

# Overlast in corporatiebezit

## Abstract

Dit onderzoek gaat op zoek naar de verbanden tussen overlast in corporatiebezit en vastgoed- en bewonerskenmerken. Expliciete aandacht gaat hierbij uit naar sociaaleconomische status (vertaald in inkomen) en buurtbinding (vertaald in woonduur). Voor dit onderzoek zijn zowel een kwalitatieve analyse, als een kwantitatieve analyse naar overlastmeldingen uitgevoerd. De belangrijkste bevinding uit de kwalitatieve analyse is dat ondervraagden het unaniem eens zijn over het feit dat het aantal overlastmeldingen toeneemt in situaties met meer lage inkomens. Voor de kwantitatieve analyse zijn twee verschillende regressietechnieken uitgevoerd: (1) de meervoudige lineaire regressie en (2) de logistische regressie. De meervoudige lineaire regressies tonen aan dat het aantal overlastmeldingen toeneemt als woonduur en inkomen afnemen. Daarnaast is er geconstateerd dat niet alleen de gemiddelde inkomens in de nabije omgeving hierbij een rol spelen, maar dat ook inkomensverschillen een rol spelen in het aantal overlastmeldingen. Overlastmeldingen nemen toe, daar waar inkomensverschillen groter worden. Met de logistische regressie is de hoofdvraag van dit onderzoek beantwoord. Inkomen is de sterkst voorspellende factor voor overlastmeldingen. De kans op een overlastmelding over een bewoner is tweemaal zo groot in situaties waar het een huurder uit de laagste inkomensklasse betreft. Sociaaleconomische status is belangrijker in het voorspellen van overlast in corporatiebezit dan woonduur. Onderzoek uitgevoerd in het kader van de MSRE-opleiding, jaargang 2021, aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE).

**Auteur:** Dhr. C. Jagernath MSc  
c.jagernath@outlook.com

**Opleidingsinstituut:** Amsterdam School of Real Estate  
Jollemanhof 5  
1019 GW Amsterdam

**Opleiding:** Master of Science in Real Estate

**Eerste begeleider:** Dhr. prof. dr. P.P. Tordoir

**Tweede begeleider:** Mw. J. Schrader-van Meel MSc MSRE

**Datum:** 31 augustus 2021

# Voorwoord

Met deze scriptie sluit ik een mooie periode aan de Amsterdam School of Real Estate af. Deze scriptie dient als eindopdracht voor de MSRE-opleiding en heeft mij de gelegenheid gegeven om een wetenschappelijk onderzoek uit te voeren binnen het Volkshuisvestelijk domein. Volkshuisvesting ligt mij na aan het hart en ik heb dit onderzoek dan ook met genoegen uitgevoerd. Het onderzoek betekent ook mijn eerste wetenschappelijke verdieping in de sociale geografie, een tak van sport die ik tot voor kort alleen vanuit mijn praktijkervaring machtig was. Als bedrijfseconoom was dit op sommige momenten best pittig, maar gelukkig kon ik hierbij rekenen op de enthousiaste begeleiding van professor Tordoir. Hiervoor ben ik professor Tordoir veel dank verschuldigd. Daarnaast wil ik Mw. Schrader-van Meel bedanken voor haar aanvullende opmerkingen als tweede lezer in de eindfase. Het laatste dankwoord is ten slotte gericht aan mijn vorige werkgever Ymere die mij in de gelegenheid heeft gesteld de MSRE-opleiding te volgen.

Chander Jagernath

Haarlem, augustus 2021

# Managementsamenvatting

Voorliggend onderzoek gaat op zoek naar de verbanden tussen overlast in corporatiebezit en vastgoed- en bewonerskenmerken. Hiervoor is zowel een kwalitatief onderzoek, als een kwantitatief onderzoek naar overlastmeldingen uitgevoerd.

In de wetenschap is met regelmaat onderzoek gedaan naar verbanden tussen inkomen, buurtbinding en overlast. Vaak zijn deze onderzoeken gebaseerd op enquêtes, of zijn de onderzoeken uitgevoerd met data op hogere schaalniveaus die de nauwkeurigheid van de resultaten niet ten goede komen. Dit onderzoek benadert het vraagstuk vanuit het allerlaagste niveau, de individuele bewoner, en beschikt hierbij over geregistreerde meldingen van overlast. Daarnaast beschikt de onderzoeker over een omvangrijke dataset van ruim 69.000 corporatiewoningen, ook weer op individueel niveau, waaruit aannames gedaan kunnen worden over inkomen en sociale cohesie. De omvang van de dataset en het lage aggregatieniveau waarop de data verkregen is, onderscheidt zich van de eerdere wetenschappelijke onderzoeken en voorziet in de behoefte van de praktijk om meer inzicht te verkrijgen in de factoren die een rol spelen in het tot stand komen van overlast in corporatiebezit. Om de dataset efficiënt te doorgronden en de juiste dwarsverbanden te toetsen, is dit onderzoek versterkt door de toevoeging van een aantal interviewgesprekken met corporatiemedewerkers. De bevindingen uit het theoretisch kader hebben aanleiding gegeven om negen factoren te onderzoeken op hun relatie met overlastmeldingen in corporatiebezit. De bevindingen uit het theoretisch kader hebben daarnaast het belang van een laag schaalniveau als onderzoeksniveau onderstreept. De onderzochte factoren zijn in drie categorieën op te delen: (1) bewonerssamenstelling van de nabije omgeving, (2) vastgoedkenmerken van de nabije omgeving die direct beïnvloedbaar zijn en (3) vastgoedkenmerken van de nabije omgeving die niet direct beïnvloedbaar zijn. Expliciete aandacht gaat hierbij uit naar de bewonerskenmerken inkomen en woonduur. Deze twee factoren staan centraal in dit onderzoek en maken dan ook onderdeel uit van de centrale vraagstelling: *Is binding met de buurt (vertaald in woonduur) belangrijker dan sociaaleconomische status (vertaald in inkomen) in het voorspellen van overlastmeldingen in corporatiebezit?* Een belangrijke noot die gemaakt moet worden bij dit onderzoek is dat overlast ervaren subjectief is en overlastmeldingen daarom ook afhankelijk zijn van hoe mensen bepaalde situaties ervaren. Wat voor de overlastmelder als storend ervaren wordt, kan voor de overlastgever als normaal gedrag worden gezien.

