. Links de werkloosheid algemeen, rechts de jeugdwerkloosheid. Hoewel de werkloosheid zich vanaf 1998 duidelijk positief ontwikkelt, ligt deze ook in 2010 nog fors boven dat van Nederland en het Haags gemiddelde. Wel heeft de Schilderswijk zich beter ontwikkeld dan de 40 aandachtswijken. Met name vanaf 2006 is de werkloosheid er sneller gedaald. Dit geldt vooral voor de jeugdwerkloosheid. Vanaf 2010 is te zien dat de crisis in de Schilderswijk een groter effect heeft op de werkloosheid dan gemiddeld. De conjunctuurgevoeligheid is kennelijk groot.

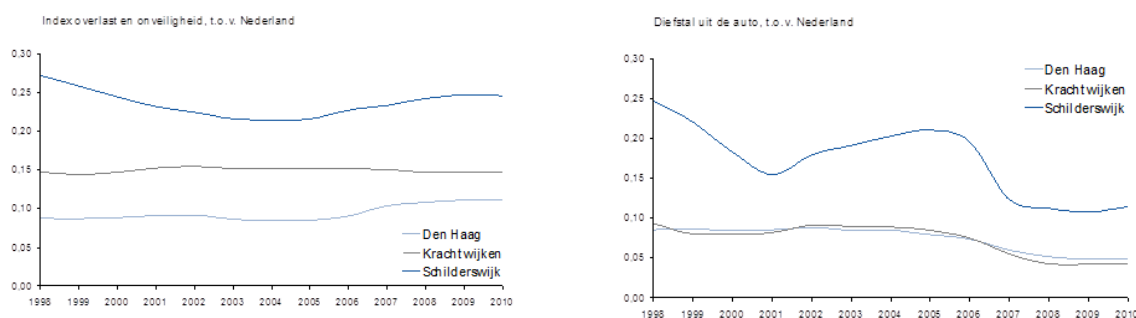
Figuur 2.1. Ontwikkeling arbeidsparticipatie ten opzichte van Nederland



Bron: CWI/UWV, bewerking Atlas voor gemeenten

Ook leefbaarheidsproblemen doen zich in de Schilderswijk veel sterker voor dan in de rest van Den Haag, en de meeste andere krachtwijken. Na een lichte verbetering tussen 1998 en 2004, nemen overlast en onveiligheid tussen 2005 en 2010 weer toe. Met name de overlast van jongeren en omwonenden is in deze periode weer toegenomen. Het aantal auto-inbraken is sinds 2005 juist gedaald.

Figuur 2.2. Ontwikkeling overlast, verloedering en onveiligheid ten opzichte van Nederland

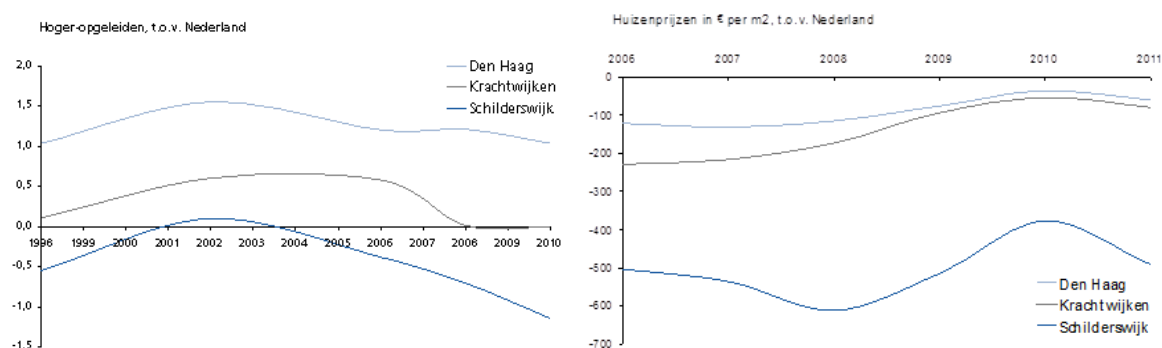


Bron: Veiligheidsmonitor, CBS, bewerking Atlas voor gemeenten



De ontwikkeling van het woonklimaat komt onder andere tot uitdrukking in de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de ontwikkeling van de huizenprijzen. Algemeen wordt aangenomen dat de ontwikkeling van huizenprijzen een goede indicator is voor een algemeen beeld van het woonklimaat en de aantrekkingskracht van een wijk.² Als het beter gaat met een wijk en er mensen willen wonen, dan stijgt de vraag naar woningen en daarmee de huizenprijzen. De huizenprijzen liggen in de Schilderswijk fors lager dan gemiddeld in Nederland en gemiddeld in de krachtwijken. Tussen 2008 en 2010 nam dit verschil af, maar vanaf 2010 daalt de gemiddelde huizenprijs weer relatief sterk, waarschijnlijk mede door de crisis, die zich op de woningmarkt (en arbeidsmarkt) in een wijk als de Schilderswijk altijd sterker laat voelen.³

Figuur 2.3. Ontwikkeling aandeel hoger opgeleiden en huizenprijzen ten opzichte van Nederland



Bron: Veiligheidsmonitor en NVM, bewerking Atlas voor Gemeenten

De Schilderswijk heeft gemiddeld minder hoger opgeleiden (en hoge inkomensgroepen) dan de andere krachtwijken. Ook de ontwikkeling is sinds 2002 relatief ongunstig. Per saldo lijken de hoger opgeleiden (en de hogere inkomensgroepen) uit de Schilderswijk weg te trekken. Dit is geen probleem in zichzelf, maar als mensen met meer keuzemogelijkheden de wijk verlaten, en er geen andere kansrijke huishoudens voor terug komen, is dit een indicatie dat het woonklimaat er verslechtert.

De relatie tussen leefbaarheid en bevolkingssamenstelling is echter geen lineaire. Er zijn omslagpunten waarin er bijvoorbeeld 'opeens' een versnelling van een neerwaartse of opwaartse ontwikkeling ontstaat. Recent onderzoek geeft aan dat een positief omslagpunt bestaat in de relatie tussen veiligheid en verhuizingen.⁴ Bij een slechte leefbaarheid reageren de verhuizingen niet op kleine verbeteringen of verslechteringen van de leefbaarheid. Voorbij het omslagpunt (bij een matig niveau) zorgt een verdere verbetering wel voor minder verhuizingen. De 'trek uit de wijk' neemt dan af. Onderstaande figuur geeft deze relatie weer. De figuur geeft eveneens weer dat de Schilderswijk de afgelopen jaren niet dichterbij het omslagpunt in de buurt is gekomen, maar juist steeds verder er vanaf.

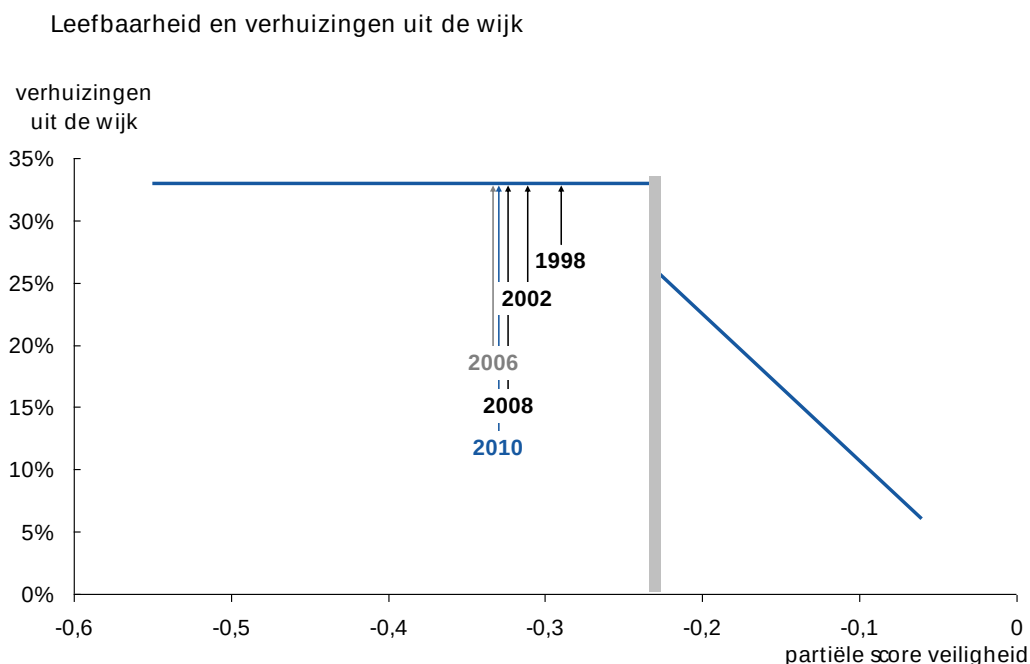
² G.A. Marlet, 2009: De aantrekkelijke stad (VOC Uitgevers Nijmegen)

³ Zie: Berkhout, Marlet, e.a. 2012: Conjunctuur en Leefbaarheid, RIGO/Atlas

⁴ Omslagpunten in de ontwikkeling van wijken. Leefbaarheid en selectieve migratie, RIGO/Atlas, 2010



Figuur 2.4. Positie Schilderswijk ten opzichte van het omslagpunt veiligheid en migratie uit de wijk



Bron: Veiligheidsmonitor, CBS, Leefbaarometer, bewerking Atlas voor Gemeenten

De conclusie is dat de Schilderswijk zich de afgelopen jaren niet bijzonder goed heeft ontwikkeld. Het positieve nieuws is dat de arbeidsparticipatie sinds 2006 is toegenomen en zich ontwikkelt richting het Haags gemiddelde. De veiligheid is na een initiële verbetering vanaf 2005 aan het verslechteren. Ook de bevolkingssamenstelling ontwikkelt zich niet positief. Hoger opgeleiden en hogere inkomens lijken de wijk te verlaten en de huizenprijzen ontwikkelen zich slechter dan het gemiddelde van de 40 aandachtswijken en het gemiddelde van Den Haag. Een forse ingreep lijkt nodig om voorbij het omslagpunt te komen waarna substantiële verbeteringen in de wijk mogelijk worden.

2.2. Toe te schrijven aan beleid?

Dit negatieve beeld van de Schilderswijk betekent niet vanzelfsprekend dat het Haagse wijkenbeleid geen effect heeft gehad. Het zou immers kunnen dat de veiligheid en het woonklimaat zich zonder beleid nog slechter hadden ontwikkeld. Daarom is aan de hand van zogenoemde regressieanalyses bekeken wat de verklaring is voor de getoonde ontwikkeling in de periode voor en na 2008. Hiervoor zijn modellen geschat, waarin de ontwikkeling van bijvoorbeeld de veiligheid in alle wijken van Nederland wordt verklaard door de ontwikkeling op verschillende indicatoren, zoals de bevolkingssamenstelling, de werkloosheid, de omvang van de stad, de hoeveelheid nieuwbouw, de omzetting huur/koop etc. Daarbij is ook gekeken of er een speciaal 'Schilderswijk-effect' zichtbaar is. Een verandering in dit Schilderswijk effect voor en na 2008 kan duiden op een positief effect van het beleid.

De volledige resultaten van de effectmetingen staan in bijlage III. De inhoudelijk belangrijkste conclusies daaruit zijn:



- *Arbeidsparticipatie:* in de periode voor 2008 is er een structureel significant 'Schilderswijk' effect gevonden op de arbeidsparticipatie. Dat wil zeggen dat de Schilderswijk het ten aanzien van de werkloosheid in die periode beter heeft gedaan dan mocht worden verwacht op basis van de kenmerken van de wijk. Daarbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de kenmerken van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt (zoals het aantal banen binnen acceptabele reistijd). Mogelijk wordt dit positieve effect veroorzaakt door beleid. In de periode na 2008 ontwikkelt de werkloosheid zich in de Schilderswijk zoals op basis van de kenmerken van de wijk verwacht mag worden. Er is dus geen aanwijzing voor een positief effect van de Haagse wijkenaanpak. Hetzelfde beeld is zichtbaar ten aanzien van de langdurige werkloosheid. Voor de jeugdwerkloosheid geldt het omgekeerde: voor 2008 ontwikkelt de jeugdwerkloosheid zich in de Schilderswijk conform verwachting. Na 2008 is een positieve ontwikkeling zichtbaar. Dit kan een indicatie zijn dat specifiek beleid in het kader van de wijkenaanpak effect heeft gehad
- *Overlast en onveiligheid:* Zowel voor als na 2008 is er geen specifiek 'Schilderswijk-effect' te vinden ten aanzien van de ontwikkeling overlast en onveiligheid. Dit kan betekenen dat het beleid niet voldoende effect heeft gehad, of dat de gegevens nog niet actueel genoeg zijn om een effect te kunnen meten.
- *Woonklimaat:* zowel in de periode voor 2008 als na 2008 is sprake van een negatieve 'Schilderswijk' premie. De huizenprijzen ontwikkelen zich minder goed dan in andere wijken in Nederland – gecontroleerd voor een groot aantal andere factoren. Echter, de negatieve premie is in de periode na 2008 significant kleiner dan in de periode voor 2008. Tot 2008 verloor een woning in de Schilderswijk puur vanwege de ligging in de Schilderswijk (en gecontroleerd voor andere factoren) jaarlijks gemiddeld zo'n 100 euro per vierkante meter. Daarna was dat jaarlijks nog ongeveer 50 euro per vierkante meter.

Hierbij past een kanttekening. Veel van de maatregelen van de Haagse wijkaanpak zijn vanaf 2009 daadwerkelijk gerealiseerd en sommige nog niet volledig uitgevoerd. De data gaan waar mogelijk tot 2011, maar soms is 2010 het meest recente jaar. Mogelijk zijn daarom niet alle effecten op dit moment al zichtbaar.



3. Een nieuwe aanpak voor de Schilderswijk

3.1. Problemen in de wijk

De Schilderswijk kent zoals aangegeven flinke sociale en leefbaarheidsproblemen. Over het algemeen kan gesteld worden dat op vrijwel alle gebieden – onveiligheid, werkloosheid, armoede, gezondheid, overlast - de problematiek in de Schilderswijk 2 tot 2,5 keer zo groot is als in Den Haag gemiddeld.

- De Schilderswijk kent relatief veel armoede en **kwetsbare huishoudens**, die op meerdere gebieden problemen ondervinden en die niet in staat zijn om deze zelf op te lossen. Hierbij moet gedacht worden aan schuldenproblematiek, werkloosheid, opvoedproblemen, taalproblemen, GGZ-problematiek en een hoog aandeel mensen met een verstandelijke beperking. Uit onze doelgroepenanalyse blijkt dat de Schilderswijk ongeveer 4.600 kwetsbare huishoudens kent - 33 procent van alle huishoudens, tegen gemiddeld in Den Haag 15 procent. Met name het aantal kwetsbare gezinnen met kinderen is groot. Bijna 90 procent van alle kinderen in de Schilderswijk groeit op in minima-gezinnen (zie verder bijlage 2). De opvoeding komt vaak neer op de moeders, vaders zijn veel afwezig⁵.
- **Jongeren:** de Schilderswijk kent een flinke jongerenproblematiek. Het percentage nieuwe vroegtijdig schoolverlaters ligt boven de 6 procent en het schoolverzuim is hoog. De jeugdwerkloosheid ontwikkelt zich relatief goed, maar blijft hoger dan gemiddeld. Daarnaast (en in samenhang met de bovenstaande zaken) is er veel jongerenoverlast en criminaliteit. In de Schilderswijk zijn een crimineel jeugdnetwerk, een criminele jeugdgroep, 4 overlastgevende en 6 hinderlijke groepen actief. Dit is meer dan een kwart van alle criminele en overlastgevende jeugdgroepen in Den Haag. Met name de criminele groepen zijn sterk vertegenwoordigd. Betrokkenen geven aan dat jongeren op steeds jongere leeftijd beginnen met bv met inbraak in de eigen wijk⁶.
- **Openbare ruimte:** de openbare ruimte in de Schilderswijk kent veel achterstallig onderhoud. Daarnaast zorgt de zeer hoge bevolkingsdichtheid (meer dan 200 mensen per hectare) voor een meer dan gemiddelde slijtage. Ook is er weinig eigenaarschap voor de openbare ruimte.
- **Woonklimaat:** de wijk is met name een starterswijk voor immigranten. Het percentage sociale huurwoningen is meer dan 70 procent. Het rapportcijfer dat bewoners voor de woning geven is laag en de bewonersoverlast hoog. Dit uit zich onder andere in lage WOZ-waarden en een hoger aanbiedingsgraad: een sociale huurwoning moet vaak worden aangeboden voordat hij wordt geaccepteerd. Het is dan ook moeilijk om nieuwe, kansrijkere doelgroepen naar de Schilderswijk te trekken en de negatieve spiraal in de wijk te doorbreken. Er is echter geen sprake van structurele leegstand en de mutatiegraad is gemiddeld. De wijk voorziet in een behoefte aan betaalbare huisvesting.

⁵ Zie verslagen effectenarena's gezinnen en straat

⁶ Zie verslag effectenarena straat



3.2. Problemen in de aanpak

Er is de afgelopen decennia in het beleid veel extra aandacht geweest voor de Schilderswijk, zeker ook op bovenstaande thema's. De inzet van de afgelopen jaren is in 3 van de 4 Haagse krachtwijken succesvol geweest, maar de resultaten in de Schilderswijk blijven achter. Daarbij is de analyse dat - gezien de omvang van de problematiek - de aanpak niet massief en duurzaam genoeg is geweest om de negatieve trends te keren⁷. Hieronder geven we op een aantal punten de belangrijkste problemen. Deze vormen ook het aanknopingspunt voor de nieuwe aanpak. Veel van de genoemde problemen spelen overigens ook in andere wijken.

Sociaal: hulpverlening aan kwetsbare gezinnen en jongeren:

1. Signaleren en vinden: niet alle kwetsbare huishoudens/jongeren zijn sluitend in beeld, waardoor de problemen kunnen escaleren voordat er hulp geboden wordt (of een andere aanpak ingezet). Zo zijn b.v. jongeren 12- nog niet goed in beeld, ook onttrekken problemen van bewoners zich vaak lang aan het oog van hulpverleners omdat men deze in de eigen gemeenschap wenst op te vangen, waar niet altijd een wenselijke oplossing wordt gevonden.
2. Wanneer een gezin of jongere wel in beeld is, komt het door de versnippering voor dat bij de aanpak te sterk vanuit een koker wordt geredeneerd, waardoor niet de beste aanpak wordt gevolgd
3. Waar in de hulpverlening meerdere partijen betrokken zijn, is de afstemming niet optimaal, zodat er dubbelingen ontstaan en onduidelijkheid voor zowel de professionals als de bewoners.
4. Gezinnen of jongeren worden na een traject weer losgelaten, waardoor veel terugval optreedt.

Veiligheid, handhaving en beheer openbare ruimte

1. Ondanks de succesvolle gebiedsgerichte en persoonsgerichte aanpak van de jongerengroepen, zoals bij de Delfse laan, blijkt de aanpak tot op heden niet massief genoeg. Er zijn teveel groepen voor de beschikbare capaciteit. Daarnaast blijkt de infratructuur niet ingericht op het feit dat het om netwerken gaat.
2. Op het onderwerp schoon is de afgelopen jaren veel gedaan en bereikt. Het onderdeel 'heel' is achtergebleven. De aanpak van het publieke domein (inclusief de ruimte tussen prive en publiek) is over het algemeen sterk versnipperd.
3. Het eigenaarschap van de openbare ruimte en de meldingsbereidheid zijn zwak ontwikkeld. De buurtinterventieteam die actief zijn, zijn dat bijvoorbeeld niet op de plekken waar dit het meest noodzakelijk is.
4. De Haagse Pandbrigade heeft in de projectfase goede resultaten geboekt. Er was een intensieve samenwerking tussen de diverse partners. De geboekte resultaten blijken in de huidige beheerfase (reactie op basis van meldingen) echter niet duurzaam.

