

---

Er is de afgelopen decennia fors geïnvesteerd in zogenoemde krachtwijken. De investeringen waren vooral gericht op het verbeteren van de socialewoningvoorraad.

---

Als het krachtwijkenbeleid tot aantrekkelijker buurten heeft geleid zal dat naar verwachting leiden tot hogere huizenprijzen. Immers, als mensen een bepaalde buurt aantrekkelijker vinden, zullen ze meer willen betalen om daar te willen wonen.

---

Een econometrische analyse op basis van een uitgebreide dataset met huizentransacties laat zien dat de investeringen in krachtwijken de huizenprijzen met 2 procent hebben laten stijgen. De krachtwijken zijn dus aantrekkelijker geworden als gevolg van de investeringen.

---

De belangrijkste prijseffecten vinden plaats binnen 250 meter van de investeringslocatie.

---

Het is niet duidelijk of de investeringen zich via een stijging van de huizenprijzen hebben terugverdiend omdat het onbekend is hoeveel er precies is geïnvesteerd in de krachtwijken.

# 11. Economische effecten van het krachtwijkenbeleid

Hans Koster en Jos van Ommeren

Vrije Universiteit Amsterdam

Het is algemeen bekend dat de meeste sociale problemen, zoals werkloosheid en criminaliteit, zich concentreren in bepaalde wijken. Om mensen met sociale problemen te helpen, ligt het voor de hand om *locatiegebonden beleidsmaatregelen* te implementeren. Eén van de meest in het oog springende locatiegebonden beleidsmaatregelen in de laatste decennia is het krachtwijkenbeleid. Dit beleid werd in 2007 geïnitieerd door minister Ella Vogelaar, destijds minister van Wonen, Wijken en Integratie, en concentreerde zich op 83 wijken/postcodegebieden. Het krachtwijkenbeleid betekende een substantiële financiële impuls voor deze wijken. De investeringen waren vooral gericht op het verbeteren van de sociale woningvoorraad. Een klein(er) deel is geïnvesteerd in het verbeteren van open ruimte en zogenaamde *empowerment*-programma's. Er werd ongeveer 200 miljoen door de nationale overheid geïnvesteerd en 800 miljoen door woningcorporaties. De precieze bedragen zijn echter

onbekend (bijvoorbeeld omdat woningcorporaties bepaalde posten zouden hebben gerelateerd zodat ze onder het krachtwijkenbeleid zouden vallen). Ook is niet precies duidelijk hoeveel gemeentes extra hebben geïnvesteerd in deze krachtwijken ten opzichte van andere wijken. De grote vraag is of deze investeringen hebben geleid tot een toename in de aantrekkelijkheid van krachtwijken. Dit artikel draagt bij aan de beantwoording van die vraag.

De krachtwijken werden geselecteerd op basis van het gemiddelde inkomen, werkloosheid, percentage bevolking met uitkeringen en de kwaliteit van de huizenvoorraad. Er werd ook gekeken naar het criminaliteitscijfer en de tevredenheid van bewoners. Er werden achterstandsscores berekend, op basis waarvan de 83 postcodegebieden werden geselecteerd uit een voorselectie van 340 aandachtswijken (zie Brouwer en Willems, 2007, voor meer details). De geselecteerde wijken worden krachtwijken

129

**Figuur 1:** De geselecteerde wijken in Amsterdam en Rotterdam



130

**Tabel 1:** Wijkindicatoren

	Krachtwijken	Aandachtswijken	Andere wijken
Gemiddeld huishoudinkomen ( $\times 1000$ )	22	24	30
% Huishoudens met lage opleiding	55	42	42
% Werkenden	53	56	64
% Allochtonen	57	32	16
Bevolkingsdichtheid ( <i>per hectare</i> )	206	112	69
% Woningen met lage kwaliteit	32	24	12
% Huurwoningen	77	67	39
Gemiddeld cijfer woonomgeving	86	96	102
Indicator sociale overlast	121	109	98
Indicator fysieke overlast	113	108	98
Aantal postcodegebieden	83	257	3662

*Opmerking:* Data zijn afkomstig van Brouwers en Willems (2007).

of Vogelaarwijken genoemd. Tabel 1 geeft de belangrijkste indicatoren weer. Zoals is te zien is het gemiddeld inkomen in krachtwijken en de overige aandachtswijken een stuk lager vergeleken met alle andere wijken in Nederland. Huizen zijn er van mindere kwaliteit en er zijn een stuk minder huiseigenaren, wat suggereert dat er veel socialewoningbouw in deze buurten is. Dat het om stedelijke buurten gaat is te zien aan de hoge bevolkingsdichtheid. Figuur 1 geeft overzichtskaartjes voor de steden met de meeste krachtwijken, Rotterdam en Amsterdam. Zoals is te zien is er grote overlap met de wijken die minister Kamp in 2003 aanwees, hoewel er ook wel enkele uitzonderingen zijn (bijvoorbeeld Hoogvliet, Amsterdam-Oost). Ook op indicatoren van sociale en fysieke overlast scoren krachtwijken relatief hoog.