De interviews in dit onderzoek zijn semigestructureerd opgezet, aan de hand van vaste interviewitems zijn open vragen gesteld. Hierdoor zijn er gerichte antwoorden ontvangen op de relevante onderwerpen en hebben de respondenten tegelijkertijd de volledige vrijheid gekregen bij de invulling van deze antwoorden. De belangrijkste bevinding uit de interviewresultaten is dat de respondenten het unaniem eens zijn over het feit dat het aantal overlastmeldingen in hun ogen toeneemt in situaties met meer lage inkomens. Ook merken respondenten op dat overlast af lijkt te nemen in situaties waar bewoners langer op dezelfde plek wonen. Welke van de twee factoren belangrijker is konden de respondenten niet aangeven.

Voor de kwantitatieve analyse in dit onderzoek zijn twee verschillende regressietechnieken uitgevoerd: (1) de meervoudige lineaire regressie en (2) de logistische regressie. Met een meervoudige regressieanalyse kan een inschatting worden gegeven van de effecten van onafhankelijke variabelen op de afhankelijke variabele. Met een logistische regressieanalyse wordt de kans op een gebeurtenis en de mate waarin de onderzochte onafhankelijke variabelen hier invloed op hebben geschat. De meervoudige lineaire regressies geven geen volledig antwoord op de centrale vraag uit dit onderzoek, maar tonen wel aan dat het aantal overlastmeldingen toeneemt als woonduur en inkomen afnemen. Daarnaast is er geconstateerd dat niet alleen de gemiddelde inkomens in de nabije omgeving hierbij een rol spelen, maar dat ook inkomensverschillen een rol spelen in het aantal overlastmeldingen. Overlastmeldingen nemen toe, daar waar inkomensverschillen groter worden. Met de logistische regressie is uiteindelijk de hoofdvraag van dit onderzoek beantwoord. Inkomen is de sterkst voorspellende factor voor overlastmeldingen. De kans op een overlastmelding over een bewoner is tweemaal zo groot in situaties waar het een huurder uit de laagste inkomensklasse betreft. Concluderend luidt het antwoord op de centrale vraagstelling:

*Nee, binding met de buurt (vertaald in woonduur) is niet belangrijker dan sociaaleconomische status (vertaald in inkomen) in het voorspellen van overlast in corporatiebezit.*

# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b> .....	<b>- 5 -</b>
1.1 Aanleiding.....	- 5 -
1.2 Probleemstelling.....	- 6 -
1.3 Doelstelling.....	- 6 -
1.4 Centrale vraagstelling en onderzoeksopzet .....	- 6 -
<b>2 Theoretisch kader</b> .....	<b>- 8 -</b>
2.1 Overlast .....	- 8 -
2.1.1 Schoon, heel en veilig.....	- 8 -
2.2 Sociale cohesie.....	- 8 -
2.2.1 Het begrip sociale cohesie .....	- 8 -
2.2.2 Sociale interactie .....	- 10 -
2.2.3 Gedeelde normen en waarden.....	- 10 -
2.2.4 Het identificeren met een buurt (buurtbinding) .....	- 11 -
2.2.5 Welke factoren beïnvloeden verder sociale cohesie? .....	- 11 -
2.3 Conceptueel model.....	- 15 -
<b>3. Methodologie</b> .....	<b>- 17 -</b>
3.1 Onderzoeksopzet en onderzoeksstrategie.....	- 17 -
3.2 Interview opzet en respondentenselectie.....	- 18 -
3.3 Operationalisering.....	- 18 -
3.3.1 Onderzoekseenheid .....	- 19 -
3.3.2 Sociale cohesie .....	- 19 -
3.3.3 Overlastmeldingen.....	- 19 -
3.3.4 Residentiële mobiliteit, woontuur.....	- 19 -
3.3.5 Huiseigenaarschap.....	- 20 -
3.3.6 Sociaaleconomische status, huurprijs als indicator voor inkomen .....	- 20 -
3.3.7 Sociaaleconomische status, WOZ-waarde als contextuele indicator.....	- 21 -
3.3.8 Staat van het vastgoed .....	- 22 -
3.3.9 Leeftijd .....	- 22 -
3.4 Dataset.....	- 22 -
3.4.1 Beschrijvende statistiek .....	- 23 -
3.5 Empirisch model.....	- 25 -
<b>4. Empirisch onderzoek en analyse</b> .....	<b>- 26 -</b>
4.1 Kwalitatieve analyse.....	- 26 -
4.1.1 Overlast – de definitie volgens de corporatiemedewerkers .....	- 26 -
4.1.2 Overlast – welke factoren dragen bij aan overlast.....	- 27 -
4.1.3 Overlast – in welke situaties is de kans op overlast het grootst.....	- 28 -
4.2 Kwantitatieve analyse.....	- 29 -
4.2.1 Overlast op individueel niveau .....	- 29 -
4.2.2 Overlast op clusterniveau .....	- 31 -
4.2.3 Logistische regressie op individueel niveau.....	- 36 -
4.2.4 Lineaire regressie op clusterniveau: onderzoek naar heterogeniteit .....	- 38 -
4.3 Beantwoording van de deelvragen.....	- 40 -

<b>5. Conclusie en reflectie .....</b>	<b>- 42 -</b>
5.1 <i>Conclusie</i> .....	- 42 -
5.2 <i>Reflectie</i> .....	- 43 -
5.2.1 Toegevoegde waarde van dit onderzoek voor de praktijk .....	- 43 -
5.2.2 Beperkingen van dit onderzoek en suggesties voor vervolgonderzoek .....	- 43 -
<b>6. Literatuurlijst .....</b>	<b>- 45 -</b>
<b>7. Bijlagen .....</b>	<b>- 49 -</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Overlast in buurten en wijken is van alle tijden. Al decennialang buigen woningcorporaties, politici, beleidsmakers en ook het publiek zich over dit onderwerp. Overlast werkt verloedering in de hand en zet daarnaast de veiligheid onder druk. Nederland staat er ten opzichte van de rest van Europa niet slecht op als het gaat om overlast en veiligheidsproblematiek; in de *Urban Audits* van de Europese Unie scoort Nederland relatief goed (Veldboer et al., 2008). Toch neemt de problematiek de laatste jaren gestaag toe. In het onderzoek 'Veerkracht in het corporatiebezit' (Frissen et al., 2018) wordt gesproken over een toenemende mate van overlast en onveiligheidsgevoel in wijken met (veel) woningcorporatiebezit. Volgens Frissen et al. (2018) is er sinds 2012 een duidelijke omslag gaande. Waar tot en met 2012 de leefbaarheid in corporatiebezit toenam, laat deze vanaf 2012 juist een dalende trend zien (Leefbaarometer, 2021). Met de dalende leefbaarheidscijfers lijkt ook het ervaren overlast van bewoners van corporatiebezit toe te nemen. Deze dalende trend levert hoofdbreken op bij woningcorporaties; het zorgt voor beheerproblematiek en effectieve manieren om de situaties te verbeteren zijn niet altijd direct voorhanden.