Fysieke investeringen

Na de jaren '90 zijn de fysieke investeringen in de Schilderswijk sterk achtergebleven ten opzichte van die in de andere krachtwijken. De reden hiervoor is dat in de perioden voorafgaand aan de krachtwijken aanpak al veel fysiek was geïnvesteerd; de Schilderswijk was 'af'. In die periode is echter weinig aandacht geweest voor differentiatie van de woningvoorraad en er kan daarom gesproken worden van

⁷ Zie bestuurlijke rapportage Deal Schilderswijk, concept juni 2012



de wet van de remmende voorsprong. Nog steeds is meer dan 70 procent van de woningvoorraad sociaal.

3.3. Verwachte ontwikkelingen

Wanneer we kijken naar externe ontwikkelingen zoals bevolkingsopbouw, de maatregelen die nog tot uitvoering moeten komen en de geplande ingrepen in de woningvoorraad⁸ is de conclusie dat de Schilderswijk naar verwachting niet 'vanzelf' over het dode punt heen komt. Op basis van de geplande fysieke ingrepen en bevolkingstrends is een min of meer stabiele situatie te verwachten t.a.v. werkloosheid, overlast en onveiligheid en woonklimaat⁹, maar dit is een optimistisch scenario, waarbij geen rekening is gehouden met de aanhoudende economische recessie en de naderende bezuinigingen die met name kwetsbare huishoudens zullen treffen, waaronder de Wet Werken naar Vermogen, de decentralisatie van de Jeugdzorg en de AWBZ begeleiding. Hoewel deze in het licht van de recente politieke ontwikkelingen onzekerder zijn geworden, is de kans aanzienlijk dat deze decentralisaties doorgezet zullen worden. De kans is groot dat de komende externe ontwikkelingen een negatief effect op de Schilderswijk zullen hebben.

3.4. Ambitie Deal Schilderswijk

Het college van B&W van Den Haag heeft aangegeven dat de Schilderswijk de weg omhoog moet zien te vinden. Daarbij is het van belang om eerst tot een stabilisatie te komen, waarbij de veiligheid en leefbaarheid op minimaal niveau matig komen, om daarna door te kunnen ontwikkelen richting een 'bruisende wijk'.

Fase 1: Stabilisatie

Daarvoor is de ambitie om eerst op de basis in te zetten: stabilisatie van de huishoudens, meer aan het werk en een veiliger omgeving. Met de aanpak wordt een aantal doelstellingen nagestreefd:

- verbetering van de leefbaarheid en veiligheid in de Schilderswijk;
- meer mensen aan het werk en meer jongeren met een startkwalificatie;
- stabilisatie of verbetering in de leefsituatie van de kwetsbare huishoudens.

Belangrijk uitgangspunt is dat de nieuwe aanpak zoveel mogelijk binnen de bestaande financiële kaders wordt uitgevoerd.

Het effectenschema in figuur 3.1. geeft aan op welke manier de basisaanpak van de Deal hierop inzet. Links in de figuur staan de voorgenomen maatregelen, in oranje de genoemde doelen. In wit staat rechts aangegeven hoe zich dit vertaalt in maatschappelijke kosten en baten. Belangrijkste gedachte in de stabilisatiefase is dat de leefbaarheid en veiligheid moeten verbeteren. Dat gebeurt enerzijds door het massaal en sluitend aanpakken van de sociaal-economische problematiek (jongeren en huishoudens), waar vaak de wortel ligt van overlast en criminaliteit. Anderzijds gebeurt dit door de aanpak van de overlastgevendende en criminele jeugdgroepen en een blok voor blok aanpak van de

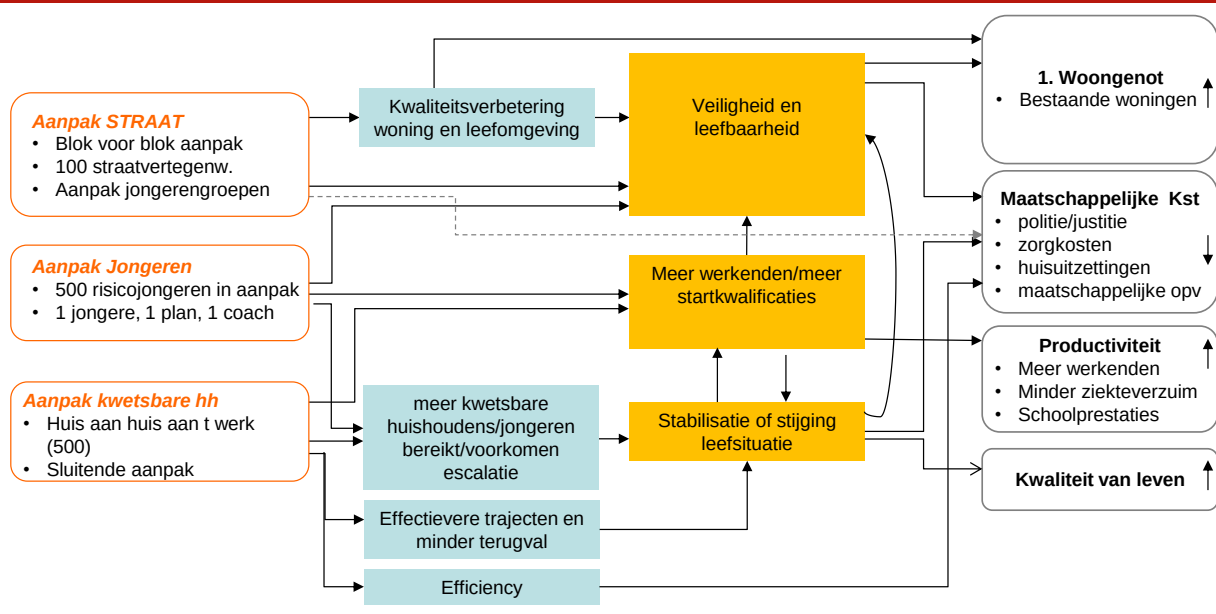
⁸ Belangrijkste grote projecten van Haag Wonen zijn sloop nieuwbouw Nuts complexen en van Dijkstraat en groot onderhoud aan de Delfstlaan en Jacob catsstraat/Wellingtonstraat

⁹ Zie voor achtergrond van de analyse de volledige rapportage effectmeting in bijlage 1



openbare ruimte en overlastgevende huishoudens (straat). Met de nieuwe aanpak moeten ook kosten worden bespaard: kosten die escalatie van problemen met zich meebrengt worden teruggebracht en er wordt gestreefd naar een efficiëntere werkwijze.

Figuur 3.1. Basisaanpak Deal Schilderswijk: stabilisatie



Een korte typering per deelaanpak zoals deze op dit moment is verwoord in de Deal luidt:¹⁰.

Aanpak Straat:

- gebiedsgerichte en persoons-/groepsgerichte aanpak van overlastgevende en criminele jongeren, zoals voorzien in integraal veiligheidsplan 2012 – 2015;
- blok voor blokaanpak ter verbetering van het niveau van de openbare en semi-openbare ruimte;
- werven en inzetten vrijwilligers/straatvertegenwoordigers (meer eigenaarschap).

Aanpak jongeren:

- alle risico-jongeren sluitend in beeld;
- een jongere, een plan, een coach;
- regie via actiehoudersoverleg;
- verbetering vroegsignalering door versterken ZAT en IZC-structuur.

Aanpak huishoudens:

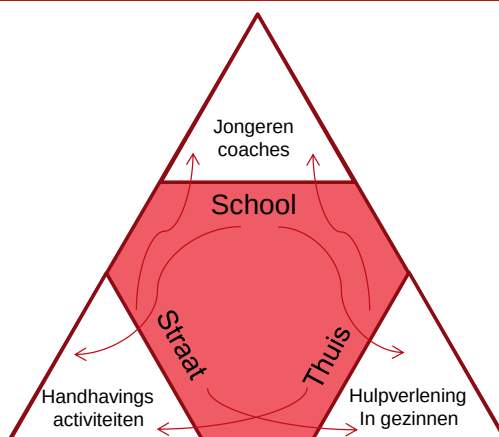
- alle kwetsbare huishoudens sluitend in beeld;
- 1 huishouden, 1 plan, 1 coach;
- regie bij Den Haag op Maat;
- start met 500 huishoudens Huis aan huis aan t werk.

¹⁰ zie voor een gedetailleerdere beschrijving de bestuurlijke notitie Deal Schilderswijk, drie honken bezet!



Voor de samenhang tussen de 3 deelaanpakken hebben we het volgende denkmodel gehanteerd: In elke aanpak ligt zowel een verantwoordelijkheid voor een *vindplaats* als voor *uitvoering*. Het team Straat heeft bijvoorbeeld de straat als vindplaats en is verantwoordelijk voor handhavingsactiviteiten. Wanneer op straat jongeren of andere kwetsbare bewoners worden gevonden, dan worden deze doorgeleid naar de aanpakken jongeren en gezinnen. Hetzelfde kan gelden voor de aanpak jongeren met vindplaats school. Wanneer op school signalen worden gevonden dat er problemen zijn in een gezin, dan wordt dit naar het wijkteam gezinnen doorgeleid. Onderstaande figuur geeft dit schematisch weer.

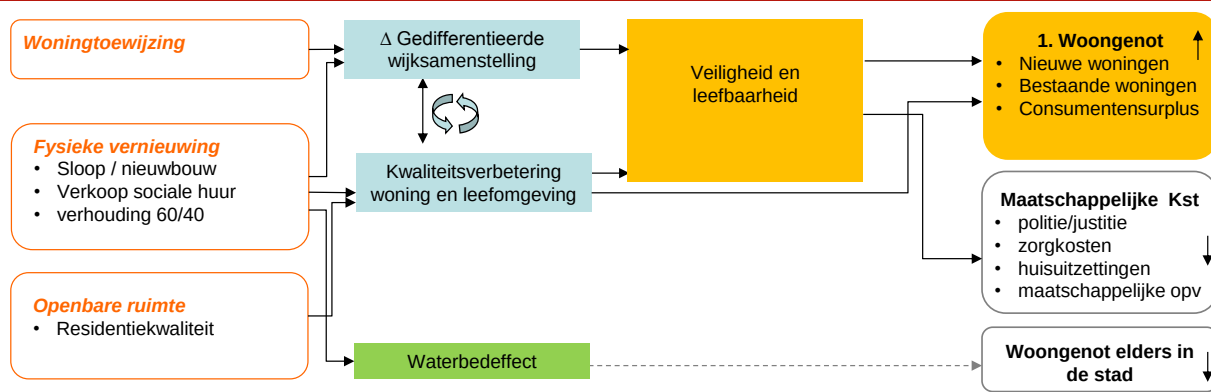
Figuur 3.2. Samenhang driehoek: vindplaatsen en activiteiten



Fase 2: Bruisende wijk

De ambitie is dat de Schilderswijk door deze aanpak in fase één op een basis niveau komt waarbij de verhuiscapaciteit afneemt en het lonender wordt om fysiek te investeren in de wijk. Op dat moment kan de tweede fase, de bruisende wijk, in werking treden. In deze fase worden meer sociale huurwoningen aan kansrijke groepen toegewezen, wordt de openbare ruimte op residentiekwiteit gebracht en zal de sociale voorraad worden verbeterd en beperkt door sloop/nieuwbouw, verkoop sociale huur en architectonische ingrepen. Onderstaand schema geeft de verwachte effecten aan.

Figuur 3.2. Effectenschema Deal Schilderswijk fase 2





Op hoofdlijnen heeft fase 2 de volgende beoogde effecten:

- *Kwaliteitsverbetering van woning en leefomgeving* heeft een direct effect op het woongenot en de prijzen. Een belangrijk deel hiervan is het directe effect van nieuwbouw en investeringen in de openbare ruimte. Een ander deel zit in de uitstraling op bestaande woningen. Daarnaast leidt het tot een verbetering van de veiligheid en leefbaarheid.
- *Verbetering veiligheid en leefbaarheid* leidt zelf ook weer tot een hoger woongenot en komt tot uitdrukking in hogere prijzen, zowel van de nieuwe woningen als van woningen in de omgeving. Behalve hogere woningprijzen is sprake van voorkomen kosten, zoals herstel- en materiële schade, voorkomen kosten bij politie en justitie etc.¹¹
- *Een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling* wordt bewerkstelligd door een andere woningtoewijzing, verkoop van huurwoningen en sloop/nieuwbouw. De ambitie is om hiermee kansrijkere bevolkingsgroepen aan te trekken en daarmee overlast, verloedering en onveiligheid te verminderen. Er is sprake van een wisselwerking tussen de kwaliteit van de wijk, de leefbaarheid en de bevolkingssamenstelling. Er kan een vliegwieltje in werking treden waardoor de leefbaarheid steeds sterker verbetert. Vraag hierbij is wel of de differentiatie van wijken per saldo leidt tot een (netto) betere leefbaarheid of dat er slechts sprake is van verplaatsing. Deze vraag heeft veel aandacht gekregen onder de term: waterbedeefte van de wijkaanpak. Er lijkt consensus over het feit dat het waterbedeefte bestaat maar ook dat het de baten van herstructurering niet *volledig* teniet doet.¹²

In de Deal is een voorstel voor een organisatiemodel opgenomen waarin een programmamanager voor de hele aanpak is voorzien. Hieronder functioneren voor elk onderdeel aparte trekkers.

¹¹ Zie voor uitwerking SEO / LPBL / Atlas: Kosten-batenanalyses voor ministerie van BZK, maart 2010

¹² Bron: Rigo en Atlas voor gemeenten: waterbedeefte van het wijkenbeleid, nulmeting, oktober 2009. eenmeting, januari 2012 en Universiteit Utrecht, neveneffecten van herstructurering.



4. Potentie van de aanpak fase 1

In dit hoofdstuk presenteren wij de belangrijkste noties en aandachtspunten uit het kosten-batenmodel voor fase 1. Overall gezien zijn de conclusies:

- de jongerenaanpak en de aanpak huishoudens zijn in potentie maatschappelijk rendabel. Hiervoor is een grote verandering in de werkwijze van hulpverlenende professionals en organisaties nodig.
- Voor de straataanpak zijn aanzienlijke investeringen nodig die moeten worden vastgehouden tot de Schilderswijk over het 'omslagpunt' is en op eigen kracht de veiligheidsituatie kan vasthouden. Er zijn ambitieuze resultaten nodig om de aanpak te laten lonen.

4.1. Huishoudens

4.1.1. Aanpak en kosten

De aanpak 'huishoudens' omvat een sluitende aanpak voor alle 4600 kwetsbare huishoudens in de Schilderswijk. In 2013 wordt gestart met de aanpak voor 500 kwetsbare gezinnen in de wijk. In de drie jaar daarna wordt deze aanpak uitgebreid naar een sluitende aanpak voor alle kwetsbare huishoudens. De werkwijze zal zijn gebaseerd op de succesvolle ervaringen met Sociaal Casemanagement van Den Haag op Maat, de werkwijze in de pilot de Oorden (buurt in de wijk Bouwlust, 2010) en de wijkverpleegkundigen van de Zichtbare Schakel¹³. In de Deal is de aanpak nog niet volledig uitgewerkt naar een functioneel of organisatorisch ontwerp. Voor de MKBA zijn wij voorlopig uitgegaan van een vertaling naar dekkend netwerk van *generalistische wijkteams* onder regie van de gemeente. De wijkteams bestaan uit mensen die ook nu 'in de frontlijn' werken, zoals casemanagers van Den Haag op Maat, wijkverpleegkundigen, maatschappelijk werkers, schuldhulpverleners, ambulante jeugdhulpverleners et cetera. De nieuwe werkwijze is meer preventief en gaat uit van gecoördineerde hulpverlening met één aanspreekpunt en eigen kracht van het huishouden als leidend principe. Voor het model nemen we verder het volgende aan:

- Een aanwezige en outreachende manier van werken: kwetsbare huishoudens worden actief opgezocht. De caseload komt tot stand door gestructureerde en sluitende 'casefinding' op straat, op school, thuis (in de buurt) en in bestanden van het netwerk (bijvoorbeeld DHOM, CJG, corporaties, politie).
- De leden van het de wijkteams screenen van ieder huishouden in de caseload welke instellingen of professionals actief zijn, en of de regie belegd is. Is dat het geval, dan wordt de hulpverlening gemonitord door het wijkteam.

¹³ In de MKBA is de aanpak gemodelleerd naar voorbeelden uit Den Haag (Sociaal Casemanagement) en ervaringen elders (frontlijnteam in Leeuwarden, 8 straten aanpak in Pendrecht, Rotterdam en buurtteam in Nieuw-West, Amsterdam). Dit is afgezet tegen een nulalternatief waarin de huidige verkokerde hulpverlening blijft bestaan. Dat betekent op hoofdlijnen: veel verschillende loketten, waar burgers zelf hun weg naar toe moeten vinden. De klant, die de weg heeft gevonden, krijgt een specifiek productaanbod, indien hij of zij aan de juiste voorwaarden voldoet. Vervolgens wordt een plan opgesteld, een traject uitgevoerd en na verloop van tijd afgerond. NB Het verschil tussen de oude en de nieuwe werkwijze is hier scherper neergezet dan dit in werkelijkheid is. Er wordt al veel (meer) gewerkt met Plannen op Maat, casemanagers en afstemming tussen betrokkenen. De nieuwe werkwijze past in de huidige trend die met de kanteling is ingezet, maar vraagt om een verdergaande systeeminnovatie.



- Als de regie niet goed belegd is, of als er sprake is van onduidelijkheid over de situatie in een kwetsbaar huishouden, volgt een huisbezoek. Voor de bezochte huishoudens wordt een zelfredzaamheidscheck uitgevoerd.
- Voor huishoudens waar sprake is van ernstige knelpunten (op meerdere hulpterreinen) en waar het huishouden zelf in eerste instantie geen oplossingen (meer) ziet, wordt door de wijkteamwerker en het huishouden gezamenlijk een plan opgesteld. Als na een huisbezoek geconstateerd wordt dat het om enkelvoudige problematiek gaat en/of het zelfredzaamheidsvermogen aanwezig is wordt bemiddeld en respectievelijk gemonitord.
- Bij het opstellen van het plan staat de eigen kracht van huishoudens en hun netwerk centraal. Het plan wordt dus zoveel mogelijk gevoed door de betrokkenen en hun netwerk.
- In de uitvoering van het plan spelen de betrokken zelf en hun netwerk dan ook een grote rol. Alleen daar waar dat echt nodig is worden professionals ingezet.
- Er is geen sprake van een 'einde traject': de betrokken huishoudens worden niet losgelaten. De maatschappelijke steunsystemen en de monitoring door het wijkteam zijn blijvend.

Belangrijk aanname in de MKBA is dat de bemensing van de wijkteams gebeurt volgens het principe 'nieuw voor oud'. Dat wil zeggen dat er (vrijwel) geen additionele financiering nodig is, maar dat de wijkteams worden samengesteld uit professionals die ook nu al in de wijk aanwezig zijn, en die op een andere, meer generalistische, manier gaan werken.