Economen zijn lang niet altijd voorstander van plaatsgebonden investeringen. Harvard-professor Edward Glaeser betoogt in zijn boek *The triumph of the city* (2011) dat "one should not bribe people to live in unattractive places" en "one should help people rather than places". Een investering is met name gerechtvaardigd als deze investering ook externe effecten heeft op de omgeving van de woning waarin geïnvesteerd wordt. Daarvan is bijvoorbeeld sprake wanneer door het investeren in de kwaliteit van sociale woningen niet alleen de bewoners van deze woningen profiteren, maar ook mensen in de buurt, die kunnen genieten van een mooiere wijk. Een ander voorbeeld is dat door één probleemgezin te helpen, vele buurtbewoners minder overlast zullen ondervinden van dit ene gezin. Dergelijke externe effecten zijn cruciaal om plaatsgebonden investeringen te rechtvaardigen.

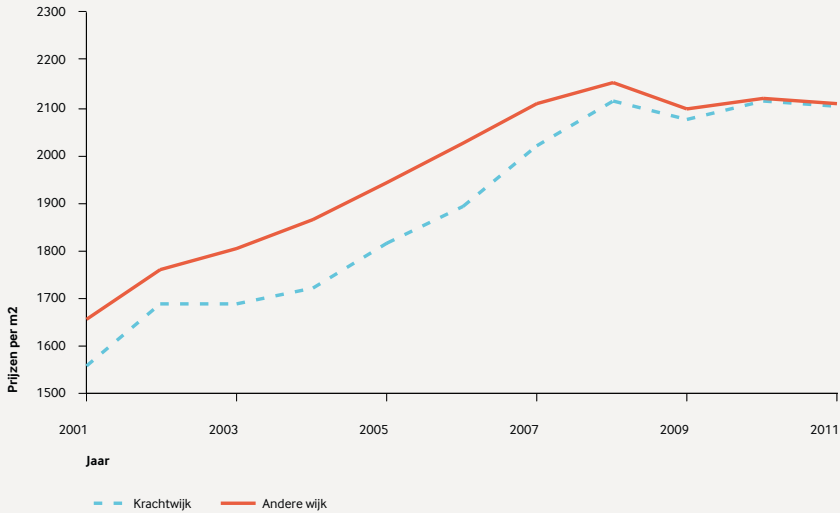
Het onderzoek naar de externe effecten van plaatsgebonden investeringen in het algemeen en de effecten van het krachtwijkenbeleid in het bijzonder staat echter nog in kinderschoenen. Het Sociaal Cultureel Planbureau (SCP) heeft al enige analyses gedaan naar de effecten van krachtwijken. De studie van Wittebrood en Permentier (2011) vond weinig effecten van het beleid, maar de studie gebruikte data van 2008, dus de effecten van het krachtwijkenbeleid konden nog nauwelijks meetbaar zijn. Een recente studie van Permentier e.a. (2013) naar de effectiviteit van het krachtwijkenbeleid laat weinig effecten zien voor inkomenssamenstelling, veiligheid en leefbaarheid, en zelfs een ongunstig effect op buurtparticipatie. Desalniettemin is er een sterker idee van bewoners dat er 'wat gebeurt' in krachtwijken en dat de komende jaren de buurt zal verbeteren. Een nadeel van de laatste studie is dat het jaar 2008 met het jaar 2011 vergeleken wordt. Het krachtwijkenbeleid werd ingezet in maart 2007, met het bekendmaken van de lijst met aandachtswijken, wat al invloed kan hebben gehad op perceptie van bewoners met betrekking tot criminaliteit en veiligheid. Ook worden in de studie niet-geselecteerde wijken vergeleken met krachtwijken die geografisch dicht bij elkaar liggen. Als er uitstralingseffecten zijn (bijvoorbeeld: beleid in Rotterdam-Spangen heeft effect op de aantrekkelijkheid van het aangrenzende Witte Dorp) kan er ten onrechte worden geconcludeerd dat er geen effecten van beleid zijn.