In de media wordt voldoende aandacht aan overlast en kwetsbare wijken besteed. Op 3 februari 2020 verscheen het rapport 'Veerkracht in het corporatiebezit, de update' (Frissen et al., 2020), een vervolg op het eerdere rapport van uit 2018 (Frissen et al., 2018). De update beschrijft de veranderingen in Rijks- en corporatiebeleid van de afgelopen jaren en tracht hierin ook een link te leggen met de veranderingen in de corporatiesector sinds de invoering van de herziene Woningwet in 2015. De veranderingen in wet- en regelgeving, gecombineerd met corporaties die zich meer zijn gaan richten op hun kerntaak, hebben tot een sterkere groei van lagere inkomens in corporatiewoningen geleid. Vanaf 2011 is een duidelijke versnelling van de instroom van laagste inkomens en een vertragende instroom van hogere inkomens ingezet. Een logisch gevolg van veranderend Rijksbeleid, dat ervoor gezorgd heeft dat met name de middenklasse in het wettelijk toewijzingsbeleid beperkte toegang heeft gekregen tot een sociale huurwoning. Wanneer men kijkt naar inkomen vindt er sinds 2011 een sterkere homogenisering van bewoners van corporatiebezit plaats dan in de jaren ervoor. Frissen et al. (2018; 2020) trekken parallellen tussen de homogenisering van bewoners en de toename van overlast in corporatiewijken. Verschillende onderzoekers hebben de verbanden tussen homogene (lage inkomens) buurten en overlast onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken leveren verschillende antwoorden op; er zijn onderzoeken die duidelijke verbanden vinden tussen wijken met geconcentreerde armoede en overlast en er zijn onderzoeken waarin deze verbanden een stuk minder sterk naar voren komen (Pinkster, 2009).

In de periode 2011 – 2018, waarin de instroom van lagere inkomens in corporatiewijken een sterkere groei kende, gingen corporaties zich tegelijkertijd meer focussen op hun kerntaak: het verhuren en onderhouden van sociale huurwoningen. De verslechterde financiële situatie na de crisis en daaropvolgend de herziene Woningwet in 2015 maakten dat uitgaven in de leefbaarheid als een van de eerste dingen van de agenda verdwenen. Tevens werd het met het scheiden van DAEB en Niet-DAEB-activiteiten het voor corporaties moeilijker om in het vrije sectorsegment te investeren (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, 2021). Een middel dat in de periode voor 2015 nog regelmatig werd ingezet om grootschalige stadsvernieuwing – en daarmee sociaaleconomische menging van huurders – teweeg te brengen. Tel hierbij op dat de afgelopen tien jaar de intramurale zorg flink is afgebouwd en kwetsbare groepen hierdoor regelmatig in een reguliere (sociale) huurwoning zijn komen te wonen. De taakstelling en doelgroep van corporaties is versmald en het aandeel kwetsbaren en allerarmsten in corporatiewoningen vergroot. Verkoop is, naast stadsvernieuwing, een ander middel om de homogenisering van bewoners van corporatiewijken af te remmen. Echter dit middel is vaak onderdeel van een maatschappelijke discussie. Het argument 'menging van inkomensklassen' en het tegengaan van homogenisering van bewoners in wijken wordt vanuit beleidsoogpunt nog wel verantwoord, maar door gemeentes en huurders niet als zodanig geaccepteerd. Dit vindt zijn uiting in verkoopbeperkende prestatieafspraken tussen corporaties, gemeentes en huurders. De demografie van huurders in corporatiewoningen homogeniseert door al deze beperkingen de afgelopen jaren steeds sterker en de oorspronkelijke beleidsknoppen om hier verandering in aan te brengen zijn door de jaren uit de gereedschapskist van de woningcorporaties verdwenen. Deze optelsom lijkt een sterke

weerslag te hebben op de leefbaarheid en de ervaren overlast binnen wijken. Corporaties zijn naarstig op zoek naar effectieve oplossingen om de tendens weer om te draaien (Frissen et al., 2020).

## 1.2 Probleemstelling

In de woningcorporatiesector bestaat al langer de behoefte om de enigszins ongrijpbare oorzaken van overlast en leefbaarheidsproblematiek meer handen en voeten te geven. Men weet dat de versmalde taakstelling van corporaties en de grotere instroom van lagere inkomens hier een rol inspelen. Echter, welke combinatie van andere factoren er precies voor zorgen dat overlast in de ene wijk nadrukkelijker aanwezig is dan in de andere wijk, daar is nog geen duidelijke overeenstemming over. Tegelijkertijd is er een groeiende roep vanuit de samenleving om kritischer te kijken naar de effecten van grootschalige stadsvernieuwing en ‘mengingspolitiek’ op de sociale cohesie binnen buurten en wijken. Dit is vaak de roep van de oorspronkelijke, veelal in sociale huur wonende, bewoner die zijn of haar buurt niet meer herkent. Waar de groenteboer is vervangen door een koffiebar en de snorfiets is ingeruild voor een bakfiets. De Amsterdamse woningcorporatie die centraal staat in dit onderzoek wil bijdragen aan een dynamische en inclusieve Metropoolregio Amsterdam. Een metropoolregio waar ruimte is voor iedereen in elke wijk; ongeacht opleiding, achtergrond of inkomen. De corporatie draagt hieraan bij door ook de burger die het niet op eigen (financiële) kracht kan invullen, toch een betaalbare woning in de stad aan te bieden. Een leefbare stad, met zo min mogelijk sociale problematiek en overlast. Het debat over de effectiviteit van gemengde wijken speelt een centrale rol in de discussie over leefbaarheid; zorgt een gemengde wijk inderdaad voor vermindering in overlast en hoe zit het dan met de verdringing van de oorspronkelijke bewoners? Zorgt de veranderende samenstelling van buurten en wijken voor een versteviging van de sociale veiligheid, of creëert het juist disruptie van bestaande sociale structuren door de instroming van nieuwkomers?

## 1.3 Doelstelling

In dit onderzoek staan de mogelijke effecten van sociaaleconomische status (inkomen) en sociale cohesie op de ervaren overlast van bewoners van corporatiebezit centraal. Het kwantificeren van sociale cohesie is hierbij lastig, daarom zal er gezocht worden naar proxy's die sociale cohesie of buurtbinding het dichtst benaderen. Door het onderzoeken van deze effecten en hierbij ook andere identificerende variabelen over de samenstelling van wijken mee te nemen (zoals bijvoorbeeld leeftijd van bewoners of woningtypes) tracht de onderzoeker meer inzicht te verkrijgen in welke combinatie van factoren ertoe leidt dat er meer overlast ervaren wordt door bewoners. Deze inzichten kunnen woningcorporaties en beleidsmakers vervolgens ondersteunen in het signaleren van situaties waar de kans op overlastervaring groter is. Het signaleren van dit soort situaties is relevant, omdat beleidsmakers hiermee gericht te werk kunnen gaan en de beperkte beleidsknoppen die zij nog tot hun beschikking hebben zo efficiënt mogelijk kunnen blijven inzetten.