In de MKBA wordt de aanpak neergezet voor 5 jaar¹⁴. De kosten van 5 jaar aanpak zijn als volgt opgenomen:

Tabel 4.1. Overzicht kosten sluitende aanpak gezinnen

	Totale kosten (NCW x 1.000)	€	31.400
Kosten wijkteams			24.800
(Tijdelijke) frictiekosten			3.100
Meer zorg- en hulptrajecten voor nieuw gevonden huishoudens			3.500

- De aanpak groeit in enkele jaren uit van 500 gezinnen naar een sluitende aanpak voor alle kwetsbare huishoudens¹⁵. Voor het bemensen van de wijkteams zijn in het eindbeeld circa 100 fte nodig. De benodigde kosten zijn in het begin deels additioneel, maar in het eindbeeld volledig volgens het principe 'nieuw-voor-oud' gefinancierd (zie ook hieronder bij de beschrijving van de potentiële baten).
- In de eerste jaren is rekening gehouden met frictiekosten om de aanpak op te zetten.
- Doordat meer outreachend wordt gewerkt, worden ook meer huishoudens bereikt. Huishoudens die nog niet bekend zijn bij de hulpverlening of die uit het systeem zijn gevallen. Hier zijn kosten

¹⁴ De gebruikelijk tijdshorizon voor MKBA's van projecten in het sociale domein i.v.m. de toenemende mate van onzekerheid bij een langere termijn. De baten van de activiteiten in die 5 jaar kunnen op veel langere termijn vallen (bijvoorbeeld de baten van voorkomen schooluitval) en zijn uiteraard meegenomen.

¹⁵ In de modellering is uitgegaan van 3550 huishoudens in de caseload: alle 4600 kwetsbare huishoudens min de huishoudens in sociaal isolement. Voor deze groep worden momenteel voorzieningen ontwikkeld in het kader van het Centrum voor Ouderen en de transitie AWBZ-begeleiding.



aan verbonden. Tegenover deze kosten staan echter potentiële baten in de vorm van voorkomen escalaties, zie hieronder.

4.1.2. Potentiële maatschappelijke baten

Op basis van de aannames over de effectiviteit (zie bijlage voor een overzicht) is de conclusie dat de nieuwe werkwijze *in potentie* loont. Kenmerkend voor de aanpak is het 'nieuw-voor-oud' principe. Dat betekent dat tegenover de (personele) kosten van de wijkteams ook (personele) baten staan: de reeds aanwezige professionals in de wijk gaan anders werken. Het leidt ook tot een besparing op de kosten van de diverse overlegtafels. De mensen die nu aan deze tafels deelnemen, zullen in de toekomst de cases in het buurtteam bespreken. De totale baat van het anders werken is bijna 28 miljoen NCW. Aanvullend is nog een relatief kleine besparing van 0,5 miljoen te boeken door minder intake, plannen en coördinatie.

In de nieuwe aanpak is het bereik van de zorg en hulpverlening sneller en groter. Het gaat daarbij o.a. om gemiddeld 150 nieuwe huishoudens per jaar. Tegenover de stijgende interventiekosten staat dat er als gevolg van de vroegtijdige aanpak *minder escalaties* zijn. Het gaat in het eindbeeld over bijna 60 huishoudens per jaar. Het voorkomen dat deze huishoudens 'afglijden' levert bijna 7 miljoen op aan besparingen op dure zorg, hulp en overige maatschappelijke kosten.

De aanpak leidt tot een *efficiëntere* hulpverlening, met name door het beter inzetten van het *eigen netwerk*. Acties die in de huidige situatie door professionals worden uitgevoerd moeten in de toekomst worden opgepakt door familie, burens of vrijwilligers (bijvoorbeeld maatjes of buddies). Dit levert een directe besparing op van ruim 6 miljoen op het aantal professionele zorg- en hulpverleningstrajecten¹⁶.

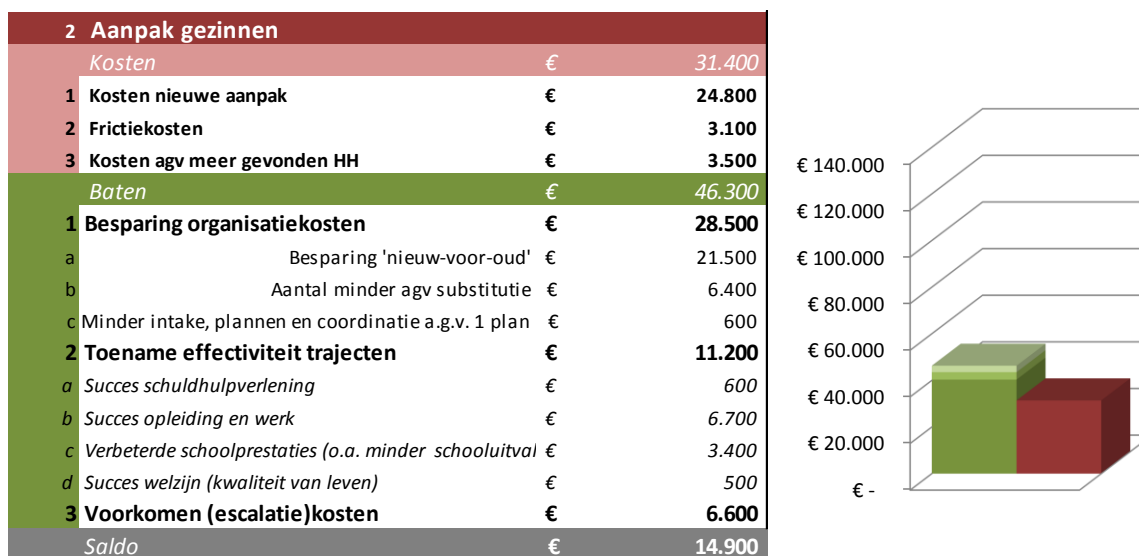
De verwachting is dat de aanpak als gevolg van de integrale 1-gezin-1-plan werkwijze ook *effectiever* is. Meer huishoudens bereiken het einddoel. Voor de toename van het succes van de verschillende trajecten zijn we uitgegaan van de ervaringen met sociaal casemanagement. De totale baten als gevolg van effectievere trajecten zijn ruim 11 miljoen NCW.

Tot slot is de verwachting dat er *minder terugval* is na het doorlopen van het traject. Huishoudens worden immers niet 'losgelaten' maar blijven 'in monitoring'. In de aanvang is gerekend met een recidivepercentage van 30 procent. In het eindbeeld is dit met 10 procent verminderd (tot een niveau dat vergelijkbaar is met het terugvalpercentage in de bijstand na uitstroom richting werk).

¹⁶ Voor nieuwe cases gaan we uit van een maximale substitutie, dat wil zeggen: 40% van de acties wordt door professionals uitgevoerd en 60% door het netwerk (zie Eigen Kracht-conferenties bij gezinnen in de regio Amsterdam, wat levert het op? Schuurman en Mulder, juni 2011). Voor de bestaande cases gaan we uit van 90% uitgevoerd door professionals in het begin en 60% in het eindbeeld (zie Maatschappelijke opbrengsten van Eigen Kracht conferenties, van Hulst, Jagtenberg en de Roo, TU Delft). Overigens komen niet alle type trajecten in dezelfde mate in aanmerking voor substitutie.



Figuur 4.2. Uitsneden uit het model: een positieve casus voor de aanpak gezinnen



Bron: LPBL en Atlas voor Gemeenten, model Schilderswijk

4.1.3. Randvoorwaarden en aandachtspunten

De analyse laat zien dat de aanpak in potentie maatschappelijk rendabel is. Veel over de precieze organisatie en werkwijze in de Schilderswijk is nog onbekend. Wij zijn daarom uitgegaan van eerdere ervaringen elders (zowel in Den Haag als in andere steden). Om de maatschappelijke winst ook te realiseren zijn volgende randvoorwaarden – deels al benoemd in de Deal – van belang:

- Een goede diagnose van het gezin als geheel en op elkaar afgestemde interventies zijn randvoorwaarde voor een verbeterde effectiviteit. In de praktijk blijkt dat GGZ-kennis niet altijd te zijn vertegenwoordigd in de buurtteams. Dit is een aandachtspunt voor de samenstelling. Om te komen tot een afgestemde, domeinoverstijgende aanpak moet voorts de regie in één hand liggen. Zowel over de zorg(coördinatie) in het huishouden als over de (personele inzet in de) wijkteams. De gemeente, i.c. Den Haag op Maat, is daarbij de meest logische partij – temeer omdat over enkele jaren de betreffende geldstromen onder gemeentelijke regie vallen.
- Een sluitende aanpak is alleen mogelijk als alle kwetsbare huishoudens ook sluitend in beeld zijn. Een goed systeem van signaleren én oppakken is daarom een noodzakelijke voorwaarde om escalatie te voorkomen. Logische vindplaatsen voor potentieel kwetsbare huishoudens zijn thuis (thuiszorg, wijkverpleegkundige, woningcorporatie, huisarts), straat (wijkagent, jongerwerk, zelforganisaties) en de school.
- Een grote baat van de aanpak is gelegen in de inzet van het eigen netwerk van de huishoudens in plaats van professionals. Deze baat kan alleen worden gerealiseerd als
 - o de wijkteamleden getraind zijn in het toepassen van het Eigen Kracht principe en ook in staat zijn – zowel qua vaardigheden als qua beschikbare capaciteit – om de huishoudens en het netwerk hierin te coachen;
 - o deze ondersteuning duurzaam is, zodat het netwerk ook na verloop van tijd nog bereid is om zich in te zetten.



- De aanname dat de inzet in de wijkteams op den duur volgens het principe 'nieuw-voor-oud' wordt gefinancierd is sterk bepalend voor het saldo. Meer additionele kosten vertalen zich direct in een navenant lager maatschappelijk saldo.
- Om terugvallen in de (multi)problematiek te voorkomen is het nodig om de huishoudens niet 'los te laten' maar hen blijvend te volgen en zo nodig – tijdig en tijdelijk - weer te ondersteunen.

Tabel 4.3. is een samenvatting van de randvoorwaarden in de vorm van een gevoeligheidsanalyse.

Tabel 4.3. Gevoeligheidsanalyse aanpak gezinnen

Risico	Effect op MKBA saldo (€ x miljoen)
1. Effectiviteit trajecten	
- 0% i.p.v. 10% succes SHV	€ - 0,4
- 0% i.p.v. 2% succes opleiding en werk	€ - 1,2
- 0% i.p.v. 2% direct naar werk	€ - 4,8
- 0% i.p.v. 0,5% vermindering schooluitval	€ - 3,4
2. Voorkomen escalatie	
- 1% i.p.v. 2% voorkomen escalaties	€ - 3,3
3. Eigen Kracht-effect	
- 100% i.p.v. 60% door professionals in eindbeeld	€ - 6,4
4. Kosten (uitrol) van de aanpak	
- 20% additioneel in het eindbeeld ipv 0%	€ - 3,7
5. Percentage recidive	
- 40% terugval i.p.v. 30% en respectievelijk 20%	€ - 4,0

4.2. Jongeren

4.2.1. Aanpak en kosten

De aanpak 'jongeren' bestaat in de eerste plaats uit het sluitend organiseren van de vindplaatsen voor risico-jongeren door:

- versterking van de zorgstructuren op school (zorgadviesteam en integrale zorgcommissies) met 6 fte;
- het instellen van een actiehoudersoverleg om jongeren die 'tussen de mazen' door dreigen te glijpen te signaleren en te beleggen bij een casushouder.

Alle 'gevonden' risicjongeren krijgen een coach, via de wijkteams (als onderdeel van de sluitende aanpak van risicogezinnen), de zorgstructuren op school of de groepsaanpak op straat. In de MKBA zijn we uitgegaan van de volgende aannames:

- 10% van de gevonden jongeren kan niet via bovenstaande structuren geholpen worden. Voor hen zijn jongerencoaches beschikbaar, in een aanpak die vergelijkbaar is met het JIT¹⁷.
- 10 tot 20% van de jongeren die in aanmerking komen voor jongerencoaches is 'nieuw', dat wil zeggen dat zij nog niet zijn opgenomen in een aanpak¹⁸.

¹⁷ Op dit moment worden jaarlijks ongeveer 40 jongeren begeleid in het JIT-intensief, waarvan ongeveer 1/3 afkomstig uit Escamp en Schilderswijk.



- Er is sprake van een ingroeimodel, waarbij in 2013 gestart wordt met 75 jongeren. In 2016 zijn alle 500 jongeren sluitend in beeld en voorzien van een aanpak.

De kosten (en logischerwijze ook de baten) zijn dus nog zeer indicatief ingeschat. De gevoeligheid van de analyse voor deze aannames komt terug in paragraaf 4.2.3.

Onder de risico-jongeren zijn schulden een groot probleem. Op dit moment wordt de mogelijkheid onderzocht van een aanpak waarbij de gemeente onder voorwaarden de schulden overneemt. De verwachting is dat in belangrijke mate zou kunnen bijdragen aan een ontwikkeling richting scholing of werk. In de MKBA zien wij dit als een randvoorwaarde voor het bereiken van een hogere effectiviteit.

In de MKBA wordt de aanpak neergezet voor 5 jaar¹⁹. De kosten hiervan zijn als volgt opgenomen:

Tabel 4.4. Overzicht kosten aanpak jongeren

Totale kosten (NCW x 1.000)		€ 2.800
1	Versterking vindplaats	€ 2.100
	Actiehoudersoverleg	€ 100
	Versterking zorgstructuur scholen	€2.000
2	Jongerencoaches	€ 700

4.2.2. Potentiële maatschappelijke baten

De belangrijkste baten van de aanpak voor jongeren zijn gelegen in het sneller en beter toeleiden naar de juiste hulpverlening. In de MKBA beschouwen we het versterken van de 'vindplaats' voor jongeren en de aanpak gezinnen als aan elkaar verbonden. Dat wil zeggen dat een sluitend systeem om risico-jongeren te vinden een randvoorwaarde is, voor het realiseren van de potentiële baten in de aanpak gezinnen. Andersom moeten gevonden risicojongeren doorverwezen kunnen worden naar wijkteams, groepsaanpak of jongerencoaches. Het functioneren daarvan is dus een randvoorwaarde voor het realiseren van de potentiële baten in de jongerenaanpak.

Bij de kosten-baten opstelling van de jongerenaanpak zijn de *additionele* kosten en baten ten opzichte van de aanpak risico-gezinnen (zie figuur 4.5 hieronder) inzichtelijk gemaakt. De kostenbatenanalyse is neutraal wanneer met de aanpak de volgende resultaten worden behaald:

- voorkomen schooluitval: - 0,9%
- directe toeleiding naar werk: +2%

¹⁸ Vergelijkbaar met de ervaringen met Sociaal Casemanagement t.a.v. nieuw gevonden huishoudens bij een meer outreachende manier van werken.

¹⁹ De gebruikelijk tijdshorizon voor MKBA's van projecten in het sociale domein i.v.m. de toenemende mate van onzekerheid bij een langere termijn. De baten van de activiteiten in die 5 jaar kunnen op veel langere termijn vallen (bijvoorbeeld de baten van voorkomen schooluitval) en zijn uiteraard meegenomen.



Figuur 4.5. Uitsneden uit het model: een sluitende casus voor de aanpak jongeren (bedragen € 1.000)

2 Aanpak jongeren		
<i>Kosten</i>	€	2.800
<i>Baten</i>	€	2.800
2 Toename effectiviteit trajecten	€	2.800
<i>a Succes schuldhulpverlening</i>	€	-
<i>b Succes opleiding en werk</i>	€	100
<i>c Verbeterde schoolprestaties (o.a. minder schooluitval)</i>	€	2.700
<i>Saldo</i>	€	-

Bron: LPBL en Atlas voor Gemeenten, model Schilderswijk

Veruit de belangrijkste baten worden gevormd door voorkomen schooluitval. Bij de betrokken jongeren neemt schooluitval af. Om kostenneutraal te zijn moeten in het eindbeeld jaarlijks 36 jongeren minder vroegtijdig uitvallen en uiteindelijk met (i.p.v. zonder) startkwalificatie de arbeidsmarkt betreden. Dit komt overeen met 0,9% minder schooluitval. Een jongere, die een startkwalificatie haalt, levert in euro's een baat van ± € 70.000. Het grootste deel (bijna € 60.000) zijn baten op lange termijn wanneer deze jongere de arbeidsmarkt betreedt. De overige baten zijn voorkomen maatschappelijke kosten van bijvoorbeeld alternatieve scholingstrajecten of uitkeringen. Daarnaast is nog een kleine baat te verwachten van jongeren die direct worden toe geleid naar werk (overeenkomend met ongeveer 1 jongere per jaar).

4.2.3. Randvoorwaarden en aandachtspunten

Voor een maatschappelijke rendabele aanpak van jongeren dienen de volgende randvoorwaarden te zijn vervuld:

- Er moet een dekkend netwerk zijn van vindplaatsen met goede aansluiting op de hulpverlening/ondersteuning om escalatie te voorkomen. Nota Bene: wij wijzen erop dat voor een effectieve aanpak signalering en actie (hulpverlening) niet in één persoon of één overleg verenigd hoeven zijn. Het ligt zelfs voor de hand om deze te scheiden. Signalering vindt immers plaats op plekken waar jongeren zich bevinden (school, straat en thuis). Actie vindt plaats door daartoe geëquipeerde professionals.
- Ervaringen tot op heden laten zien dat juist bij jongeren de uitval tussen aanmelding en einde traject groot is (zie o.a. jaarverslag JIT). Het is dus van belang om de jongeren niet (te snel) los te laten.
- Knelpunt bij de hulpverlening aan jongeren is het ontbreken van adequate schuldhulpverlening. Een goed werkende schuldhulpverlening voor deze groep lijkt een randvoorwaarde te zijn voor toeleiding naar werk en onderwijs en dus voor het realiseren van een verhoogde effectiviteit. Hier-voor worden initiatieven ontwikkeld in het kader van de Deal.

Tabel 4.6. is een samenvatting van de randvoorwaarden in de vorm van een gevoeligheidsanalyse.



Tabel 4.6. Gevoeligheidsanalyse aanpak jongeren

Risico	Effect op MKBA saldo (€ x miljoen)	
1. Aantallen		
- 80% i.p.v. 90% in wijkteams of groepsaanpak	€	- 0,6
- 50% i.p.v. 10% tot 20% nieuw gevonden voor jongerencoaches	€	+ 0,1
2. Effectiviteit trajecten		
- 0,5% i.p.v. 1% vermindering schooluitval	€	- 2,7
- 0% i.p.v. 2% direct naar werk	€	- 0,1
3. Voorkomen escalatie in gezinnen		
- 1% i.p.v. 2% voorkomen escalaties	€	- 2,8

4.3. Straat

4.3.1. Aanpak en kosten

De aanpak 'straat' bestaat uit de verdere uitrol van de intensieve aanpak van de jongerengroepen, zoals benoemd als prioriteit in het veiligheidsplan en de blok voor blok aanpak. Deze blok voor blok aanpak bestaat uit 3 stappen:

1. een doorstart van de projectfase Haagse Pandbrigade: digitale schouw en controles door de pandbrigade. Hierdoor neemt het aantal overlastsituaties van omwonenden af.
2. knelpunten in de openbare en semi-openbare ruimte worden direct aangepakt door een integraal uitvoeringsteam. Hierdoor wordt een inhaalslag gemaakt op het onderdeel 'heel'
3. verduurzaming: de buurtbewoner uit het uitvoeringsteam blijft contactpersoon voor bewoners, zodat de meldingsbereidheid en eigenaarschap toenemen. Het verbeterde eigenaarschap moet ook leiden tot een betere score op het onderdeel 'schoon', bijvoorbeeld via schoonmaakacties.

De aanname is dat de Schilderswijk in 5 jaar volledig zal zijn 'bezocht'. Na de eerste ronde volgt een tweede ronde om tot verduurzaming van het resultaat te komen. De kosten van deze aanpak zijn als volgt aangenomen²⁰.

Tabel 4.7. Overzicht kosten straataanpak

Totale kosten (NCW x 1.000)		€	27.600
1	Blok voor blok aanpak	€	19.300
	Doorstart project pandbrigade		3.700
	Integraal uitvoeringsteam		4.100
	Opvolging: extra beheer en onderhoud		11.300
	Ondersteuning vrijwilligers		200
2	Aanpak jeugdgroepen	€	8.300

²⁰ De kosten zijn nog zeer indicatief ingeschat. Aanname is dat het voor de partijen om additionele inzet van middelen gaat. Als dit niet het geval is, zal het ten koste gaan van de inzet elders in de stad. De benodigde effectiviteit in de Schilderswijk blijft gelijk. Elders in de stad zal dan sprake zijn van een negatieve baat. In de tabel is een netto contact waarde aangegeven. Dat wil zeggen dat alle kosten in de tijd zijn gezet en teruggerekend naar een bedrag in 2012 zodat alle bedragen vergelijkbaar worden.