Het doel van deze studie is om te verifiëren of krachtwijken aantrekkelijker zijn geworden door de investeringen. Huizenprijzen worden beschouwd als een uitstekende indicator van hoe aantrekkelijk een bepaald huis in een bepaalde buurt is: als mensen een bepaalde buurt aantrekkelijker vinden, zullen ze meer willen betalen om daar te willen wonen. Als het





**Figuur 2:** Huizenprijzen in krachtwijken en andere wijken



134

krachtwijkenbeleid tot aantrekkelijker buurten heeft geleid, moet dat zich uiten in hogere huizenprijzen. Binnen steden zijn er inderdaad grote verschillen in huizenprijzen: de vierkantemeterprijs in krachtwijk de Bijlmer is bijvoorbeeld minder dan de helft van die in de Amsterdamse grachtengordel. Om externe effecten te meten richten we ons op huizenprijzen van koophuizen en negeren huurwoningen (daarvan hebben we geen data). Er wordt een dataset van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars gebruikt met informatie over meer dan een miljoen huizentransacties, waaronder gegevens over de transactieprijs en een groot aantal huiskenmerken (zoals grootte, aantal kamers, en bouwjaar). We richten ons dan op huizen die voor en na 2007 zijn verkocht. Deze data worden gecombineerd met wijk- en buurtgegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek. In Figuur 1 vergelijken we de trend in de huizenprijzen in krachtwijken met die in andere wijken. Het is duidelijk te zien dat na 2007 het verschil in huizen-

prijzen een stuk kleiner wordt en zelfs nihil is in 2011.

Omdat krachtwijken zo verschillend zijn van andere wijken (krachtwijken liggen bijvoorbeeld meestal in de grote steden), is het echter niet zo informatief de prijsverandering in een krachtwijk te vergelijken met de prijsverandering in een willekeurige andere wijk in Nederland. We gebruiken daarom een vergelijkbare aanpak als Permentier e.a. (2013) die de achterstandsscores gebruiken om wijken die *net wel* zijn geselecteerd te vergelijken met wijken die *net niet* geselecteerd.<sup>1</sup> Dit houdt in dat er wordt gekeken naar de verandering in de prijs van een huis in een krachtwijk in vergelijking met een wijk met dezelfde kenmerken die geen onderdeel van het krachtwijkenprogramma was, maar wel achterstanden heeft. Wijken die heel dicht in de buurt van krachtwijken liggen nemen we niet mee in onze analyse, om zo te voorkomen dat mogelijke

uitstralingseffecten leiden tot een sterke onderschatting van het effect.

Verschillende regressiemodellen laten een prijseffect van investeringen zien van ongeveer 2 procent, ook als we corrigeren voor een zeer groot aantal factoren (zoals veranderingen in de samenstelling van bevolking) (zie Koster en Van Ommeren, 2013, voor meer details). Dat wil zeggen dat de investeringen in de krachtwijken de huizenprijzen met 2 procent hebben doen stijgen. Dus krachtwijken lijken substantieel aantrekkelijker te zijn geworden na 2007 ten opzichte van andere (vergelijkbare) buurten. Dit kan komen doordat de kwaliteit van de sociale huurwoningen in de buurt is verbeterd, maar het is ook in lijn met de bevinding van Permentier e.a. (2007) dat er de perceptie is dat er 'wat gebeurt' in krachtwijken. Overigens, recent onderzoek van Rossi-Hansberg e.a. (2010) met een vergelijkbare aanpak, vindt een prijseffect in dezelfde orde van grootte van locatiegebonden maatregelen in Philadelphia (VS).

Kan er op basis van deze resultaten gezegd worden dat de investeringen in krachtwijken zich hebben terugverdiend? Helaas niet, omdat het bedrag dat geïnvesteerd is in krachtwijken onduidelijk is. Het zou goed zijn wanneer de overheid in de toekomst goed documenteert welke bedragen in wijken en buurten worden geïnvesteerd zodat er ook effectiever kan worden getest of ruimtelijk beleid zijn vruchten afwerpt. Wat er echter wel met redelijke zekerheid geconcludeerd kan worden, is dat krachtwijken ten opzichte van andere wijken het beter zijn gaan doen en aantrekkelijker zijn geworden. Dat is zeker goed nieuws!

## Literatuur

Brouwer, J. en J. Willems, *Ruimtelijke concentratie van achterstanden en problemen. Vaststelling selectie 40 aandachtswijken en analyse achtergronden*, ABF Research, Delft, (2007).

Glaeser, E.L., *The triumph of the city*, The Penguin Press, New York, (2011).

Koster, H.R.A. en J.N. van Ommeren, *Place-based policies and the housing market: Evidence from the Netherlands*, mimeo, Vrije Universiteit Amsterdam, (2013).

Permentier, M., J. Kullberg en L. van Noije, *Werk aan de wijk. Een quasi-experimentele evaluatie van het krachtwijkenbeleid*, Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag, (2013).

Rossi-Hansberg, E., P.D. Sarte en R.E Owens III., *Housing externalities*, Journal of Political Economy, 118, pp. 485-535, (2010).

Wittebrood, K. en M. Permentier, *Wonen, wijken en interventies: Krachtwijkenbeleid in perspectief*, Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag, (2011).

---

1 Dit wordt wel een regressie-discontinuïteit design (RDD) genoemd.