## 1.4 Centrale vraagstelling en onderzoeksopzet

Sociale cohesie in de context van de gebouwde omgeving beschrijft de samenhang, of binding, die ervaren wordt door bewoners van een plek met de betreffende plek en nabije omgeving (Coser, 1956). In dit onderzoek worden de binding met de buurt en de sociaaleconomische status van bewoners tegen elkaar afgezet in relatie tot het aantal gemeten overlastmeldingen. Specifiek wordt er gezocht naar het verschil tussen de twee variabelen en hun effect op overlastmeldingen. De hoofdvraag die centraal staat in dit onderzoek luidt als volgt:

*Is binding met de buurt (vertaald in woonduur) belangrijker dan sociaaleconomische status (vertaald in inkomen) in het voorspellen van overlastmeldingen in corporatiebezit?*

Om tot een volledige beantwoording te komen van de centrale onderzoeksvraag dienen er een aantal verkennende en verdiepende deelvragen te worden beantwoord:

1. Welke bewonerskenmerken zijn van invloed op het aantal overlastmeldingen?
2. Welke vastgoedkenmerken zijn van invloed op het aantal overlastmeldingen?

3. *Nemen overlastmeldingen af als de gemiddelde woontijd hoger ligt?*
4. *Nemen overlastmeldingen toe als het inkomen afneemt?*
5. *Zijn er buurteffecten te identificeren die effect hebben op de mate waarin overlast wordt ervaren?*
6. *Nemen overlastmeldingen toe als de verschillen tussen de mensen die overlast ervaren en de mensen die overlast geven toenemen?*

In hoofdstuk 2 wordt het theoretische kader van dit onderzoek beschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de academische context van buurtoverlast en sociale cohesie. Hoofdstuk 2 wordt afgesloten met het conceptuele raamwerk waarmee de brug geslagen wordt naar de operationalisering en de methodologie in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 volgen een kwalitatief onderzoek, aan de hand van verdiepende interviews, en een kwantitatief onderzoek, aan de hand van de beschikbare data. Hoofdstuk 5 beschrijft de conclusies van dit onderzoek en er wordt tot slot afgesloten met een reflectie.



## 2 Theoretisch kader

In het theoretisch kader zullen eerdere onderzoeken worden aangehaald die het onderwerp aansnijden dat wordt besproken in dit onderzoek. Hiermee wordt de context rondom overlast in corporatiebezit geschetst en wordt de aanleiding gegeven tot de te onderzoeken hypothesen in de latere hoofdstukken.. Belangrijke begrippen die in dit hoofdstuk worden besproken zijn overlast, sociale cohesie, sociale interactie, buurtbinding en sociaaleconomische status. Dit hoofdstuk sluit af met een conceptueel kader, waar op basis van de theorie, de verwachte verbanden tussen overlast en de onafhankelijke variabelen wordt geschetst.

### 2.1 Overlast

Onveiligheid en overlast in buurten wordt vaak geassocieerd met de lage inkomens van haar bewoners (Hardyns et al., 2012; 2018). Tevens kenmerken buurten met veel overlast zich ook als buurten waar de mutatiegraden hoog liggen en de binding van de bewoners met de buurt laag of afnemend is (Sampson et al., 1997). Iedereen wil graag in een veilige omgeving wonen, op een plek waar hij of zij zich thuis voelt. Als dit niet bereikt kan worden dan zullen mensen, als dit tot de mogelijkheden behoort, verhuizen of, indien persoonlijke omstandigheden dit moeilijk maken, zich afschermen van de buurt en zich individualistisch opstellen (Sampson et al., 2002). Mensen zonderen zich af, ze constateren dat hun buurt achteruit hobbelt, maar voelen zich niet bij machte hier iets aan te veranderen. Directe hinder van overlast ervaren mensen vooral in hun nabije omgeving, in het eigen gebouw, of van een aangrenzende woning. Mensen zien afval liggen op straat of in het trapportaal, of worden 's nachts wakker van muziek bij de buurman. Voorvallen dichtbij huis hebben meer impact op bewoners, ze kunnen er moeilijk van weglopen en worden er in sommige gevallen wel dagelijks mee geconfronteerd. Overlast of agressie elders in de wijk, bijvoorbeeld een aantal woonblokken verderop, kan vermeden worden en heeft daardoor minder impact op een individuele situatie.

#### 2.1.1 Schoon, heel en veilig

De ingrijpende veranderingen en bezuinigingen die de afgelopen jaren zijn doorgevoerd in het corporatiebestel, maar ook in de Nederlandse verzorgingsstaat als geheel, dragen bij aan de huidige (politiek) gewenste verschuiving van verzorgingsstaat naar meer zelfredzaamheid van de burger. Er wordt meer beroep gedaan op de eigen verantwoordelijkheid; *de participatiesamenleving*. Samen worden buurtbewoners geacht ervoor te zorgen dat de buurt waarin ze wonen bestempeld kan worden als *schoon, heel en veilig* (Snel et al., 2015). Deze verandering in denken vond al plaats ten tijde van kabinet-Balkenende III, waar Ella Vogelaar de term 'krachtwijken' introduceerde en in de wijkaanpak de kracht van de bewoners centraal stelde (VROM, 2007). Belangrijk voor bewoners om zich daadwerkelijk in te zetten voor een veilige buurt vrij van overlast zit hem ook in de perceptie van overlast; hoe ernstig vindt men de aanwezige problemen en in hoeverre denkt men hier zelf iets aan te kunnen veranderen. De mate waarin mensen vinden dat ze zelf over de capaciteiten beschikken om verandering teweeg te brengen in de (ervaren) overlast in hun nabije omgeving, door bijvoorbeeld anderen op hun gedrag aan te spreken, hangt nauw samen met factoren zoals veilig voelen en binding met de woonomgeving (Sampson et al., 1997; 2002, Snel et al., 2015). Het succes van buurtparticipatie valt of staat uiteindelijk met de aanwezige sociale cohesie in de buurt. Sociale cohesie heeft binnen de literatuur en politiek een prominente rol veroverd in het beoordelen van maatschappelijke ontwikkelingen binnen de samenleving. Het begrip kent echter verschillende definities. Voor dit onderzoek verdient het begrip daarom een scherpe duiding.