4.3.2. Potentiele maatschappelijke baten

In het kostenbaten model kan worden doorgerekend wat de baten van de aanpak zijn bij verschillende effecten op overlast en onveiligheidselementen uit de index, zoals rommel op straat, vernielingen etc. (zie ook H2). Al deze elementen hebben een effect op het woongenot in de wijk. Deze relaties zijn aan de hand van landelijke regressieanalyses door Atlas voor Gemeenten in beeld gebracht en zijn dus daadwerkelijk waargenomen verbanden. Naast het woongenot leidt minder overlast en onveiligheid tot vermeden kosten van criminaliteit en overlast. Tot slot zijn er baten voor de gemeente doordat de pandbrigade controleert op rechtmatigheid van uitkeringen (bron: evaluatie pandbrigade). De kostenbatenanalyse is neutraal wanneer met de aanpak de volgende resultaten worden behaald:

- overlast van rommel op straat, vernielingen en bekladding: - 10%
- overlast van jongeren en woninginbraken: - 15%
- overlast van omwonenden: - 20%
- stopgezette onrechtmatige uitkeringen: 0,5%

*Figuur 4,8. Uitsneden uit het model: een sluitende casus voor de straataanpak (bedragen *€ 1.000)*



Bron: LPBL en Atlas voor Gemeenten, model Schilderswijk

Veruit de belangrijkste baten worden gevormd door een verhoogd woongenot voor de bewoners, wat tot uitdrukking komt in hogere woningprijzen in de wijk. Met name het resultaat op rommel op straat is daarop van invloed. Dit punt blijkt echter ook heel lastig te realiseren. Voor de hier benodigde afname van 10 procent moet de Schilderswijk vrijwel op het Haags gemiddelde scoren.

Over het algemeen betekenen de bovenstaande ambities een afname van de index overlast en onveiligheid met 5 procent. Dit is een halvering van het verschil met het Haags gemiddelde. Dit is ambitieus, zeker omdat het ook moet worden vastgehouden. Als de aanpak te snel wordt losgelaten zijn de kosten gemaakt, maar is het resultaat (cq de baten) niet blijvend. Dat het met een geïntegreerde aanpak wel mogelijk is om grote verbeteringen te realiseren op de index overlast en onveiligheid, blijkt



bijvoorbeeld uit analyses die Atlas en LPBL voor de Rotterdamse wijk Spangen hebben gemaakt. Hier is de index overlast en onveiligheid met maar liefst 18 procent afgenomen, met name door de veiligheidsaanpak. Een belangrijke rol daarin speelde de sluiting van de tippelzone aan de Keileweg. Anderzijds is in Transvaal de verbetering nog niet zichtbaar in de cijfers van 2010.

4.3.3. Randvoorwaarden en aandachtspunten

Een groot aantal randvoorwaarde voor een succesvolle aanpak is reeds opgenomen in de Deal Schilderswijk. Wij voegen daar de volgende aandachtspunten aan toe:

- in de Deal wordt zowel bij de straataanpak (fase 1) als in de fysieke aanpak (fase 2) aandacht besteed aan het opknappen van de openbare ruimte. Bij de straataanpak gaat het om regulier (achterstallig) onderhoud, bij fase 2 om een daadwerkelijke kwaliteitsimpuls (residentiekwaliteit). Door deze aanpakken goed af te stemmen is mogelijk nog een efficiencywinst haalbaar ten opzichte van de kosten die nu (indicatief) zijn ingeschat.
- bij de controles door de pandbrigade is het van belang goed de relatie te leggen met de andere aanpakken en dan met name met de aanpak huishoudens. Er is een risico dat huishoudens door deze vernieuwde aanpak opnieuw vanuit verschillende kanten (in dit geval hulpverlening/activering en handhaving) benaderd worden, zonder dat afstemming heeft plaatsgevonden. Om voordat een huisbezoek wordt afgelegd te kunnen zien of er hulpverlening actief is bij een huishouden is een eenduidig aanspreekpunt nodig bij een partij die het overall inzicht heeft (team gezinnen). Een versnippering in de informatie zal opnieuw leiden tot een gebrek aan afstemming.
- De controles kunnen ook leiden tot nieuwe signalen die van belang zijn voor hulpverleners. Ook hierover moeten strakke en sluitende werkafspraken worden gemaakt.
- Voor het onderdeel schoon (minder rommel op straat) moet het effect volledig door het verbeterde eigenaarschap tot stand komen. Ervaringen tot op heden tonen aan dat dit niet vanzelf gaat. Een zeer goede begeleiding en motivering van vrijwilligers is van groot belang. Dit vereist begeleiding, maar meer nog een goede relatie tussen deze vrijwilligers en andere professionals die voor opvolging moeten zorgen, zodat vrijwilligers ook resultaat zien van hun werk.

Tabel 4.9. geeft een gevoeligheidsanalyse. De aanpassingen die zorgen voor een negatieve case zijn rood weergegeven.

Tabel 4.9. Gevoeligheidsanalyse aanpak straat

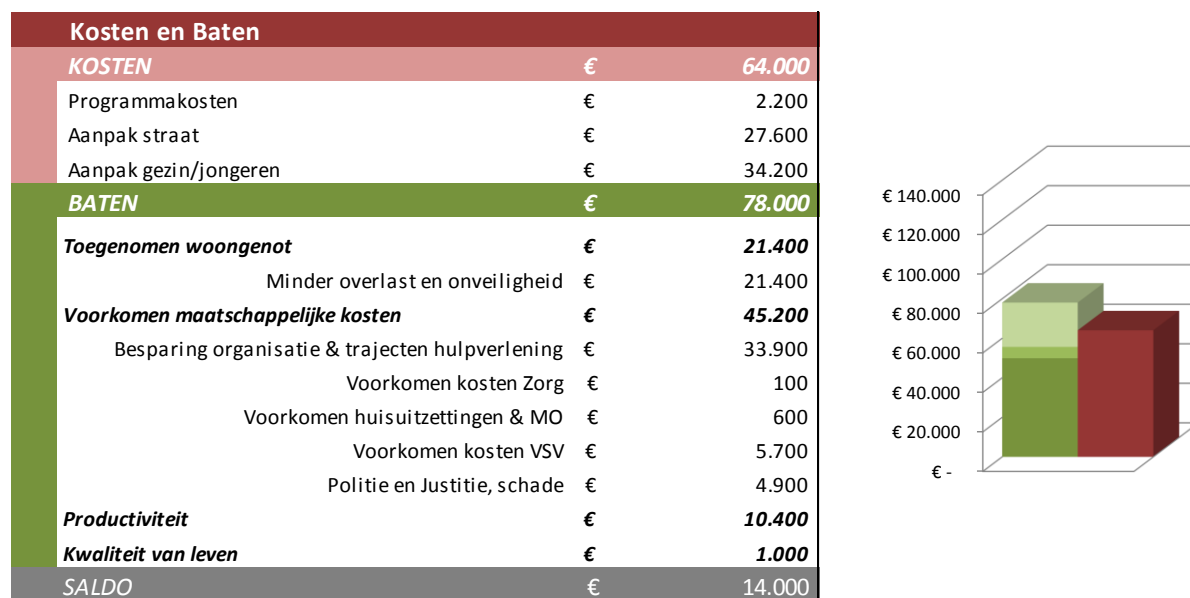
Risico		Effect op MKBA saldo (€ x miljoen)	
1. Kosten			
- 30% efficiencywinst combinatie vliegende brigade en kwaliteitsimpuls OR	€		3,4 miljoen
2. Effect op overlast en onveiligheid			
- 0% vermindering overlast van rommel ipv 10%	€	- 9,2 miljoen	
- 20% vermindering overlast van rommel ipv 10%	€	9,2 miljoen	
- 0% vermindering overlast jongeren ipv 15%	€	- 5,4 miljoen	
- 30% vermindering overlast jongeren ipv 15%	€	5,4 miljoen	
- 0% vermindering overlast omwonenden ipv 20%	€	-0,9 miljoen	
- 40% vermindering overlast omwonenden ipv 20%	€	0,9 miljoen	



4.4. totaalbeeld potentie fase 1: stabilisatie

Samenvattend resulteert voor fase 1 het volgende beeld:

Figuur 4.10 totale kosten en baten Fase 1



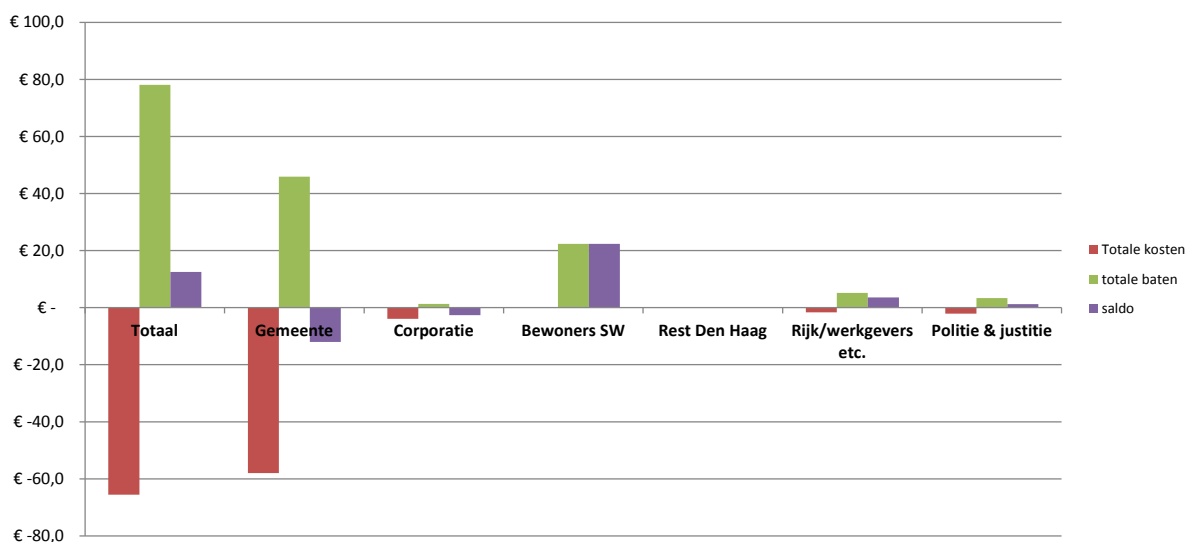
Bron: LPBL en Atlas voor Gemeenten, model Schilderswijk

In dit totaaloverzicht voor fase 1 zijn ook organisatiekosten opgenomen. Aangenomen is dat dit een additionele inzet betreft van 1 fte voor een programmamanager en 1,9 fte additioneel voor de 3 trekkers.



Indicatief worden hieronder de verdelingseffecten weergegeven.

Figuur 4.11. Voorlopige inschatting verdelingseffecten fase 1 (in miljoenen euro's)



Bron: LPBL en Atlas voor Gemeenten, model Schilderswijk

Belangrijk hierbij is dat nog geen definitieve afspraken zijn gemaakt en dat de inschattingen over de kosten en de verdeling ervan nog kunnen wijzigen. Zo is er nu bijvoorbeeld vanuit gegaan dat de investeringen voor de aanpak Straat additioneel zijn en (met name) ten laste van de gemeente komen. Indien (gedeeltelijk) sprake zal zijn van een verplaatsing van de inzet plaats vanuit andere Haagse wijken, zullen deze kosten verschuiven van gemeente naar 'rest van Den Haag' omdat hier minder in zet is.

Anderzijds zijn de baten voor de Gemeente mogelijk overschat, omdat er vanuit is gegaan dat de diverse decentralisaties al zijn doorgevoerd.

Wel kan al geconcludeerd worden dat met name de bewoners van de Schilderswijk flink zullen profiteren van een verbeterd woongenot door de afname van overlast en onveiligheid.



5. Potentie van de aanpak fase 2

Fase twee van de Deal Schilderswijk is gericht op meer woningdifferentiatie en het aantrekken van andere doelgroepen. Dit is volgens de Deal noodzakelijk om de stapeling van kansarmoede en de negatieve neerwaartse spiraal die dat met zich meebrengt te doorbreken. Instrumenten hiervoor zijn de woningtoewijzing, verkoop sociale huur, sloop/nieuwbouw en de aanpak van de openbare ruimte. Uiteindelijk moet het aandeel sociale huur worden verlaagd van 72 naar 60 procent.

5.1. woningtoewijzing en verkoop sociale huur

5.1.1. Aanpak en kosten

De Deal voorziet in de volgende maatregelen:

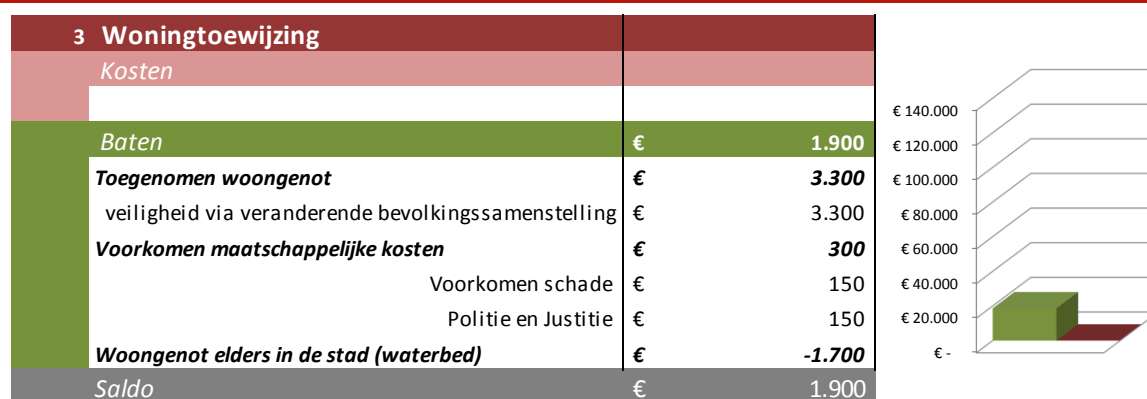
- 50 procent van de beschikbaar komende huurwoningen zullen via bemiddeling worden toegewezen in plaats van via het aanbodmodel. Dit geeft meer mogelijkheden om woningen in de Schilderswijk toe te wijzen aan kansrijke groepen. 20 procent van de vrijkomende woningen worden verhuurd aan huishoudens met (lage) middeninkomens. Daarnaast zal een stoplichtenmodel worden ingesteld om de leefbaarheid op straat- en complexniveau te verbeteren. Alles bij elkaar is de aanname dat jaarlijks van de 400 nieuwe verhuringen, 100 worden toegewezen aan kansrijke groepen.
- Het aantal te verkopen woningen wordt verhoogd tot 750 in 10 jaar. Dit kan deels in de vorm van kluswoningen, deels in de vorm van reguliere verkoop. Aannee is dat te verkopen woningen worden opgeknapt en vervolgens verkocht.

Dit zijn beiden maatregelen die tegen lage kosten kunnen worden uitgevoerd.

5.1.2. Potentiële maatschappelijke baten

De potentiële effecten van een andere bevolkingssamenstelling zijn doorgerekend met behulp van de regressie-analyses van Atlas voor Gemeenten. Wat gebeurt er als van de 400 woningen die jaarlijks beschikbaar komen 100 woningen zouden worden verhuurd aan een gemiddelde (niet werkloze) 'Hagenaar' ipv een gemiddelde 'Schilderswijker'? Figuur 5.1. geeft de resultaten van deze analyse.

Figuur 5.1. Uitsneden uit het model: de baten van een gewijzigde woningtoewijzing



Bron: LPBL en Atlas voor Gemeenten, model Schilderswijk

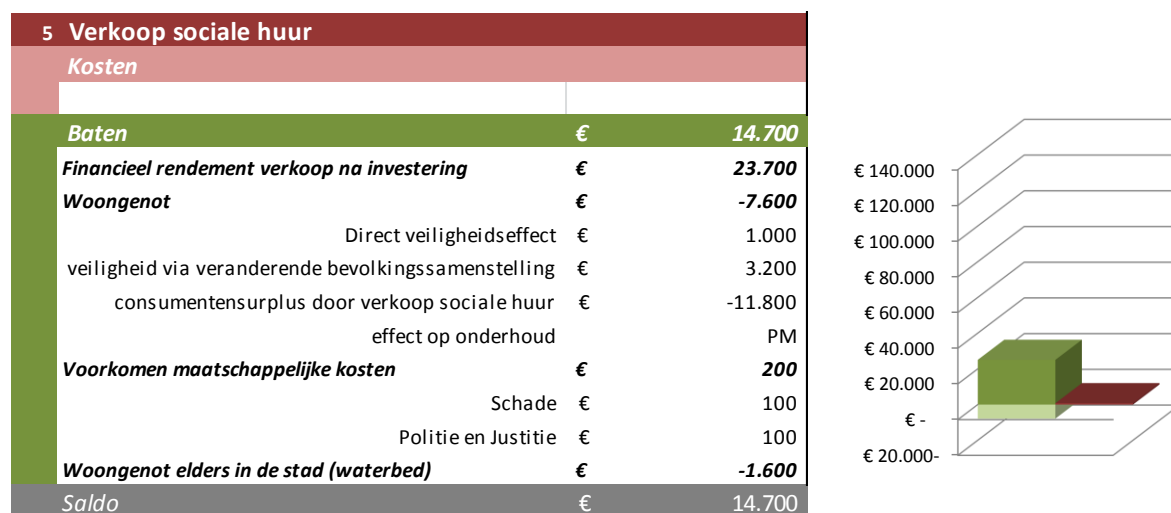


Per saldo betekent de veranderende toewijzing een veranderende bevolkingssamenstelling met kleinere huishoudens, minder werkloosheid, minder niet-westerse allochtonen en minder jeugd tussen 10 en 19 jaar. Dit heeft een positief effect op de overlast en onveiligheid in de wijk.

Tegelijkertijd verandert met de woningtoewijzing niets aan de woningvoorraad en aan de Haagse bevolking als geheel. Een deel van het behaalde effect zal om die reden een verplaatsing zijn van de problematiek, ook wel een waterbedeffect genoemd. Belangrijk is echter dat door deze maatregel wordt beoogd om de *concentratie* van kansarmoede te verminderen. Met name dit heeft immers een belangrijk negatief effect op de overlast en onveiligheid. De aanname is dat de positieve effecten in de Schilderswijk voor maximaal 50 procent teniet worden gedaan door toenemende overlast elders in de stad. Dit wordt ondersteund door diverse studies naar het waterbedeffect van de wijkenaanpak. Er ontstaat steeds bredere consensus over het feit dat het waterbedeffect van het wijkenbeleid kleiner is dan werd gedacht.²¹

Met de *verkoop van huurwoningen* wordt een zelfde effect nagestreefd. Gehoopt wordt dat verkoop leidt tot een veranderende samenstelling van de bevolking en een grotere betrokkenheid bij de eigen woning en buurt. Het onderzoek van Atlas voor Gemeenten wijst ook uit dat verkoop van sociale huur positieve effecten heeft op de woningwaarden²². In onderstaande tabel is weergegeven wat de kosten en de baten zijn van de voorgenomen verkoop van 750 woningen per jaar.

Figuur 5.2. Uitsneden uit het model: de baten van verkoop sociale huur



Bron: LPBL en Atlas voor Gemeenten, model Schilderswijk

- Voor het financieel rendement is aangenomen dat de woningen voor 90 procent van de WOZ-waarde worden verkocht en dat voorafgaand aan de verkoop per woning € 15.000 wordt geïnvesteerd in verbeteringen. Dit resulteert in een financiële baat voor de corporaties van bijna 24 miljoen in 10 jaar.