## 2.2 Sociale cohesie

### 2.2.1 Het begrip sociale cohesie

In het maatschappelijke debat wordt sociale cohesie met name besproken in de context van wijken binnen grote steden waar groepen op een maatschappelijke achterstand raken of de sociale orde verstoren. In wijken waar de sociale cohesie verstoord wordt, brokkelt de samenhang in de wijk af en neemt ook het vertrouwen onder bewoners

in elkaar af (Breedveld, 2002). Sociale cohesie wordt in deze context over het algemeen geassocieerd met positieve eigenschappen zoals inzet voor de medemens, saamhorigheid en vertrouwen in elkaar of de buurt. Sociale cohesie kent ook een keerzijde, cohesie en groepsolidariteit hoeven niet altijd louter positieve effecten met zich mee te brengen. Het beoordelen van de effecten van sociale cohesie hangt volgens sommige onderzoekers samen met schaalniveau; gunstige effecten voor een groep, hoeven niet gunstig te zijn voor het individu of een andere groep (Breedveld, 2002). Binnen groepen kan er groepsdruk of extreme vormen van sociale controle ontstaan die door het individu als onvrij of onderdrukkend kunnen worden ervaren. Naar buiten toe kan een sterke interne cohesie leiden tot wantrouwen naar andere groepen of buitenstaanders. Groepen kunnen elkaar hierdoor uitsluiten, of groepen kunnen zich tegen de maatschappij als geheel keren (Kearns en Forrest, 2000; Putnam, 2000). Dit laatste punt wordt daarentegen door Coser (1956) juist uitgelegd als de kracht van sterke sociale cohesie op laag niveau voor de samenleving als geheel. Hij stelt dat deelgemeenschappen die onderling met elkaar concurreren tezamen juist de bouwstenen zijn waaruit een samenleving is opgebouwd. Sociale cohesie (door Coser sociale orde genoemd) ontstaat volgens Coser (1956) op lokaal kleinschalig niveau en breidt zich pas uit tot een groter verband zodra de noodzaak ontstaat zich op hoger niveau te verenigen.

In de wetenschap zijn er, als er wordt afgepeeld naar een aantal basisbegrippen, met name twee denkrichtingen die de boventoon voeren in de discussie over sociale cohesie. Allereerst, de rationele keuzetheorie, in lijn met de overtuigingen van Adam Smith. In deze context wordt gewezen op individuen die hun gedrag op elkaar afstemmen - en hiermee een groep vormen - om zo met de minste kosten de hoogste baten voor hun eigen belang te kunnen nastreven. Aan de andere kant wordt geredeneerd vanuit communitaristische denkstromen; binnen deze stroming wordt de morele dimensie van menselijk gedrag centraal gesteld. Daar waar mensen het gevoel hebben dezelfde (morele) normen en waarden te delen, daar ervaren ze gemeenschapsgevoel, een collectieve identiteit. Deze stroming zinspeelt op emotie, in plaats van ratio.

Sociale cohesie is een multidimensionaal begrip dat vanuit meerdere motieven kan worden nagestreefd (ratio versus emotie) en vanuit verschillende perspectieven kan worden uitgelegd (naar binnen versus naar buiten gekeerd). Wat de motieven en perspectieven met elkaar gemeen hebben is dat deze doorgaans verwijzen naar de samenhang van een sociaal systeem en de binding die mensen daarmee hebben. Of dit nou een familie, een buurt of een samenleving is. Belangrijk is daarbij wel dat er bij het onderzoeken van sociale cohesie op een te hoog abstractieniveau veel informatie verloren gaat, zeker als daarbij de 'fundamenten' (familie en buurt) onbesproken blijven. Van Houwelingen (2016) stelt dat vertrouwen en veiligheidsgevoel zeer contextgebonden is en vooral de bijzondere relaties karakteriseert; de vertrouwensrelaties die men heeft met familie en vrienden. Onderzoeken naar sociale cohesie die gebruik maken van hoge abstractieniveaus en daarmee inzichten te veel veralgemeniseren worden door Van Houwelingen (2016), maar ook Foley en Edwards (1999) bekritiseerd. Zij stellen dat door het opschalen naar hogere aggregatieniveaus voor onderzoeksdoeleinden de lokale nuances verloren raken. Hiermee verliezen uitspraken over het vertrouwen en de cohesie in een land hun waarde. Zo zou je kunnen stellen dat gemiddeld genomen een Nederlander zich veilig voelt in zijn woonomgeving, maar wat heeft een Nederlander in een achterstandswijk in Amsterdam Nieuw-West van doen met een Nederlander in het centrum van Groningen?

Samenhangende sociale systemen kenmerken zich uiteindelijk door groepsidentificatie en saamhorigheidsgevoelens. Deelnemers aan de systemen delen normen en waarden en kennen veel onderling vertrouwen (Breedveld, 2012). Bolt en Torrance (2005) herkennen deze dimensies van sociale cohesie en beschrijven ze in de stedelijke context. In hun onderzoek naar stedelijke herstructurering en sociale cohesie leggen zij de nadruk op drie dimensies van sociale cohesie op buurtniveau: (1) sociale participatie of sociale interactie, (2) het delen van normen en waarden en (3) het identificeren met een buurt. Er is sprake van een bepaalde samenhang tussen de drie dimensies en in de praktijk zullen deze ook vaak een versterkend effect op elkaar hebben. Gedeelde normen en waarden met buurtgenoten kunnen bijvoorbeeld de interactie tussen buurtbewoners onderling versterken. Het is echter niet uitgesloten dat de dimensies ook los van elkaar kunnen bestaan, ze zijn niet onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het is niet ondenkbaar dat mensen zich sterk vereenzelvigen met een buurt zonder contact te hebben met andere inwoners van dezelfde buurt (Van der Horst et. al., 2001).

Samenvattend wordt bij sociale cohesie in dit onderzoek verwezen naar de interne samenhang binnen een sociaal systeem. Het sociale systeem is in dit geval de nabije omgeving van de plek waar zij wonen. De interne samenhang

is de binding die zij met deze omgeving voelen. Er wordt hiermee bewust gekozen voor de kleinschaligheid van de nabije omgeving, bijvoorbeeld een straat of appartementengebouw, en niet het hogere schaalniveau van een buurt, wijk of stadsdeel. Hiermee wordt aangesloten bij de literatuur die beschrijft dat sociale cohesie zijn basis vindt in kleinschalige (herkenbare) gemeenschappen en de "*specifieke sociale context*" die met het vertrouwen in dergelijke gemeenschappen gepaard gaat (Coser, 1956; van Houwelingen, 2016). Daarnaast krijgen sociale interactie, gedeelde normen en waarden en identificatie met een buurt (buurtbinding) extra aandacht in de volgende paragrafen.

## **2.2.2 Sociale interactie**

### **2.2.2.1 Het begrip sociale interactie**

Bij sociale interactie draait het over verschillende vormen van sociale contacten tussen individuen. De sociale interacties vormen de basis voor sociale netwerken (Potapchuk et. al., 1997). Als buurtgenoten onderling goede contacten onderhouden, oftewel er sprake is van sterke sociale netwerken in buurten, dan kan dat de sociale betrokkenheid en de ervaren leefkwaliteit versterken. Het versterkende effect zit hem niet alleen in de contacten, maar ook in de mate waarin deze contacten leiden tot meer buurtbinding (Van der Horst et. al., 2001). Buurtbinding gecombineerd met onderling gemeenschapsgevoel verhoogt de sociale interactie. Sociale interactie kan een belangrijke rol spelen in het voorkomen van overlast. Als er sprake is van veel sociale interactie en een verhoogd gemeenschapsgevoel dan werkt dat informele sociale controle in de hand. In een omgeving waar sprake is van informele sociale controle is de kans op overlast en criminaliteit kleiner; buurtgenoten durven elkaar eerder aan te spreken op onwenselijk gedrag (Sampson, 1997). De sterkte van sociale contacten is hierbij wel van belang. Granovetter (1973 en 1983) bespreekt in zijn onderzoeken de verschillende gradaties sociale netwerken; hij onderscheidt *zwakke banden* en *sterke banden*. Oppervlakkige contacten, bijvoorbeeld het gedag zeggen van de buurvrouw, classificeert hij als *zwak*. Er is hierbij geen sprake van 'echt' contact tussen buurtgenoten, men herkent elkaar, maar daar blijft het tot beperkt. Toch kan dit voor de sociale cohesie in de buurt een positief effect hebben. Hoe summier deze contacten ook zijn, er ontstaat een vorm van herkenning en vertrouwen in de buurt. *Sterke banden* wijzen op een sterke onderlinge verbondenheid tussen buurtbewoners en tevens een sterk gevoel van buurtbinding. Buren hebben elkaar daadwerkelijk opgenomen in elkaars vriendenkring, letten actief op elkaar en er kan sprake zijn van een informeel systeem van reciprociteit waarbij buurtbewoners elkaar gunsten bewijzen wetende dat deze ook terugverwacht kunnen worden. De sociale contacten zijn verworven tot daadwerkelijk sociaal kapitaal (Drukker, et al., 2005; Poortinga, 2006; Subramanian et al., 2003).

### **2.2.2.2 Sociaal kapitaal**

Sociaal kapitaal vertegenwoordigt de mogelijkheid om aanspraak te maken op voordelen die kunnen horen bij het onderdeel uitmaken van een buurt of gemeenschap. Het gaat hier over het totaal aan middelen die mensen tot hun beschikking hebben in een gemeenschap om de organisatie binnen de gemeenschap te kunnen vormen. Met middelen wordt hier onder andere bedoeld: sociale relaties, verenigingen en formele en informele netwerken. De aanwezigheid van deze middelen zorgen ervoor dat bewoners elkaar ondersteunen of zelfs meer invloed kunnen uitoefenen in de lokale politiek door zich met elkaar te verenigen (Drukker, et al., 2005; Poortinga, 2006; Subramanian et al., 2003). De begrippen sociaal kapitaal, sociale interactie en sociale cohesie liggen in elkaars verlengde. In buurten waar veel sociaal kapitaal aanwezig is, hebben bewoners onderling over het algemeen ook veel interactie met en een hoog vertrouwen in elkaar. De aanwezigheid van sociaal kapitaal kan zo in direct verband gebracht worden met een hogere mate van sociale cohesie in een buurt (Cramm, van Dijk en Nieboer, 2012).

## **2.2.3 Gedeelde normen en waarden**

Gedeelde normen en waarden in de context van de woonomgeving kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de sociale cohesie in een woonwijk. Individuen die elkaars normen en waarden delen zullen van nature een vorm van onderlinge verbondenheid met elkaar voelen (Breedveld, 2012). Mensen kennen over het algemeen de behoefte om zich te associëren met gelijkgestemden en voelen zich van nature veiliger in een omgeving waar dit het geval is. De instroom van nieuwkomers uit een andere sociale klasse, of met een andere kijk op de wereld, kan dit gevoel van veiligheid ondermijnen. Het kan de sociale cohesie op deze manier onder druk zetten.

Gedeelde normen en waarden kunnen zich ook ontwikkelen door socialisatie binnen een buurt. Galster et al. (2010) suggereren dat mensen die samen opgroeien in dezelfde omgeving elkaars houding, gedrag, waarden en verwachtingen (bijvoorbeeld op het gebied van opleiding en loopbaan) kunnen overnemen. Het algemeen overheersende (breedst geaccepteerde) gedrag is hierin leidend. Verschillende onderzoeken tonen aan dat met name jongeren hier gevoelig voor zijn. Zij bevinden zich in een levensfase waarbij ze van nature eerder opkijken tegen anderen (Ginther et al., 2000). Pinkster (2008) stelt dat dit tot op latere leeftijd duidelijke effecten kan hebben op zaken zoals carrièremogelijkheden. In haar onderzoek komen (lager opgeleide) jongens naar voren als de doelgroep die voor loopbaanontwikkeling grotendeels afhankelijk lijkt te zijn van de informele netwerken waarin ze verkeren.

Concluderend kan gesteld worden dat gedeelde normen en waarden enerzijds kunnen bijdragen aan de sociale cohesie en anderzijds ook van grote invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van de individuen die elkaars normen en waarden delen.