²¹ Zie Rigo en Atlas voor gemeenten: waterbedeffecten van het wijkenbeleid, nulmeting, oktober 2009. eenmeting, januari 2012 en Universiteit Utrecht, neveneffecten van herstructurering.

²² Zie bv ook SEO en Atlas voor Gemeenten, de Baat op straat, 2009



- Uit de regressie-analyses van Atlas voor gemeenten blijkt dat verkoop van woningen een positief effect heeft op de overlast en onveiligheid. Het grootste deel hiervan wordt veroorzaakt doordat koopwoningen andere, blijkbaar minder overlastgevende, bewoners aantrekken. De verbeterde veiligheid leidt ook tot voorkomen kosten voor schade en politie en justitie. Net als bij toewijzing is gedeeltelijk sprake van een verplaatsingseffect: elders in de stad neemt het woongenot af. Naar verwachting weegt dit echter minder zwaar dan de veiligheidsverbetering in de Schilderswijk.
- Verkoop van huurwoningen heeft een negatief effect voor de bewoners van sociale huurwoningen. Door de verkoop neemt de omvang van de sociale huursector af. Bewoners betalen voor deze sociale woningen minder dan de marktprijs en hebben daarmee een voordeel dat het consumenten-surplus wordt genoemd: het extra woongenot bovenop de huurprijs die wordt betaald. Dit consumentensurplus neemt bij genoemde aannamen af met bijna 12 miljoen. Vooral in deze tijden van krapte op de sociale huurmarkt is dit een effect om rekening mee te houden.
- Het effect op onderhoud hebben we in deze kostenbaten opstelling PM gehouden. Het is bekend dat het onderhoud bij verkochte corporatiewoningen kwetsbaar is. In het verleden is gebleken dat nieuwe kopers niet voldoende rekening houden met de kosten voor onderhoud en dat dit in sommige gevallen leidt tot een verslechtering van de uitstraling.²³ Ook is wel gebleken dat verkochte woningen in de particuliere verhuur terecht komen en daar onrechtmatig worden gebruikt. Met speciale gebruiksvoorwaarden, tussenvarianten tussen huur en koop en/of een blijvend contract met de corporatie voor het beheer kan worden getracht dit risico te beheersen. In de praktijk speelt het onderhoudsrisico met name bij appartementen waar kopers in een VvE terecht komen.

Per saldo leidt de verkoop van sociale huurwoningen tot een maatschappelijke baat van bijna 15 miljoen. Een positief financieel rendement van 24 miljoen en een negatieve maatschappelijke baat van 9 miljoen.

5.1.3. Randvoorwaarden

Om het genoemde resultaat te behalen moet aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan. De belangrijkste is dat er voldoende vraag moet zijn naar de (voormalig) huurwoningen onder de doelgroepen die de Deal probeert aan te trekken. We geven de volgende aandachtspunten:

- Hoe zien deze doelgroepen eruit? Passen de aan te bieden woningen/woonomgeving bij deze groepen? Passen de voorzieningen in de buurt bij deze groep?
- Het aanbod van koopwoningen zou een aanvulling moeten zijn op de huidige koopwoningmarkt. Is er inderdaad een tekort aan goedkope koopwoningen in het centrum van Den Haag? Of weegt de huidige schaarste aan huurwoningen groter?
- Wanneer gekozen wordt voor het verlagen van de verkoopprijs, om de woningen aantrekkelijker te maken is het van belang om rekening te houden met het prijsdrukkende effect dat hiervan uitgaat voor eigenaar-bewoners die hun woning in de verkoop hebben.
- Het op peil blijven van het onderhoud van verkochte woningen moet gegarandeerd worden.

De gevoeligheidsanalyse geeft aan wat de invloed is van een aantal andere aannamen en keuzen:

²³ Onderzoek Bureau Middelkoop, 2007



Tabel 5.3. Gevoeligheidsanalyse woningtoewijzing en verkoop sociale huur

	Effect op MKBA saldo
1. Verkoopwaarde 70% WOZ ipv 90%	€ - 5,5 miljoen
2. 50 verkoop sociale huur ipv 75 per jaar	€ -4,9 miljoen
3. 100 verkopen sociale huur ipv 75 per jaar	€ 4,9 miljoen
4. 0 anders toewijzen ipv 100 per jaar	€ - 2,0 miljoen
5. 30% consumentensurplus ipv 50%	€ 4,7 miljoen
6. 70% consumentensurplus ipv 50%	€ - 4,7 miljoen

Bij de laatste analyse is gekeken naar het consumentensurplus van de verkochte woningen. In de standaardtheorie wordt aangenomen dat de betalingsbereidheid voor sociale huurwoningen hoger ligt dan wat daadwerkelijk betaald wordt, maar lager dan de marktprijs (die niet alle bewoners van huurwoningen kunnen opbrengen). Aanname is dat het de betalingsbereidheid voor de bewoner er precies tussenin zit. Als wordt aangenomen dat deze waarde dichterbij de huidige huurwaarde ligt, bijvoorbeeld omdat de betalingsbereidheid of mogelijkheid van de bewoners veel lager is, dan neemt het kostenbaten saldo toe. Er wordt immers minder waarde 'weggehaald' bij deze bewoners. Het omgekeerde geldt als het woongenot in sociale huurwoningen hoger wordt gewaardeerd (dichterbij de marktwaarde).

5.2. Sloop/nieuwbouw en openbare ruimte op residentiekwaliteit

5.2.1. Aanpak en kosten

De Deal voorziet aan investeringen in nieuwbouw en openbare ruimte de volgende ingrepen:

- de reeds voorziene sloop/nieuwbouw nutscomplexen en van Dijkstraat (Haag Wonen). In de nutscomplexen wordt voor 70 procent marktwoningen teruggebouwd, de van Dijkstraat volledig;
- aanvullend daarop gaan we uit van 500 woningen sloop en 300 woningen nieuwbouw (marktsector) om de daling tot 60 procent sociaal te halen;
- investeringen in de openbare ruimte om deze op residentiekwaliteit te krijgen. Uitgegaan is van 4 fasen van elk € 4 miljoen;

Hiervoor is de volgende financiële inschatting gemaakt²⁴:

Tabel 5.4. Overzicht financieel resultaat fysieke herstructurering en openbare ruimte

	Totale investering (NCW x 1.000)	€	15.700
1	Fysieke herstructurering (resultaat)	- €	7.900
	Opbrengst vastgoed	€	49.200
	Bouwkosten	- €	44.000
	Kosten herstructurering	- €	12.000
	Financieel resultaat herstructurering (voor belasting)	- €	6.800
	In- en uitverdieneffect financiering overheidsuitgaven	- €	1.100
2.	Investering openbare ruimte (additioneel)	€	7.800

²⁴ zie voor achterliggende aannamen het kosten baten model

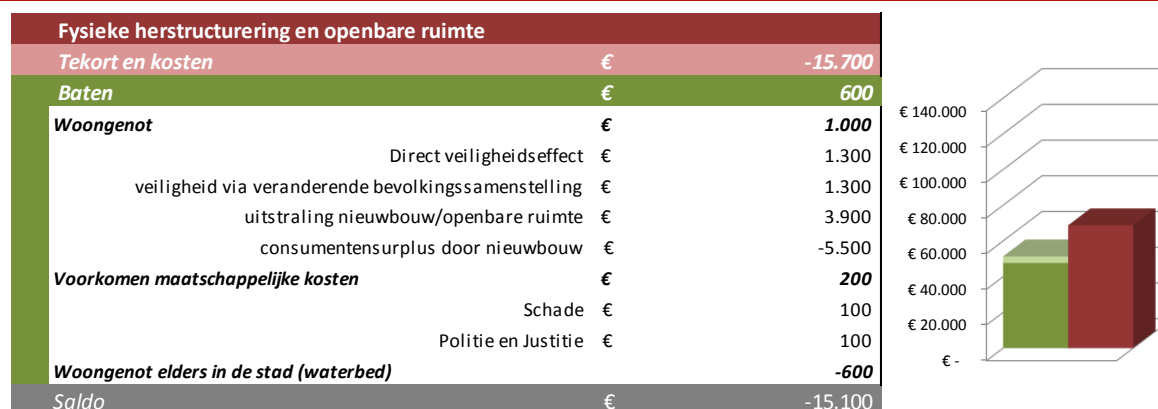


Bij de bovenstaande cijfers is de aanname dat de maatregelen uit fase 1 (jongeren, huishoudens, straat) succesvol zijn uitgevoerd en dat ook de jaarlijkse verkoop en toewijzing aan kansrijke groepen plaatsvindt. Hiermee wordt een verbetering van veiligheid en overlast gerealiseerd, wat een positief effect heeft op de opbrengsten van het vastgoed (positief effect ongeveer 2 miljoen). Zoals duidelijk wordt uit de cijfers is dit effect echter nog niet groot genoeg om de herstructurering financieel rendabel te maken. Een belangrijke achterliggende oorzaak hiervan is het feit dat bij de nutscomplexen 30 procent sociaal wordt gebouwd met de bijbehorende onrendabele top. De aanvullende nieuwbouw in 2020 (500 sloop, 300 nieuwbouw) is met de huidige aannamen net rendabel wanneer deze volledig in de marktsector worden gebouwd en wanneer de veiligheidswinst daadwerkelijk is behaald. Voor de investering in de openbare ruimte is aangenomen dat 30 procent achterstallig onderhoud is en dat gedeeltelijk toekomstig regulier onderhoud wordt voorkomen. Het overgrote deel is additioneel.

5.2.2. Potentiele maatschappelijke baten

Om de maatschappelijke baten in te schatten van de genoemde maatregelen is opnieuw gebruik gemaakt van de analyses van Atlas voor gemeenten. Hieruit volgen de volgende resultaten²⁵:

Figuur 5.5. Uitsneden uit het model: baten van sloop/nieuwbouw en opknappen openbare ruimte



Bron: LPBL en Atlas voor Gemeenten, model Schilderswijk

Een aantal conclusies uit de bovenstaande tabel:

- Voor de investeringen in de openbare ruimte is aangenomen dat deze voor 40 tot 60 procent direct worden teruggevonden in de woningwaarden (kengetal gebaseerd op effectmeting Spangen)²⁶ Voor het effect van sloop / nieuwbouw zijn resultaten gebruikt uit de regressie-analyses van Atlas voor gemeenten.
- Hieruit volgt dat met de genoemde investeringen een aanzienlijk veiligheidseffect en uitstralingseffect wordt behaald (samen ter waarde van ongeveer € 6,5 miljoen)
- Voor een groot deel wordt dit teniet gedaan door het verloren consumentensurplus van de te slopen woningen (€ 5,5 miljoen). Bewoners van deze woningen die minder huur betaalden dan de woning 'waard' was hadden hier voordeel bij en dit voordeel vervalt.

²⁵ Het financiële tekort is het verschil tussen kosten en baten in het plaatje. In lichtgroen de additionele maatschappelijke baten.

²⁶ LPBL en Atlas voor Gemeenten, MKBA ex post 10 jaar investeren in Spangen, augustus 2012



- Per saldo wegen de maatschappelijke effecten niet op tegen de investering. Het uitgangspunt bij deze conclusie is een stabiele markt. Bij een dalende markt geldt de conclusie nog sterker. Bij een aantrekkende markt kan de herstructurering wel rendabel worden. Voorwaarde is met name dat het financieel-economisch rendement verbetert. De maatschappelijke economische baten zijn per saldo beperkt.

5.2.3. Gevoeligheidsanalyse

De onderstaande tabel geeft de gevoeligheid van een aantal aannamen in bovenstaande analyse:

Tabel 5.6. Gevoeligheidsanalyse fysieke herstructurering en openbare ruimte

	Effect op MKBA saldo	
1. geen sociale woningbouw bij nieuwbouw ipv 30% bij nutscomplexen	€	5,7 miljoen
2. autonome groei woningprijzen 1% per jaar	€	4,6 miljoen
3. daling woningprijzen 1% per jaar	€	-4,2 miljoen
4. geen extra nieuwbouw bovenop bestaande plannen (resultaat 63% sociaal)	€	3,6 miljoen
5. consumentensurplus 30% ipv 50%	€	2,2 miljoen
6. uitstraling openbare ruimte 60% ipv 40%	€	1,6 miljoen

Geen van de genoemde aanpassingen heeft een positieve case tot gevolg voor de fysieke herstructurering. Een grotere stijging van de woningprijzen zou dit wel tot gevolg kunnen hebben, zeker voor specifieke projecten. Maatwerk in de plannen en een goede timing zijn van groot belang.

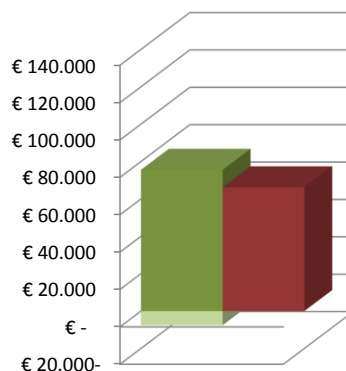
5.3. Totaalbeeld fase 2: de bruisende stad

De volgende tabel geeft een totaalbeeld van de kosten en baten voor fase 2. Alle maatregelen samen leiden tot een neutrale case. Aanname hierbij is dat in fase 1 de overlast en onveiligheid zijn afgenomen en de aantrekkingskracht van de wijk toegenomen. Indien dit niet lukt, is de case negatief.



Figuur 5.7 Kosten en baten fase 2: bruisende stad

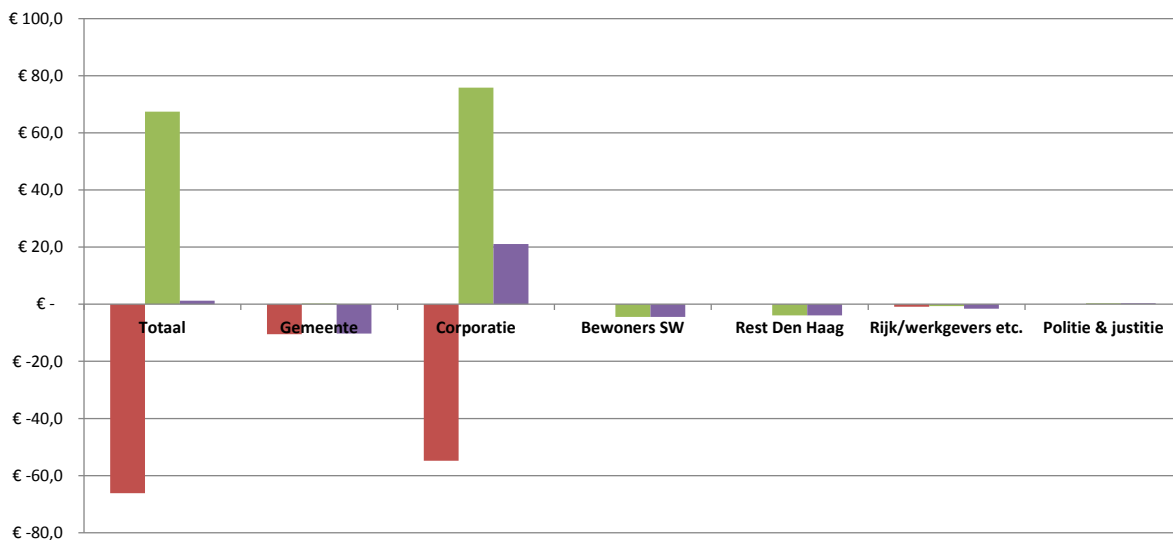
Kosten en Baten		
KOSTEN	€	66.400
Programmakosten	€	1.500
Kosten bouw en herstructurering	€	57.100
investering openbare ruimte (additioneel)	€	7.800
BATEN	€	66.600
Financieel economisch	€	73.500
opbrengst nieuwbouw	€	49.100
Netto opbrengst verkoop sociale huur	€	24.400
Toegenomen woongenot	€	-3.600
Minder overlast en onveiligheid	€	2.400
uitstraling fysieke investeringen	€	3.800
veiligheid via delta bevolkingssamenstelling	€	7.800
consumentensurplus	€	-17.600
Voorkomen maatschappelijke kosten	€	600
Politie en Justitie, schade	€	600
Woongenot elders in de stad (waterbed)	€	-3.900
SALDO	€	200



Bron: LPBL en Atlas voor Gemeenten, model Schilderswijk

Hieronder geven we - opnieuw zeer indicatief - de verdelingseffecten van de voorgestelde ingrepen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met eventuele afspraken die de gemeente en corporaties maken over de investeringen en de baten.

Figuur 5.8. Verdelingseffecten fase 2.



Bron: LPBL en Atlas voor Gemeenten, model Schilderswijk

Een aantal zaken valt op:

- De gemeente investeert aanzienlijke bedragen (zowel in fase 1 als fase 2), terwijl de corporatie profiteert. Dit vraagt om aanvullende afspraken in het kader van de Deal;



- de inwoners van de Schilderswijk profiteren per saldo niet van de investeringen. Dit komt door de grote invloed van het consumentensurplus. Hierin komt de waarde van de sociale voorraad naar voren voor de lagere inkomens. In de huidige woningmarkt neemt de vraag naar (sociale) huur toe. Het is van belang om dit aspect mee te wegen in de beslissingen over de aantallen sloop en verkoop en de timing van e.e.a.



6. Samenvatting en conclusies

In de Deal Schilderswijk wordt toegewerkt naar een nieuwe aanpak die de Schilderswijk de komende tien jaar over het dode punt heen moet helpen. Om dit proces te ondersteunen hebben Atlas voor Gemeenten en LPBL de nieuwe voorstellen indicatief doorgerekend. De aanpak is nog niet zodanig uitgekristalliseerd dat er een volwaardige doorrekening kan worden gemaakt. De doorrekening heeft daarom het karakter van een verkenning van de potentie van de aanpak. Daarnaast maken we inzichtelijk wat de randvoorwaarden zijn voor succes.

Fase één: Stabilisatie

De aanpak voor fase één heeft in potentie een positief maatschappelijk rendement. Met name de aanpak gezinnen en de systeem-innovatie die hierbij hoort leidt tot aanzienlijke baten. Het levert een bijdrage aan de gewenste kostenbesparing voor de gemeente na de diverse decentralisaties. Daarnaast kan het leiden tot effectievere trajecten en voorkomen escalaties van problemen bij huishoudens. Hiervoor gelden de volgende randvoorwaarden:

- een goed systeem van signaleren én oppakken;
- een goede diagnose van het gezin als geheel. (inclusief GGZ-problematiek);
- de regie in één hand, zowel over de zorg(coördinatie) in het huishouden als over de wijkteams;
- training en voldoende capaciteit bij de frontliners om het eigen kracht principe invulling te kunnen geven;
- financiering volgens het principe 'nieuw-voor-oud'. Dat wil zeggen: anders werken met dezelfde mensen.

Ook de straat- en de jongerenaanpak zijn in potentie positief. Zeker wanneer de relaties tussen de vindplaatsen en de aanpakken goed en sluitend worden gelegd. Een groot deel van het effect op straat moet door het verbeterde eigenaarschap tot stand komen. Begeleiding van vrijwilligers is nodig, maar meer nog een goede relatie tussen deze vrijwilligers en andere professionals die voor opvolging moeten zorgen, zodat vrijwilligers ook resultaat zien van hun werk.