## **2.2.4 Het identificeren met een buurt (buurtbinding)**

Tot slot is de derde dimensie van Bolt en Torrance (2005) de binding van individuen met hun buurt en hun buurtbewoners. De sociale cohesie in buurten en wijken is sterker zodra mensen zich meer verbonden voelen met de buurt of wijk waarin zij wonen (Forrest en Kearns, 2001). Er zijn in de literatuur twee vormen van buurtbinding te onderscheiden: sociale binding, gerelateerd aan de mensen die er wonen, en fysieke binding, gerelateerd aan de kenmerken van de locatie. Bij sociale buurtbinding hechten mensen zich aan de sociale netwerken die zij onderhouden in de betreffende omgeving, gestoeld op vertrouwen en opgebouwde banden met de andere buurtbewoners. De sociale verbondenheid die hierbij ontstaat geeft mensen het gevoel ergens bij te horen en Felling (2004) stelt dat dit gevoel versterkt wordt wanneer de mensen ook dezelfde waarden en normen bezitten. Bij fysieke buurtbinding spelen locatiemerkende bindende rol. Sociale en fysieke binding kunnen naast elkaar bestaan, maar kunnen ook prima zonder elkaar bestaan. Het spreekt voor zich dat zodra beide vormen van binding naast elkaar bestaan ze een versterkend effect op elkaar hebben. Interessant is om in te zoomen op wat de effecten kunnen zijn zodra een van de twee bindingsvormen verandert. Bij stedelijke vernieuwing en herstructurering veranderen de fysieke kenmerken van buurten positief en kan dit een positief effect hebben op de mate van fysieke bindingen. Echter, de instroom van 'nieuwelingen' kan de sociale binding van de oorspronkelijke bewoners daarentegen weer verminderen. Door de instroom van nieuwe inwoners uit andere lagen van de maatschappij, of met een andere set van normen en waarden, kan het 'thuisgevoel' van de oorspronkelijke bewoners worden aangetast (Van der Graaf en Duyvendak, 2009).

De drie dimensies van sociale cohesie lopen in elkaar over, er is geen harde scheidingslijn aan te geven waar de effecten van de ene dimensie stoppen en die van de andere dimensie beginnen. Veel factoren spelen een rol in de mate van sociale cohesie die aanwezig is en het is overduidelijk geen exacte wetenschap. Belangrijk is vooral dat men zich bewust is van de verschillende factoren die bij kunnen dragen aan een gevoel van veiligheid, saamhorigheid, gedeelde normen en waarden en het 'thuisvoelen' in een wijk. Deze factoren kunnen zich bevinden in het fysieke domein, de kwaliteit van de locatie, maar minstens net zo belangrijk is hierbij het sociale domein, de interactie tussen de verschillende inwoners.

## **2.2.5 Welke factoren beïnvloeden verder sociale cohesie?**

In voorgaande paragrafen zijn de dimensies van sociale cohesie besproken. De verschillende dimensies van sociale cohesie en de mate van sociale cohesie in een buurt kan door meerdere factoren worden beïnvloed. In dit onderzoek komen de volgende factoren aan bod:

- Buurtkenmerken;
- Woonduur en residentiële mobiliteit;
- Huiseigenaarschap;
- Buurteffecten;
- Sociaaleconomische status;

- Staat van het vastgoed en woningtype;
- Leeftijd.

### 2.2.5.1 Buurtkenmerken

Verscheidene buurtkenmerken kunnen een bijdrage leveren aan de mate van sociale cohesie in een buurt of wijk. Onder buurtkenmerken worden zaken verstaan als woningaanbod en voorzieningenniveau (Sampson en Raudenbush, 1999; Bolt en Torrance, 2005). Woningaanbod is het buurtkenmerk waar een woningcorporatie directe invloed op kan uitoefenen. Corporaties en beleidsmakers passen bijvoorbeeld bewust menging van aanbod toe in buurten en wijken door middel van herstructureringsprojecten of het verkopen en liberaliseren van sociale huurwoningen. Door het mengen van het aanbod verandert ook de samenstelling van de bewoners. De gedachte achter dit beleid is vaak dat het mengen van de woningvoorraad en de daaraan gelieerde doelgroepen een positief effect zou moeten hebben op de sociale cohesie in de wijk en daarmee overlast zou moeten verminderen. Herstructurering heeft echter niet altijd (of volgens sommige onderzoekers helemaal niet) een positief effect op sociale interactie tussen verschillende groepen (Bolt en Torrance, 2005; Van der Graaf en Duyvendak, 2009). De literatuur is niet eenduidig in het antwoord op de vraag of het mengen van woningaanbod en daarmee doelgroepen een positief effect heeft op de sociale cohesie. Voorzieningen kunnen ook een rol spelen in het versterken van de sociale cohesie in een buurt of wijk. Rondom voorzieningen ontstaat sociale interactie. Voorzieningen zijn plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en van elkaar kunnen profiteren; er is sprake van sociaal kapitaal. Eerder in dit onderzoek is al ingegaan op het positieve effect van sociale contacten op de sociale cohesie en het veiligheidsgevoel in de wijk. De aanwezigheid van voorzieningen draagt bij aan deze contacten en heeft op deze manier een versterkend effect op de sociale cohesie (Cramm, van Dijk en Nieboer, 2012).

### 2.2.5.2 Residentiële mobiliteit en woonduur

Residentiële mobiliteit, ook wel ruimtelijke mobiliteit genoemd, omvat de vrijheid waarmee individuen binnen wijken kunnen verhuizen. Woonduur is het aantal jaren dat dat een individu woonachtig is in zijn of haar woning. In buurten met een hoge residentiële mobiliteit (een lage gemiddelde woonduur), met name in krimpgebieden, is in sterkere mate sprake van een afbrokkelende sociale samenhang en een dalend vertrouwen in de buurt en haar bewoners. Als gevolg hiervan ligt de drempel om informele sociale controle uit te voeren in dit soort buurten hoger. Mensen zijn minder geneigd in te grijpen ten behoeve van de buurt of haar bewoners als zij zich niet vertrouwd voelen met de omgeving, of het idee hebben er slechts tijdelijk te blijven wonen. In dit soort buurten ligt de mate van overlast en criminaliteit hoger, vooral in combinatie met een hoge economische achtergesteldheid en hoge etnische of culturele diversiteit (Sampson et al., 1997).

Sampson et al. (1997) concluderen verder in hun onderzoek naar de verbanden tussen criminaliteit en sociale cohesie dat in buurten waar mensen langer wonen – en dus sterker genesteld zijn – de sociale cohesie hoger is dan in buurten waar het tegengestelde het geval is. Zij stellen letterlijk: "*the formation of social ties takes time*". Daarnaast speelt volgens Sampson et al. (1997) huiseigenaarschap een rol in de mate van verbondenheid die bewoners – door de financiële investering van het kopen – voelen met een buurt. Er lijkt dus sprake te zijn van tegengestelde effecten op de sociale cohesie in buurten waar als gevolg van herstructureringsprocessen nieuwe inwoners – in de vorm van kopers – komen te wonen. Enerzijds speelt het positieve effect van het huiseigenaarschap op verbondenheid een rol, anderzijds stellen Uitermark et al. (2007) dat de instroom van nieuwe inwoners leidt tot een afname van de sociale cohesie en het sociale kapitaal in de buurt. Zij wijten dit aan het ontstaan van parallelle levens tussen de oude en nieuwe bewoners; vaak groepen die er ten opzichte van elkaar andere levensstijlen en ritmes op nahouden.