Fase twee: Bruisende wijk

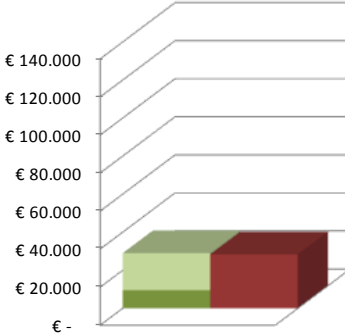
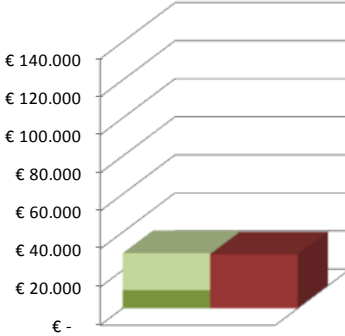
Voor fase twee zijn de ingrepen in de woningvoorraad en een veranderende woningtoewijzing doorge-rekend. Dit heeft zowel positieve als negatieve effecten die in de verdere uitwerking gewogen zullen moeten worden:

- de voorgestelde maatregelen hebben een positief effect op de veiligheid en de leefbaarheid in de wijk;
- de voorstellen raken echter ook de voorraad goedkope huurwoningen, waar op dit moment veel behoefte aan is;
- ten slotte is de herstructurering een kostbare zaak. Het is van belang het financiële tekort op de ontwikkeling te beperken. Het saldo van bovenstaande maatschappelijke baten is beperkt;
- het invullen van fase twee zal in praktijk vooral een kwestie van maatwerk en de juiste timing zijn.

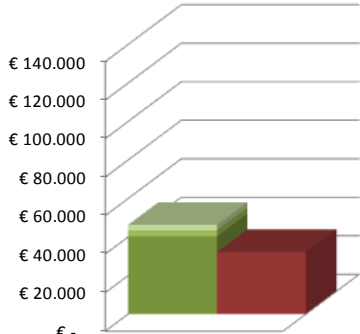
Een verdere uitwerking en aanscherping van de kosten-batenanalyse is mogelijk en zinvol. Het beste moment hiervoor is wanneer de organisatie en kosten verder in beeld zijn gebracht.

Bijlage I Screenshots uit het kosten baten model

1. Aanpak straat

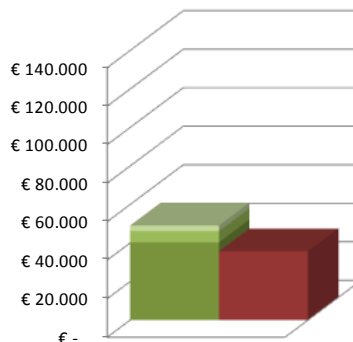
Aanname			Hoeveelheden			Kosten en Baten		
1	Aanpak straat	1		Huidig	toe/afname	KOSTEN		
2	Aanpak gezin	0	Index O&O	57,6%	-5,0%	NCW * 1.000		
3	Aanpak jongeren	0	Werkloosheid S'wijk	2122	0	0 Programmakosten		
4	woningtoewijzing	0	Reele waardegroei vastgoed (in 10 jaar)		2,5%	1 Aanpak straat		
5	(extra) fysieke herstructurering	0				2 Aanpak gezin/jongeren		
6	Verkoop sociale huur	0			2021	3 Kosten bouw en herstructurering		
7	investering openbare ruimte	0	Percentage sociale huur	72%	70%	4 investering openbare ruimte (additioneel)		
						Totale kosten		
						BATEN		
ad.1	Afname (last van) rommel op straat	-10%	Voorkomen escalatie in HH (4 jaar)		0	1 Financieel economisch		
	Afname vernielingen en bekladding	-10%				opbrengst nieuwbouw		
	Afname overlast jongeren en inbraken	-15%				Netto opbrengst verkoop sociale huur		
	Afname overlast omwonenden	-20%						
ad.2.	Sluitende aanpak	begin	eindbeeld					
	door professionalis (bestaand)	90%	60%					
	additionele kosten	50%	0%					
	terugval	30%	20%					
	succes schuldhulpverlening		10%					
	vk escalatie		2%					
	toename effectiviteit		2%					
	direct naar werk		2%					
ad.3	aandeel via Beke/wijkteam	90%						
	afname zonder startkwalificatie	-0,9%						
ad.4	Aantal per jaar woningtoewijzing	100						
ad.5	Aantal extra sloop/nieuwbouw	500	300					
	waarvan sociaal		0%					
	tonen inclusief 0		1					
	Verplaatsingseffect leefbaarheid		50%					
Ad.6.	Aantal verkoop per jaar	75						
	verkoopwaarde tov WOZ-waarde	90%						
Ad.7.	percentage additioneel (niet achterstallig)	70%						
						Totale baten		
						SALDO		
						Kosten - Baten Ratio		

Aanpak Gezinnen

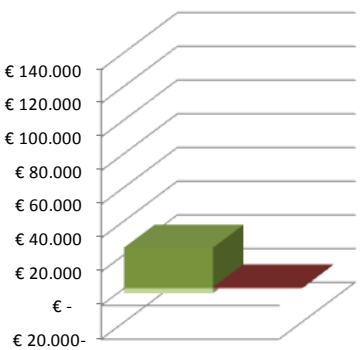
Aanname			Hoeveelheden			Kosten en Baten		
1	Aanpak straat	0		Huidig	toe/afname	KOSTEN	NCW * 1.000	
2	Aanpak gezin	1	Index O&O	57,6%	-0,5%	0 Programmakosten	€	745
3	Aanpak jongeren	0	Werkloosheid S'wijk	2122	-60	1 Aanpak straat	€	-
4	woningtoewijzing	0	Reele waardegroei vastgoed (in 10 jaar)		0,3%	2 Aanpak gezin/jongeren	€	31.408
5	(extra) fysieke herstructurering	0				3 Kosten bouw en herstructurering	€	-
6	Verkoop sociale huur	0			2021	4 investering openbare ruimte (additioneel)	€	-
7	investering openbare ruimte	0	Percentage sociale huur	72%	70%	Totale kosten	€	32.153
						BATEN		
ad.1	Afname (last van) rommel op straat	-10%	Voorkomen escalatie in HH (4 jaar)		88	1 Financieel economisch	€	-
	Afname vernielingen en bekladding	-10%				opbrengst nieuwbouw	€	-
	Afname overlast jongeren en inbraken	-15%				Netto opbrengst verkoop sociale huur	€	-
	Afname overlast omwonenden	-20%						
ad.2	<i>Sluitende aanpak</i>	begin	eindbeeld					
	door professionalis (bestaand)	90%	60%			2 Toegenomen woongenot	€	1.755
	additionele kosten	50%	0%			Minder overlast en onveiligheid	€	1.755
	terugval	30%	20%			uitstraling fysieke investeringen	€	-
	succes schuldhelpverlening		10%			veiligheid via delta bevolkingssamenstelling	€	-
	vk escalatie		2%			consumentensurplus	€	-
	toename effectiviteit		2%			3 Voorkomen maatschappelijke kosten	€	37.742
	direct naar werk		2%			Besparing organisatie & trajecten hulpverlening	€	33.899
ad.3	aandeel via Beke/wijkteam	90%				Voorkomen kosten Zorg	€	23
	afname zonder startkwalificatie	-0,5%				Voorkomen huisuitzettingen & MO	€	562
ad.4	Aantal per jaar woningtoewijzing	100				Voorkomen kosten VSV	€	3.191
						Politie en Justitie, schade	€	67
ad.5	Aantal extra sloop/nieuwbouw	500	300			4 Productiviteit	€	5.780
	waarvan sociaal		0%			5 Kwaliteit van leven	€	1.019
	tonen inclusief 0		1			6 Woongenot elders in de stad (waterbed)	€	-
	Verplaatsingseffect leefbaarheid		50%			Totale baten	€	46.296
Ad.6	Aantal verkoop per jaar	75				SALDO	€	14.143
	verkoopwaarde tov WOZ-waarde	90%				Kosten - Baten Ratio		144%
Ad.7	percentage additioneel (niet achterstallig)	70%						

Aanpak Gezinnen inclusief jongeren

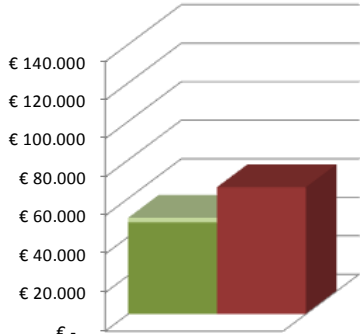
Aanname			Hoeveelheden			Kosten en Baten		
1	Aanpak straat	0		Huidig	toe/afname	KOSTEN	NCW * 1.000	
2	Aanpak gezin	1	Index O&O	57,6%	-0,5%	0 Programmakosten	€	1.491
3	Aanpak jongeren	1	Werkloosheid S'wijk	2122	-60	1 Aanpak straat	€	-
4	woningtoewijzing	0	Reele waardegroei vastgoed (in 10 jaar)		0,3%	2 Aanpak gezin/jongeren	€	34.201
5	(extra) fysieke herstructurering	0				3 Kosten bouw en herstructurering	€	-
6	Verkoop sociale huur	0				4 investering openbare ruimte (additioneel)	€	-
7	investering openbare ruimte	0	Percentage sociale huur	72%	70%	Totale kosten	€	35.691
						BATEN		
ad.1	Afname (last van) rommel op straat	-10%	Voorkomen escalatie in HH (4 jaar)		88	1 Financieel economisch	€	-
	Afname vernielingen en bekladding	-10%				opbrengst nieuwbouw	€	-
	Afname overlast jongeren en inbraken	-15%				Netto opbrengst verkoop sociale huur	€	-
	Afname overlast omwonenden	-20%				2 Toegenomen woongenot	€	1.936
ad.2	<i>Sluitende aanpak</i>	begin	eindbeeld			Minder overlast en onveiligheid	€	1.936
	door professionalis (bestaand)	90%	60%			uitstraling fysieke investeringen	€	-
	additionele kosten	50%	0%			veiligheid via delta bevolkingssamenstelling	€	-
	terugval	30%	20%			consumentensurplus	€	-
	succes schuldhelpverlening		10%			3 Voorkomen maatschappelijke kosten	€	40.299
	vk escalatie		2%			Besparing organisatie & trajecten hulpverlening	€	33.899
	toename effectiviteit		2%			Voorkomen kosten Zorg	€	23
	direct naar werk		2%			Voorkomen huisuitzettingen & MO	€	562
ad.3	aandeel via Beke/wijkteam	90%				Voorkomen kosten VSV	€	5.743
	afname zonder startkwalificatie	-0,9%				Politie en Justitie, schade	€	72
ad.4	Aantal per jaar woningtoewijzing	100				4 Productiviteit	€	5.824
ad.5	Aantal extra sloop/nieuwbouw	500	300			5 Kwaliteit van leven	€	1.044
	waarvan sociaal		0%			6 Woongenot elders in de stad (waterbed)	€	-
	tonen inclusief 0		1			Totale baten	€	49.102
	Verplaatsingseffect leefbaarheid		50%			SALDO	€	13.411
Ad.6	Aantal verkoop per jaar	75				Kosten - Baten Ratio		138%
	verkoopwaarde tov WOZ-waarde	90%						
Ad.7	percentage additioneel (niet achterstallig)	70%						



Aanpak woningtoewijzing en verkoop sociale huur

Aanname			Hoeveelheden			Kosten en Baten		
1	Aanpak straat	0		Huidig	toe/afname	KOSTEN	NCW * 1.000	
2	Aanpak gezin	0	Index O&O	57,6%	-2,5%	0 Programmakosten	€	745
3	Aanpak jongeren	0	Werkloosheid S'wijk	2122	-170	1 Aanpak straat	€	-
4	woningtoewijzing	1	Reele waardegroei vastgoed (in 10 jaar)		1,2%	2 Aanpak gezin/jongeren	€	-
5	(extra) fysieke herstructurering	0				3 Kosten bouw en herstructurering	€	-
6	Verkoop sociale huur	1			2021	4 investering openbare ruimte (additioneel)	€	-
7	investering openbare ruimte	0	Percentage sociale huur	72%	63%	Totale kosten	€	745
						BATEN		
ad.1	Afname (last van) rommel op straat	-10%	Voorkomen escalatie in HH (4 jaar)		0	1 Financieel economisch	€	23.790
	Afname vernielingen en bekladding	-10%				opbrengst nieuwbouw	€	-
	Afname overlast jongeren en inbraken	-15%				Netto opbrengst verkoop sociale huur	€	23.790
	Afname overlast omwonenden	-20%						
ad.2	<i>Sluitende aanpak</i>	begin	eindbeeld			2 Toegenomen woongenot	€	454
	door professionalis (bestaand)	90%	60%			Minder overlast en onveiligheid	€	1.066
	additionele kosten	50%	0%			uitstraling fysieke investeringen	€	-
	terugval	30%	20%			veiligheid via delta bevolkingssamenstelling	€	6.509
	succes schuldhelpverlening		10%			consumentensurplus	€	7.121-
	vk escalatie		2%			3 Voorkomen maatschappelijke kosten	€	418
	toename effectiviteit		2%			Besparing organisatie & trajecten hulpverlening	€	-
	direct naar werk		2%			Voorkomen kosten Zorg	€	-
ad.3	aandeel via Beke/wijkteam	90%				Voorkomen huisuitzettingen & MO	€	-
	afname zonder startkwalificatie	-0,9%				Voorkomen kosten VSV	€	-
ad.4	Aantal per jaar woningtoewijzing	100				Politie en Justitie, schade	€	418
ad.5	Aantal extra sloop/nieuwbouw	500	300			4 Productiviteit	€	-
	waarvan sociaal		0%			5 Kwaliteit van leven	€	-
	tonen inclusief 0		1			6 Woongenot elders in de stad (waterbed)	€	3.255-
	Verplaatsingseffect leefbaarheid		50%			Totale baten	€	21.408
Ad.6	Aantal verkoop per jaar	75				SALDO	€	20.663
	verkoopwaarde tov WOZ-waarde	90%				Kosten - Baten Ratio		2872%
Ad.7	percentage additioneel (niet achterstallig)	70%						

Aanpak herstructurering en openbare ruimte

Aanname			Hoeveelheden			Kosten en Baten		
1	Aanpak straat	0		Huidig	toe/afname	KOSTEN	NCW * 1.000	
2	Aanpak gezin	0	Index O&O	57,6%	-0,4%	0 Programmakosten	€	745
3	Aanpak jongeren	0	Werkloosheid S'wijk	2122	0	1 Aanpak straat	€	-
4	woningtoewijzing	0	Reele waardegroei vastgoed (in 10 jaar)		0,2%	2 Aanpak gezin/jongeren	€	-
5	(extra) fysieke herstructurering	1				3 Kosten bouw en herstructurering	€	57.378
6	Verkoop sociale huur	0				4 investering openbare ruimte (additioneel)	€	7.800
7	investering openbare ruimte	1	Percentage sociale huur	72%	67%	Totale kosten	€	65.924
						BATEN		
ad.1	Afname (last van) rommel op straat	-10%	Voorkomen escalatie in HH (4 jaar)		0	1 Financieel economisch	€	47.373
	Afname vernielingen en bekladding	-10%				opbrengst nieuwbouw	€	47.373
	Afname overlast jongeren en inbraken	-15%				Netto opbrengst verkoop sociale huur	€	-
	Afname overlast omwonenden	-20%						
ad.2	<i>Sluitende aanpak</i>	begin	eindbeeld					
	door professionalis (bestaand)	90%	60%			2 Toegenomen woongenot	€	3.465
	additionele kosten	50%	0%			Minder overlast en onveiligheid	€	936
	terugval	30%	20%			uitstraling fysieke investeringen	€	3.701
	succes schuldhelpverlening		10%			veiligheid via delta bevolkingssamenstelling	€	2.156
	vk escalatie		2%			consumentensurplus	€	3.328-
	toename effectiviteit		2%			3 Voorkomen maatschappelijke kosten	€	220
	direct naar werk		2%			Besparing organisatie & trajecten hulpverlening	€	-
ad.3	aandeel via Beke/wijkteam	90%				Voorkomen kosten Zorg	€	-
	afname zonder startkwalificatie	-0,9%				Voorkomen huisuitzettingen & MO	€	-
ad.4	Aantal per jaar woningtoewijzing	100				Voorkomen kosten VSV	€	-
						Politie en Justitie, schade	€	220
ad.5	Aantal extra sloop/nieuwbouw	500	300			4 Productiviteit	€	-
	waarvan sociaal		0%			5 Kwaliteit van leven	€	-
	tonen inclusief 0		1			6 Woongenot elders in de stad (waterbed)	€	1.078-
	Verplaatsingseffect leefbaarheid		50%			Totale baten	€	49.981
Ad.6.	Aantal verkoop per jaar	75				SALDO	€	15.942-
	verkoopwaarde tov WOZ-waarde	90%				Kosten - Baten Ratio		76%
Ad.7.	percentage additioneel (niet achterstallig)	70%						

Totaal overzicht

Aanname			Hoeveelheden		Kosten en Baten	
1	Aanpak straat	1		Huidig	toe/afname	KOSTEN
2	Aanpak gezin	1	Index O&O	57,6%	-8,4%	0 Programmakosten
3	Aanpak jongeren	1	Werkloosheid S'wijk	2122	-230	1 Aanpak straat
4	woningtoewijzing	1	Reele waardegroei vastgoed (in 10 jaar)		4,2%	2 Aanpak gezin/jongeren
5	(extra) fysieke herstructurering	1				3 Kosten bouw en herstructurering
6	Verkoop sociale huur	1				4 investering openbare ruimte (additioneel)
7	investering openbare ruimte	1	Percentage sociale huur	72%	60%	
ad.1	Afname (last van) rommel op straat	-10%	Voorkomen escalatie in HH (4 jaar)		88	Totale kosten
	Afname vernielingen en bekladding	-10%				
	Afname overlast jongeren en inbraken	-15%				
	Afname overlast omwonenden	-20%				
ad.2.	Sluitende aanpak	begin	eindbeeld			BATEN
	door professionalis (bestaand)	90%	60%			1 Financieel economisch
	additionele kosten	50%	0%			
	terugval	30%	20%			
	succes schuldhelpverlening		10%			
	vk escalatie		2%			
	toename effectiviteit		2%			
	direct naar werk		2%			
ad.3	aandeel via Beke/wijkteam	90%				2 Toegenomen woongenot
	afname zonder startkwalificatie	-0,9%				
ad.4	Aantal per jaar woningtoewijzing	100				
ad.5	Aantal extra sloop/nieuwbouw	500	300			
	waarvan sociaal		0%			
	tonen inclusief 0		1			
	Verplaatsingseffect leefbaarheid		50%			
Ad.6.	Aantal verkoop per jaar	75				3 Voorkomen maatschappelijke kosten
	verkoopwaarde tov WOZ-waarde	90%				
Ad.7.	percentage additioneel (niet achterstallig)	70%				

Categorie	Huidig	toe/afname
Index O&O	57,6%	-8,4%
Werkloosheid S'wijk	2122	-230
Reele waardegroei vastgoed (in 10 jaar)	4,2%	60%
Percentage sociale huur	72%	60%
Voorkomen escalatie in HH (4 jaar)	88	88
Voorkomen maatschappelijke kosten	45.847	33.899

0	Programmakosten	€	3.727
1	Aanpak straat	€	27.625
2	Aanpak gezin/jongeren	€	34.201
3	Kosten bouw en herstructurering	€	57.076
4	investering openbare ruimte (additioneel)	€	7.800
Totale kosten		€	130.429
BATEN			
1	Financieel economisch	€	73.643
	opbrengst nieuwbouw	€	49.204
	Netto opbrengst verkoop sociale huur	€	24.439
2	Toegenomen woongenot	€	24.842
	Minder overlast en onveiligheid	€	23.811
	uitstraling fysieke investeringen	€	3.837
	veiligheid via delta bevolkingssamenstelling	€	7.786
	consumentensurplus	€	10.592-
3	Voorkomen maatschappelijke kosten	€	45.847
	Besparing organisatie & trajecten hulpverlening	€	33.899
	Voorkomen kosten Zorg	€	106
	Voorkomen huisuitzettingen & MO	€	562
	Voorkomen kosten VSV	€	5.743
	Politie en Justitie, schade	€	5.537
4	Productiviteit	€	10.428
5	Kwaliteit van leven	€	1.044
6	Woongenot elders in de stad (waterbed)	€	3.893-
Totale baten		€	151.911
SALDO		€	21.482
Kosten - Baten Ratio			116%



Bijlage II: kwetsbare huishoudens Schilderswijk

In de Schilderswijk komen veel problemen samen. Dat uit zich in een slechte leefbaarheid, een lage arbeidsparticipatie en een weinig gewild woonklimaat. Ook uit het zich in een hoge concentratie van kwetsbare huishoudens en veel sociale hulpverlening en zorg.

II.1. Omvang doelgroep

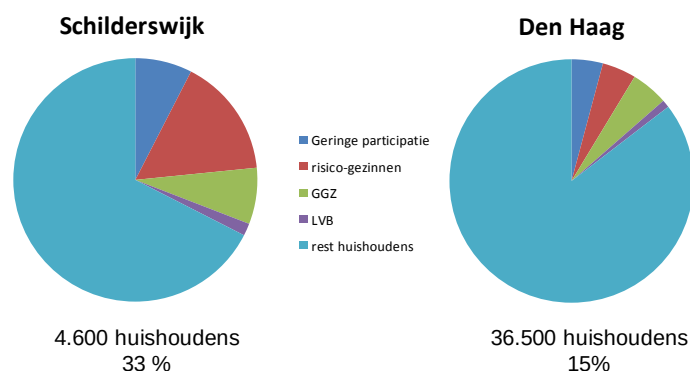
Kwetsbare huishoudens zijn huishoudens die op meerdere gebieden problemen ondervinden en die niet in staat zijn om deze zelf op te lossen. Te denken valt aan:

- Financiën: leven onder de armoedegrens, of problematische schulden;
- Opvoeding: problemen met de opvoeding van de kinderen, gedragsproblemen kinderen, en/of betrokkenheid jeugdzorg;
- Participatie: sociaal isolement;
- GGZ: Geestelijke Gezondheidszorg: verslavingsproblematiek, psychopathologie, depressie;
- LVB: licht verstandelijk beperkten met bijkomende problemen.

Op basis van statistieken en verschillende onderzoeken, hebben we een inschatting gemaakt van het totaal aantal kwetsbare huishoudens in de Schilderswijk en Den Haag totaal. Aangezien er veel dubbelingen zitten in de bestanden en we willen komen tot het tellen van unieke huishoudens hebben we de doelgroep ingedeeld in 4 elkaar-niet-overlappende groepen: geringe participatie, risico-gezinnen, huishoudens met GGZ-problematiek en huishoudens LVB-problematiek.

Duidelijk zichtbaar is dat het aandeel kwetsbare huishoudens in de Schilderswijk meer dan twee keer zo groot is als in Den Haag gemiddeld. Met name het aantal risico-gezinnen is groot. Op deze groep zoomen we hieronder verder in. Voor de achterliggende aannames en bronnen verwijzen we naar het bijbehorende Excel bestand²⁷.

Figuur 3.1. Aandeel kwetsbare huishoudens in Schilderswijk en Den Haag



Bron: divers, bewerking LPBL

²⁷ LPBL Doelgroepenanalyse t.b.v. ref.scenario



De risico-gezinnen

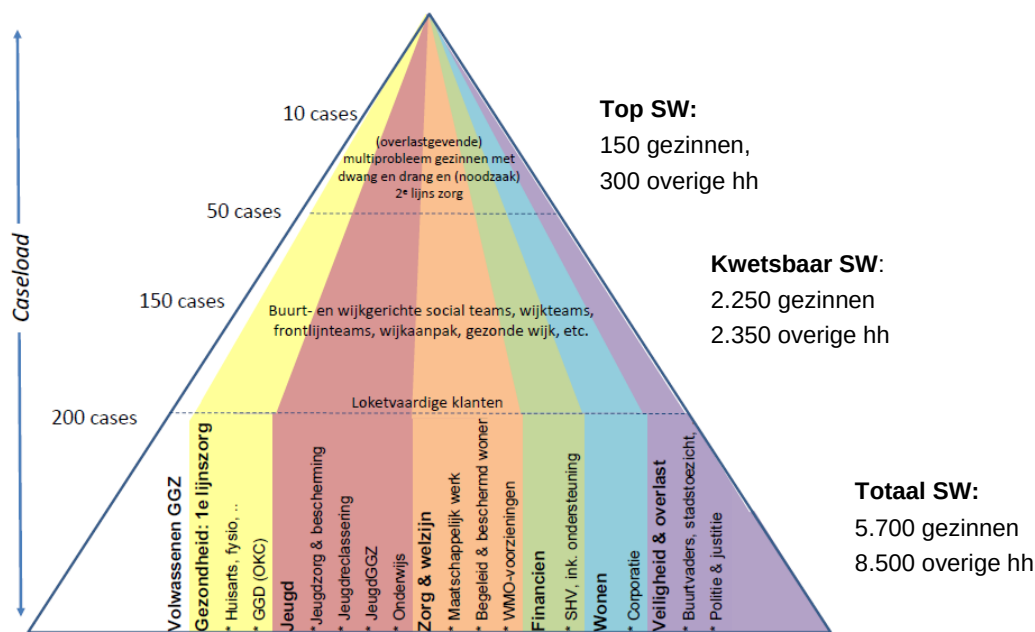
Risico-gezinnen zijn gedefinieerd als huishoudens met kinderen waar de kans groot is om meervoudige problematiek aan te treffen. Dit zijn minima-gezinnen, gezinnen waar tenminste een van de leden een psychiatrische aandoening heeft en gezinnen waar LVB-problematiek voorkomt. Een groot deel van deze groepen is niet of nauwelijks in staat om de (multi-) problemen zelf op te lossen: de multiprobleemgezinnen. In deze gezinnen is vaak jeugdzorg aanwezig in de vorm van verplichte of vrijwillige jeugdbeschermings-maatregelen (OTS) en/of jeugd- en opvoedhulp. Gemiddeld is dit 1 traject per huishouden. In de “zware” gezinnen – met geëscaleerde problematiek en veel zorg- en hulpverlening – loopt dit op tot ruim 5 trajecten²⁸. Daarnaast zijn er ook nog veel overige trajecten, m.n. vanuit SZW en GGZ (in 50% van de huishoudens een traject).

Tabel II.2. Gemiddeld aantal trajecten per huishouden

Risico-gezinnen:	Totaal	W&I	Welzijn	Jeugd ²⁹	AWBZ-b	GGZ
Aantal trajecten in een gemiddeld hh	1,1	0,3	0,1	0,6	0,0	0,1
Aantal trajecten in een zwaar hh	5,3	0,3	0,1	4,5	0,0	0,4

Onderstaande piramide illustreert het bovenstaande. In de top van de piramide zitten de zware huishoudens: de (overlastgevende) multiprobleemhuishoudens waarvoor hoge kosten worden gemaakt voor hulpverlening en ter voorkoming van overlast. In het midden de overige kwetsbare huishoudens, waar het risico op escalatie aanwezig is. Onderaan de piramide staan de huishoudens die als ‘loketvaardig’ kunnen worden gekenschetst. Wanneer er een hulpbehoefte is, dan weten deze huishoudens deze op eigen kracht te vinden.

Figuur II.3. Piramide kwetsbare huishoudens



²⁸ Op basis van Amsterdamse kengetallen

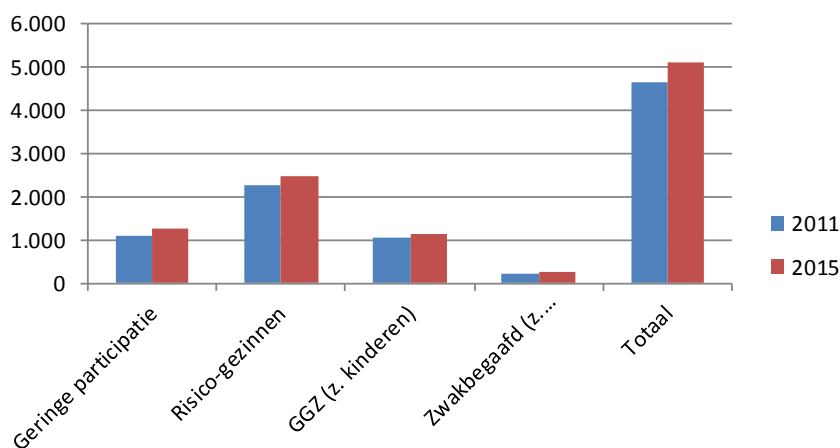
²⁹ Inclusief AWBZ-begeleiding jeugd



II.2. Trends en ontwikkelingen komende jaren

De komende jaren zullen alle vier de kwetsbare doelgroepen in meer of mindere mate groeien, onder invloed van de demografische groei, de economische situatie en de complexere samenleving, waardoor met name zwakbegaafde mensen eerder problemen ondervinden. De inschatting is dat de ontwikkeling er als volgt uitziet.

Figuur 3.3. Groei van het aantal kwetsbare huishoudens in de Schilderswijk

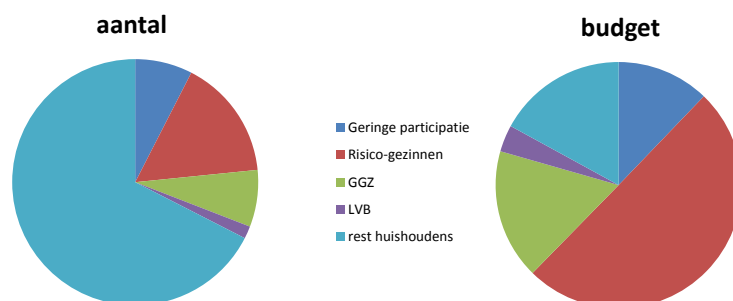


Bron: prognoses gemeente Den Haag en analyse LPBL op basis van CBS, SCP en CPB

II.3. Interventiekosten doelgroep

Ongeveer 33 procent van de huishoudens in de Schilderswijk behoort tot de doelgroep kwetsbare huishoudens. Van het totale budget dat wordt besteed aan zorg en interventies gaat in de Schilderswijk naar schatting meer dan 80 procent naar deze kwetsbare groepen. Onderstaande figuur geeft de omvang van de vier groepen weer: in aantallen (links) en in kosten (rechts). Met name de hoge interventiekosten voor de risico-gezinnen vallen op. Hierbij moet gedacht worden aan trajecten binnen Jeugdzorg, Jeugd-GGZ, AWBZ-begeleiding jeugd en schuldhulpverlening.

Figuur 3.4. Interventiekosten kwetsbare doelgroepen Schilderswijk



35 miljoen naar KH's in SW

Bron: begroting gemeente Den Haag, rekentool Jeugdzorg, informatie over decentralisatie begeleiding AWBZ en kengetallen Amsterdam over aantallen trajecten, bewerking LPBL



In totaal wordt aan zorg- en hulpverlening in de kwetsbare huishoudens in de Schilderswijk naar schatting ongeveer € 35 miljoen besteed. Dit bedrag is verdeeld over verschillende geldstromen, die niet alleen voor de doelgroep worden ingezet. Het omvat geen uitkeringen.

In de doelgroep zijn lichte en 'zware' huishoudens vertegenwoordigd. De interventiekosten in een zwaar huishouden kunnen 2 tot 8 keer het gemiddelde bedragen. Het loont dus om te voorkomen dat huishoudens escaleren, met name bij risico-gezinnen (hoge kosten door intensieve jeugdzorgtrajecten).

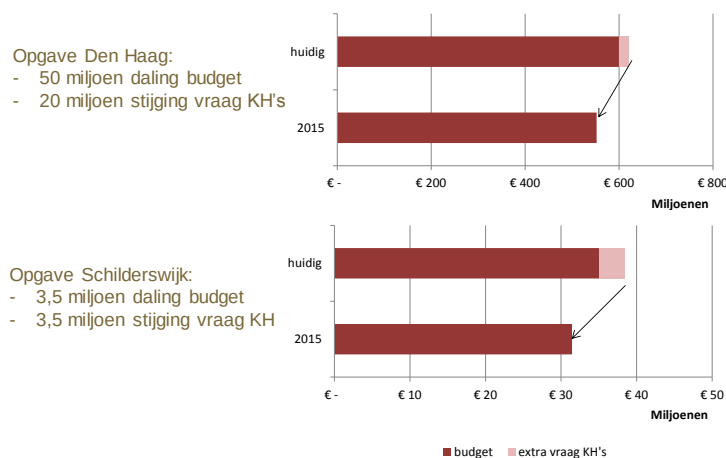
Tabel 3.5. gemiddelde interventiekosten per huishouden, per jaar, inclusief uitvoeringskosten ³⁰

	Gemiddeld huishouden	Zwaar huishouden
Sociaal isolement	€ 4.000	€ 33.000
Risico-gezinnen	€ 8.000	€ 66.000
GGZ	€ 6.500	€ 15.000
LVB	€ 4.500	€ 9.500

II.4. Ontwikkeling geldstromen

Het Kabinet Rutte heeft vergevorderde plannen gemaakt voor het (verder) overhevelen van de geldstromen, waaruit de interventies voor kwetsbare huishoudens worden betaald, naar de gemeente. Het Lenteakkoord van 2012 zet de plannen voorlopig 'on hold'. Besluitvorming over een vervolg is uitgesteld tot na de verkiezingen van september 2012. Het is op dit moment dus onduidelijk of, wanneer en onder welke voorwaarden de overhevelingen door zullen gaan. Uitgaande van de eerdere plannen zou de gemeente zich geconfronteerd zien met een korting van (maximaal) 11% ofwel bijna € 50 miljoen. Voor de Schilderswijk zou dit neerkomen op een korting van jaarlijks € 3,5 miljoen. Daarbovenop komt de consequentie van de verwachte toename van de doelgroep, die we voor de Schilderswijk ook op € 3,5 miljoen schatten.

Figuur 3.6. Interventiekosten kwetsbare huishoudens Schilderswijk en opgave na decentralisatie



³⁰ Amsterdamse kengetallen, afgerond op veelvouden van € 500, exclusief uitkeringen



Bijlage III: Effectmeting

In hoofdstuk 2 werden de belangrijkste conclusies uit de effectmeting van de Schilderswijk-aanpak tot nu toe beschreven. Die effectmeting is gedaan met zogenoemde regressieanalyses, waarin de verschillen in de ontwikkeling van wijken in Nederland (op 4-positie-postcodeniveau) op het gebied van overlast & onveiligheid, werkloosheid en huizenprijzen worden verklaard uit zoveel mogelijk verschillende variabelen die daarop in theorie van invloed zouden kunnen zijn. Verondersteld wordt dat een afwijkende ontwikkeling van de Schilderswijk, voor zover die niet door andere variabelen verklaard wordt, aan de specifieke Schilderswijk-aanpak ligt (de Schilderswijk-variabele in de modellen). In deze bijlage worden de complete regressietabellen getoond. In die tabellen staat per variabele aangegeven of die al dan niet significant samenhangt met de mate van overlast, verloedering en onveiligheid, werkloosheid en huizenprijzen, en hoe sterk die samenhang is (de regressiecoëfficiënt in de tabellen).

III.1. Overlast, verloedering en onveiligheid

De tabellen III.1 tot en met III.3 tonen de resultaten van de regressieanalyses die de ontwikkeling van de mate van overlast, verloedering en onveiligheid in wijken voor de periode 2005-2008 en 2008-2010, en 2001-2008 zo goed mogelijk verklaren. Per periode zijn er vijf modellen geschat. In alle vijf de modellen is de Schilderswijk-variabele opgenomen. In het eerste model is alleen deze variabele opgenomen. In het tweede model is hiernaast een variabele voor de 40 aandachtswijken meegenomen. In de modellen in de kolommen III tot en met V zijn ook variabelen voor specifiek wijkbeleid meegenomen: ISV; nieuwbouw en omzetten van sociale huur naar koop.

Uit de tabellen blijkt dat er geen duidelijk significant effect voor de Schilderswijk-aanpak is gevonden – in geen van de drie perioden. Uitzondering hierop is model V in tabel III.2 waar een positief effect van de Schilderswijk-variabele op de ontwikkeling van de overlast, verloedering en onveiligheid is gevonden. Dat betekent dat de leefbaarheid hier zich dus negatiever heeft ontwikkeld dan gemiddeld en in andere wijken, gecorrigeerd voor ander beleid en ontwikkelingen in bijvoorbeeld de bevolkingssamenstelling.

III.2 Huizenprijzen

De tabellen III.4 en III.5 laten de resultaten zien van regressiemodellen die de verschillen in de ontwikkeling van de huizenprijzen over de periode 2006-2008 en 2008-2011 verklaren. Deze twee perioden zijn gekozen omdat informatie over huizenprijzen per vierkante meter pas vanaf 2006 bekend is. Er zijn wederom per periode vijf modellen geschat waarbij in alle varianten een variabele voor de Schilderswijk is opgenomen, en vervolgens steeds meer variabelen voor andere beleidsmaatregelen zijn toegevoegd.

Zowel in de periode voor 2008 als na 2008 lijkt er sprake van een negatieve ‘Schilderswijkpremie’: de huizenprijzen ontwikkelen zich minder goed (of slechter) dan in andere wijken in Nederland – ook als gecorrigeerd wordt voor een groot aantal andere factoren en ontwikkelingen. Echter, de negatieve coëfficiënt van de Schilderswijk-variabele is in het model voor de periode 2008-2011 significant lager dan voor de periode 2006-2008. De negatieve Schilderswijk-premie is na 2008 dus kleiner geworden.



Tot die tijd verloor een huis in de Schilderswijk puur vanwege de ligging in de Schilderswijk (en gecorrigeerd voor alle andere kenmerken) gemiddeld ongeveer driehonderd euro per vierkante meter extra aan waarde (of name minder in waarde toe). Daarna was dat nog ongeveer tweehonderd euro per vierkante meter. Hoewel het woonklimaat in de Schilderswijk zich nog steeds slechter ontwikkelt dan het gemiddelde in Nederland, en het gemiddelde van alle aandachtswijken, neemt de snelheid waarin dit gebeurt dus mogelijk wel af.

Verder valt op dat in de periode 2008 tot en met 2011 het aandeel nieuwbouw wel het verwachte (want positieve) effect op de huizenprijzen heeft gehad, terwijl dit voor het omzetten van sociale huur naar koop niet het geval is. Een mogelijke verklaring voor de negatieve bijdrage van het omzetten van sociale huur naar koop kan de crisis zijn, waardoor er minder huizen zijn verkocht in het algemeen, waardoor de verkochte sociale huurwoningen in bepaalde wijken de huizenprijsontwikkeling in die wijk domineren. Omdat de verkoopprijzen van sociale huurwoningen relatief laag zijn, en de verkochte sociale huurwoningen als gevolg van de crisis een groot aandeel in de totale verkochte woningen in sommige wijken hebben, kan er dit onverwachte verband zijn ontstaan.

III.3 Werkloosheid

Om het effect van de Schilderswijk-aanpak op de werkloosheid in de wijk te kunnen bepalen is achtereenvolgens gekeken naar het verband tussen de Schilderwijk-variabele en de ontwikkeling van de totale werkloosheid, de langdurige (> 3 jaar) werkloosheid en de jeugdwerkloosheid (15 tot 24 jaar). Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met factoren die de ontwikkeling van de werkloosheid eveneens beïnvloeden, zoals de kenmerken van vraag- en aanbodkant van de (regionale) arbeidsmarkt, en andere beleidsvariabelen.

Tabel III.6 tot en met III.8 laat de resultaten zien van de regressiemodellen met de totale werkloosheid voor de perioden 2005-2008, 2008-2011 en 2001-2008. Per periode zijn vijf modellen geschat, waarbij in alle varianten de Schilderswijk-variabele is opgenomen, en vervolgens steeds variabelen voor andere beleidsmaatregelen zijn toegevoegd. De belangrijkste conclusie is dat in de periode voor 2008 de Schilderswijk-variabele significant negatief samenhangt met werkloosheid, en in de periode na 2008 niet meer. Dit betekent dat de werkloosheid in de periode voor 2008 in de Schilderswijk sneller is gedaald dan op basis van de kenmerken van de wijk verwacht mocht worden. Mogelijk dus als gevolg van beleid. Na 2008 ontwikkelt de werkloosheid zich in de Schilderswijk zoals op basis van de kenmerken van de wijk verwacht mocht worden. Een beleidseffect is voor deze periode niet aannemelijk.

De tabellen III.9 tot en met III.11 laten de resultaten zien van de regressiemodellen voor langdurige werkloosheid voor de periode 2005-2008, 2008-2011 en 2001-2008. De belangrijkste conclusie is dat de Schilderswijk-variabele in de periode voor 2008 negatief significant samenhangt met langdurige werkloosheid. Dit betekent dat in deze periode de langdurige werkloosheid sneller is gedaald (of minder hard is gestegen) dan in de rest van Nederland. Dit effect verdwijnt echter na 2008, wat betekent dat de ontwikkeling van de langdurige werkloosheid in de periode niet meer significant afwijkt van de ontwikkeling die op basis van de kenmerken van de Schilderswijk verwacht mocht worden. Dit kan



wijzen op positieve effecten van beleid in periode voor 2008 die hierna niet meer gerealiseerd zijn – bijvoorbeeld als gevolg van het bestaan een zogenaamd ‘granieten bestand’ van langdurig werklozen. Het is denkbaar dat het steeds lastiger wordt om langdurige werklozen aan het werk te krijgen omdat de relatief kansrijke werklozen als eerste aan het werk zijn gegaan. Dit is echter niet te bewijzen met deze regressieanalyses.

Tabel III.12 tot en met III.14 laat tot slot de resultaten zien van de regressiemodellen voor jeugdwerkloosheid in de periode 2005-2008, 2008-2011 en 2001-2008. De belangrijkste conclusie is dat er voor 2008 geen significant verband met de Schilderswijk-variabele is gevonden, maar in de periode na 2008 wel. Het verband is negatief, hetgeen betekent dat de jeugdwerkloosheid in de Schilderswijk sneller is gedaald dan in de rest van Nederland. Dit kan een indicatie zijn dat specifiek beleid in de Schilderswijk effect heeft gehad.

Tabel III.1 Heeft de aanpak in Schilderswijk de leefbaarheid vergroot? Uitkomsten uit een regressieanalyse voor de periode 2005-2008 (op 4-positie-postcodeniveau)

Ontwikkeling overlast en onveiligheid 2005-2008	I	II	III	IV	V
Schilderswijk	0,010 (0,719)	0,009 (0,614)	0,008 (0,532)	0,005 (0,391)	0,011 (0,796)
ISV-gebied (aandeel v.d. bevolking)		-0,002 (-0,414)	-0,002 (-0,453)	-0,002 (-0,467)	0,011 (0,281)
Nieuwbouw totaal			-0,029 (-2,700**)	-0,030 (-2,768**)	-0,031 (-2,88**)
Omzetting huur-koop				-0,241 (-3,296***)	-0,239 (-3,283***)
Aandachtswijken					-0,016 (-3,269***)
Sample	3877	3877	3875	3875	3875
Methode	OLS	OLS	OLS	OLS	OLS
Adj. R ²	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22

De coëfficiënten en t-waardes zijn genoteerd, waarbij de t-waardes tussen haakjes staan. De coëfficiënten geven de omvang van het verband tussen de verklarende variabelen (de linker kolom) en de te verklaren variabele (in dit geval de leefbaarheid) aan. De t-waardes geven het significantieniveau van dat verband weer. Met sterren is de interpretatie van die t-waardes gegeven: *** Significant bij meer dan 99% betrouwbaarheid; ** Significant bij meer dan 95% betrouwbaarheid; * Significant bij meer dan 90% betrouwbaarheid.

Behalve de getoonde verklarende variabelen bestaan de modellen ook uit zogenoemde controlevariabelen. De significante controlevariabelen in deze modellen waren: aanvangsniveau overlast en onveiligheid (-); omvang stad (+); aandeel hoogbouw (+); aantal cafés in de wijk (+); aandeel woningen met bouwjaar tussen 1975 en 1985 (+); aandeel zelfstandigen (-); aandeel niet-westerse allochtonen (+); toename aandeel niet-westerse allochtonen (+); aandeel gezinnen met kinderen (-); toename aandeel gezinnen met kinderen (-); aandeel jongeren (+); toename aandeel jongeren (+); aandeel ouderen (+); toename aandeel ouderen (+); kruisvatindicatoren (+); ontwikkeling jeugdwerkloosheid (+)

Tabel III.2 Heeft de aanpak in Schilderswijk de leefbaarheid vergroot? Uitkomsten uit een regressieanalyse voor de periode 2008-2010 (op 4-positie-postcodeniveau)

Ontwikkeling overlast en onveiligheid 2008-2010	I	II	III	IV	V
Schilderswijk	0,006 (1,043)	0,006 (1,043)	0,007 (1,088)	0,006 (0,996)	0,010* (1,756)
ISV-gebied (aandeel v.d. bevolking)		0,001 (0,428)	0,001 (0,415)	0,001 (0,467)	0,003 (0,899)
Nieuwbouw totaal			0,006 (0,282)	0,006 (0,266)	0,006 (0,277)
Omzetting huur-koop				-0,169 (-1,532)	-0,164 (-1,496)
Aandachtswijken					-0,005 (-1,499)
Sample	3951	3951	3948	3948	3948
Methode	OLS	OLS	OLS	OLS	OLS
Adj. R ²	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12

De coëfficiënten en t-waardes zijn genoteerd, waarbij de t-waardes tussen haakjes staan. De coëfficiënten geven de omvang van het verband tussen de verklarende variabelen (de linker kolom) en de te verklaren variabele (in dit geval de leefbaarheid) aan. De t-waardes geven het significantieniveau van dat verband weer. Met sterren is de interpretatie van die t-waardes gegeven: *** Significant bij meer dan 99% betrouwbaarheid; ** Significant bij meer dan 95% betrouwbaarheid; * Significant bij meer dan 90% betrouwbaarheid.

Tabel III.3 Heeft de aanpak in Schilderswijk de leefbaarheid vergroot? Uitkomsten uit een regressieanalyse voor de periode 2001-2008 (op 4-positie-postcodeniveau)

Ontwikkeling overlast en onveiligheid 2001-2008	I	II	III	IV	V
Schilderswijk	0,009 (0,297)	0,004 (0,285)	0,004 (0,275)	0,002 (0,110)	0,009 (0,599)
ISV-gebied (aandeel v.d. bevolking)		-0,008 (-1,583)	-0,008 (-1,583)	-0,008 (-1,521)	-0,005 (-0,909)
Nieuwbouw totaal			-0,001 (-0,144)	-0,003 (-0,332)	-0,004 (-0,442)
Omzetting huur-koop				-0,173 (-4,249***)	-0,176 (-4,341***)
Aandachtswijken					-0,015 (-2,623***)
Sample	3848	3848	3848	3848	3848
Methode	OLS	OLS	OLS	OLS	OLS
Adj. R ²	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38

De coëfficiënten en t-waardes zijn genoteerd, waarbij de t-waardes tussen haakjes staan. De coëfficiënten geven de omvang van het verband tussen de verklarende variabelen (de linker kolom) en de te verklaren variabele (in dit geval de leefbaarheid) aan. De t-waardes geven het significantieniveau van dat verband weer. Met sterren is de interpretatie van die t-waardes gegeven: *** Significant bij meer dan 99% betrouwbaarheid; ** Significant bij meer dan 95% betrouwbaarheid; * Significant bij meer dan 90% betrouwbaarheid.

Tabel III.4 Heeft de aanpak in Schilderswijk het woonklimaat verbeterd? Uitkomsten uit een regressieanalyse voor de periode 2006-2008 (op 4-positie-postcodeniveau)

Ontwikkeling huizenprijs per m2 2006-2008	I	II	III	IV	V
Schilderswijk	-331,27 (-8,500***)	-343,78 (-8,148***)	-346,37 (-8,089***)	-341,37 (-7,48***)	-241,73 (-5,071***)
ISV-gebied (aandeel v.d. bevolking)		-39,41 (-1,395)	-40,30 (-1,436)	-37,85 (-1,329)	-3,298 (-0,116)
Nieuwbouw totaal			76,88 (0,814)	83,65 (0,900)	85,775 (0,927)
Omzetting huur-koop				2137,85 (1,298)	2291,56 (1,347)
Aandachtswijken					-124,25 (-3,604***)
Sample	3848	3848	3848	3848	3848
Methode	OLS	OLS	OLS	OLS	OLS
Adj. R ²	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38

De coëfficiënten en t-waardes zijn genoteerd, waarbij de t-waardes tussen haakjes staan. De coëfficiënten geven de omvang van het verband tussen de verklarende variabelen (de linker kolom) en de te verklaren variabele (in dit geval de leefbaarheid) aan. De t-waardes geven het significantieniveau van dat verband weer. Met sterren is de interpretatie van die t-waardes gegeven: *** Significant bij meer dan 99% betrouwbaarheid; ** Significant bij meer dan 95% betrouwbaarheid; * Significant bij meer dan 90% betrouwbaarheid.

Behalve de getoonde verklarende variabelen bestaan de modellen ook uit zogenoemde controlevariabelen. De significante controlevariabelen in deze modellen waren: huizenprijzen stand (-); bereikbaren banen (+); nabijheid natuur (+); afstand tot stadscentrum(-);aanbod podiumkunsten (+); geweldsmisdrijven (-);overlast en onveiligheid(-/n.s.); groei overlast en onveiligheid (-); aanbod culinair (+); nabijheid kust (+); aanbod mode-luxe winkels (+); aandeel vooroorlogse woningen (+);aandeel sociale huurwoningen (-); groei aandeel sociale huurwoningen (-);historisch standcentrum (+); nabijheid water/woningen aan water (+/n.s.); kenmerken verkochte woningen (+/-/n.s.)

Tabel III.5 Heeft de aanpak in Schilderswijk het woonklimaat verbeterd? Uitkomsten uit een regressieanalyse voor de periode 2008-2011 (op 4-positie-postcodeniveau)

Ontwikkeling huizenprijs per m2 2008-2011	I	II	III	IV	V
Schilderswijk	-176,06 (-5,433***)	-200,61 (-5,609***)	-203,32 (-5,667***)	-213,46 (-5,889***)	-136,15 (-3,667***)
ISV-gebied (aandeel v.d. bevolking)		-75,17 (-2,786***)	-76,85 (-2,834***)	-75,55 (-2,778***)	-47,24 (-1,773*)
Nieuwbouw totaal			290,30 (1,833*)	274,84 (1,740*)	280,82 (1,780*)
Omzetting huur-koop				-3044,70 (-2,437**)	-2944,19 (-2,356**)
Aandachtswijken					-97,42 (-3,146***)
Sample	3337	3337	3337	3337	3337
Methode	OLS	OLS	OLS	OLS	OLS
Adj. R ²	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34

De coëfficiënten en t-waardes zijn genoteerd, waarbij de t-waardes tussen haakjes staan. De coëfficiënten geven de omvang van het verband tussen de verklarende variabelen (de linker kolom) en de te verklaren variabele (in dit geval de leefbaarheid) aan. De t-waardes geven het significantieniveau van dat verband weer.

sterren is de interpretatie van die t-waardes gegeven: *** Significant bij meer dan 99% betrouwbaarheid; ** Significant bij meer dan 95% betrouwbaarheid; * Significant bij meer dan 90% betrouwbaarheid.

Tabel III.6 Heeft de aanpak in Schilderswijk de arbeidsparticipatie verbeterd? Uitkomsten uit een regressieanalyse voor de periode 2005-2008 (op 4-positie-postcodeniveau)

Ontwikkeling werkloosheid 2005-2008	I	II	III
Schilderswijk	-0,020 (-2,147**)	-0,019 (-2,083**)	-0,022 (-2,372**)
Omzetting huur-koop		0,118 (2,385**)	0,122 (2,476**)
Aandachtswijken			0,011 (2,061**)
Sample	3960	3960	3960
Methode	OLS	OLS	OLS
Adj. R ²	0,67	0,67	0,67

De coëfficiënten en t-waardes zijn genoteerd, waarbij de t-waardes tussen haakjes staan. De coëfficiënten geven de omvang van het verband tussen de verklarende variabelen (de linker kolom) en de te verklaren variabele (in dit geval de leefbaarheid) aan. De t-waardes geven het significantieniveau van dat verband weer. Met sterren is de interpretatie van die t-waardes gegeven: *** Significant bij meer dan 99% betrouwbaarheid; ** Significant bij meer dan 95% betrouwbaarheid; * Significant bij meer dan 90% betrouwbaarheid.

Behalve de getoonde verklarende variabelen bestaan de modellen ook uit zogenoemde controlevariabelen. De significante controlevariabelen in deze modellen waren: aanvangsniveau werkloosheid (-); ontwikkeling werkloosheid periode ervoor (-); aandeel sociale huurwoningen (+); aandeel niet-westerse allochtonen (+); aandeel bevolking tussen de 55 en 64 jaar (+); groei aandeel bevolking tussen de 45 en 54 jaar (-); aantal banen binnen acceptabele reistijd ten opzichte van beroepsbevolking binnen acceptabele reistijd (-); stedelijkheid (+); overlast en onveiligheid (+); toename overlast en onveiligheid (+)

Tabel III.7 Heeft de aanpak in Schilderswijk de arbeidsparticipatie verbeterd? Uitkomsten uit een regressieanalyse voor de periode 2008-2011 (op 4-positie-postcodeniveau)

Ontwikkeling werkloosheid 2008-2011	I	II	III
Schilderswijk	-0,002 (-0,480)	-0,002 (-0,392)	0,0001 (0,018)
Omzetting huur-koop		0,060 (0,863)	0,063 (0,911)
Aandachtswijken			-0,006 (-1,646*)
Sample	3979	3960	3960
Methode	OLS	OLS	OLS
Adj. R ²	0,33	0,33	0,34

De coëfficiënten en t-waardes zijn genoteerd, waarbij de t-waardes tussen haakjes staan. De coëfficiënten geven de omvang van het verband tussen de verklarende variabelen (de linker kolom) en de te verklaren variabele (in dit geval de leefbaarheid) aan. De t-waardes geven het significantieniveau van dat verband weer. Met sterren is de interpretatie van die t-waardes gegeven: *** Significant bij meer dan 99% betrouwbaarheid; ** Significant bij meer dan 95% betrouwbaarheid; * Significant bij meer dan 90% betrouwbaarheid.

Tabel III.8 Heeft de aanpak in Schilderswijk de arbeidsparticipatie verbeterd? Uitkomsten uit een regressieanalyse voor de periode 2001-2008 (op 4-positie-postcodeniveau)

Ontwikkeling werkloosheid 2001-2008	I	II	III
Schilderswijk	-0,034 (-2,503**)	-0,032 (-2,432**)	-0,037 (-2,779***)
Omzetting huur-koop		0,065 (2,134**)	0,078 (2,593***)
Aandachtswijken			0,022 (3,749***)
Sample	3979	3960	3960
Methode	OLS	OLS	OLS
Adj. R ²	0,33	0,33	0,34

De coëfficiënten en t-waardes zijn genoteerd, waarbij de t-waardes tussen haakjes staan. De coëfficiënten geven de omvang van het verband tussen de verklarende variabelen (de linker kolom) en de te verklaren variabele (in dit geval de leefbaarheid) aan. De t-waardes geven het significantieniveau van dat verband weer. Met sterren is de interpretatie van die t-waardes gegeven: *** Significant bij meer dan 99% betrouwbaarheid; ** Significant bij meer dan 95% betrouwbaarheid; * Significant bij meer dan 90% betrouwbaarheid.

Tabel III.9 Heeft de aanpak in Schilderswijk de arbeidsparticipatie verbeterd? Uitkomsten uit een regressieanalyse voor de periode 2008-2011 (op 4-positie-postcodeniveau)

Ontwikkeling langdurige werkloosheid 2005-2008	I	II	III
Schilderswijk	-0,028 (-5,253***)	-0,028 (-5,207***)	-0,030 (-5,227***)
Omzetting huur-koop		0,023 (0,921)	0,026 (1,060)
Aandachtswijken			0,008 (2,518**)
Sample	3960	3960	3960
Methode	OLS	OLS	OLS
Adj. R ²	0,40	0,41	0,41

De coëfficiënten en t-waardes zijn genoteerd, waarbij de t-waardes tussen haakjes staan. De coëfficiënten geven de omvang van het verband tussen de verklarende variabelen (de linker kolom) en de te verklaren variabele (in dit geval de leefbaarheid) aan. De t-waardes geven het significantieniveau van dat verband weer. Met sterren is de interpretatie van die t-waardes gegeven: *** Significant bij meer dan 99% betrouwbaarheid; ** Significant bij meer dan 95% betrouwbaarheid; * Significant bij meer dan 90% betrouwbaarheid.

Behalve de getoonde verklarende variabelen bestaan de modellen ook uit zogenoemde controlevariabelen. De significante controlevariabelen in deze modellen waren: aanvangsniveau langdurige werkloosheid (-);aandeel sociale huurwoningen (+); aandeel niet-westerse allochtonen (+); aandeel bevolking tussen de 35 en 44 jaar (-);aandeel bevolking tussen de 45 en 54 jaar (+); aantal banen binnen acceptabele reistijd ten opzichte van beroepsbevolking binnen acceptabele reistijd (-); stedelijkheid (+)

Tabel III.10 Heeft de aanpak in Schilderswijk de arbeidsparticipatie verbeterd? Uitkomsten uit een regressieanalyse voor de periode 2008-2011 (op 4-positie-postcodeniveau)

Ontwikkeling langdurige werkloosheid 2008-2011	I	II	III
Schilderswijk	0,003 (0,464)	0,003 (0,487)	0,002 (0,422)
Omzetting huur-koop		0,022 (0,815)	0,022 (0,796)
Aandachtswijken			0,001 (0,637)
Sample	3981	3981	3981
Methode	OLS	OLS	OLS
Adj. R ²	0,70	0,70	0,70

De coëfficiënten en t-waardes zijn genoteerd, waarbij de t-waardes tussen haakjes staan. De coëfficiënten geven de omvang van het verband tussen de verklarende variabelen (de linker kolom) en de te verklaren variabele (in dit geval de leefbaarheid) aan. De t-waardes geven het significantieniveau van dat verband weer. Met sterren is de interpretatie van die t-waardes gegeven: *** Significant bij meer dan 99% betrouwbaarheid; ** Significant bij meer dan 95% betrouwbaarheid; * Significant bij meer dan 90% betrouwbaarheid.

Tabel III.11 Heeft de aanpak in Schilderswijk de arbeidsparticipatie verbeterd? Uitkomsten uit een regressieanalyse voor de periode 2001-2008 (op 4-positie-postcodeniveau)

Ontwikkeling langdurige werkloosheid 2001-2008	I	II	III
Schilderswijk	-0,038 (-4,567***)	-0,038 (-4,545***)	-0,041 (-4,881***)
Omzetting huur-koop		0,006 (0,357)	0,015 (0,954)
Aandachtswijken			0,015 (4,392***)
Sample	3909	3909	3909
Methode	OLS	OLS	OLS
Adj. R ²	0,87	0,87	0,87

De coëfficiënten en t-waardes zijn genoteerd, waarbij de t-waardes tussen haakjes staan. De coëfficiënten geven de omvang van het verband tussen de verklarende variabelen (de linker kolom) en de te verklaren variabele (in dit geval de leefbaarheid) aan. De t-waardes geven het significantieniveau van dat verband weer. Met sterren is de interpretatie van die t-waardes gegeven: *** Significant bij meer dan 99% betrouwbaarheid; ** Significant bij meer dan 95% betrouwbaarheid; * Significant bij meer dan 90% betrouwbaarheid.