### 2.2.5.4 Buurteffecten

Beleidsmakers die gebruik maken van sociaal-ruimtelijke beleidsinstrumenten doen dat vooral vanuit de overtuiging dat probleemsituaties verergerd worden door de samenstelling van de omgeving waarin de problemen zich voordoen. De samenstelling van haar bewoners, maar ook de samenstelling van de woningen (sociale huur, dure huur of koop) en de aan- of afwezigheid van voorzieningen. Beleidsmakers die gebruik maken van sociaal ruimtelijke beleidsinstrumenten, doen dat vaak vanuit de overtuiging van het bestaan van *buurteffecten* (Andersson & Musterd, 2005). De literatuur is niet eensgezind over het bestaan van buurteffecten. In deze deelparagraaf wordt

hier dieper op ingegaan. De afgelopen decennia is veel wetenschappelijk onderzoek gedaan om het bestaan van positieve en negatieve buurteffecten te bewijzen en de resultaten van deze onderzoeken zijn verdeeld (van Gent et al., 2017). Met negatieve buurteffecten wordt hier bedoeld: de effecten die het wonen in buurten met veel problemen en kansarme bewoners hebben op de kansen van bewoners. Beleidsmakers hebben getracht deze problematiek te bestrijden door de samenstelling van wijken te beïnvloeden via onder andere sloop-nieuwbouw, liberalisatie van sociale huurwoningen en verkoop. Hiermee trekken kansrijkere bewoners naar de wijk en worden de stijgers op de sociale ladder behouden. De gedachtegang hierachter was dat positieve buurteffecten ervoor zouden zorgen dat de achterblijvers, de kansarmen, zich vervolgens zouden optrekken aan de nieuwe medebewoners en ook zij vanzelf konden stijgen op de maatschappelijke ladder. De hoop was dat hiermee er ook een aanzienlijke afname zou plaatsvinden van overlast en criminaliteit. De wetenschap is verdeeld over de daadwerkelijke effecten van dit discours.

In de praktijk zijn er wel voorbeelden te noemen van inwoners die bijvoorbeeld de negatieve effecten ondervinden van stigma's die bestaan over de buurt waarin ze leven. Zo kent men in de Verenigde Staten een lange historie van *redlining*; de situatie waarbij inwoners van slechtere wijken hogere rente moeten betalen voor hun hypotheek dan inwoners van andere wijken (Aalbers, 2005). Andersson & Musterd (2005) stellen dat dit soort stigma's het moeilijker maken voor mensen om te 'ontsnappen' aan dit negatieve beeld en dat het moeilijker is voor deze groep om stappen te maken op de sociaaleconomische ladder. De bewoners van bepaalde buurten worden daadwerkelijk afgeremd in hun ontwikkeling als gevolg van hun woonplaats. Hiervoor halen zij in hun onderzoek het voorbeeld aan van arbeidsdiscriminatie in Parijs tegen mensen afkomstig uit bepaalde buurten. Naast het bestaan van stigma's beargumenteren Andersson & Musterd (2005) ook dat de kwaliteit van sociale netwerken en de juiste rolmodellen bepalend zijn voor de mate van overlast en criminaliteit in een wijk. Ze spreken van een vliegwieleffect waarbij in omstandigheden van zwakke sociale netwerken en een kansarmere lokale bevolking slecht gedrag van de een, slecht gedrag van de ander kan versterken of zelfs kan inspireren. Buurteffecten houden in dit verband volgens Andersson & Musterd (2005) een directe relatie met overlast en criminaliteit en verergeren dit zelfs. Een idee dat zijn oorsprong vooral vindt in de Verenigde Staten, maar door de jaren heen ook in (West-)Europa een rol is gaan spelen in het publieke debat. Galster (2002) stelt echter wel dat het politieke klimaat in (West-)Europa, dat over het algemeen een sterkere basis in sociale zekerheid kent, ervoor heeft gezorgd dat de tegenstellingen en geografische concentraties van armoede en criminaliteit minder aanwezig zijn dan in de Verenigde Staten. Doordat de tegenstellingen kleiner zijn, lijkt het debat (en de twijfel) over het wel of niet bestaan van significante buurteffecten in (West-)Europa sterker aanwezig.

De prominente rol die buurteffecten in het publieke (politieke) debat hebben ingenomen lijkt vanuit de literatuur niet eenduidig te kunnen worden verklaard. Dat neemt niet weg dat er suggesties worden gewekt van het bestaan van negatieve buurteffecten in buurten met een lage gemiddelde sociaaleconomische status op overlast en criminaliteit. In deze context is de groeiende instroom van lagere inkomensgroepen en kwetsbaren in het corporatiebezit van de laatste jaren mogelijk een zorgelijke ontwikkeling.

### **2.2.5.5 Sociaaleconomische status**

Het begrip sociaaleconomische status kent verschillende definities binnen de literatuur, maar wordt binnen de sociologische wetenschap over het algemeen gedefinieerd als de relatieve positie van een individu op de maatschappelijke ladder, gemeten aan de hand van sociaaleconomische kenmerken zoals opleidingsniveau, inkomen of beroep (Baker, 2014; Shavers, 2017). Dit zijn kenmerken die gekoppeld zijn aan het individu en die worden gebruikt als verklarende variabele om bijvoorbeeld iemands gezondheidssituatie te voorspellen; zo hebben opleidingsniveau en beroepsmogelijkheden een directe invloed op de koopkracht van personen. Een hogere koopkracht leidt vervolgens tot de mogelijkheid om meer geld aan gezonde voeding, of in sommige landen daadwerkelijk aan betere zorg, uit te geven. Zo is er een directe correlatie aan te tonen tussen de gezondheidssituatie van personen en hun sociaaleconomische status (Shavers, 2017). Naast gezondheid houden inkomen, beroep en opleiding ook een verband met de plek waarop mensen kunnen wonen of waarin ze hun sociale contacten onderhouden (Baker, 2014). In dit onderzoek staat het verband met deze plek centraal.

Sociaaleconomische status kan ook worden gezien vanuit de context van buurten in plaats van individuen. Dan wordt er niet gesproken over individuele indicatoren zoals inkomen of opleiding, maar over de economische kenmerken van een omgeving waarin personen verblijven. Wanneer men spreekt over sociaaleconomische indicatoren voor gebieden, wordt er bijvoorbeeld gekeken naar de gemiddelde waarde van woningen, het percentage inwoners dat leeft in een bepaalde inkomensklasse, of het aantal werklozen in een gebied (Shaver, 2017).

Beleidsmakers grijpen in het kader van het zoeken naar oplossingen voor overlastbestrijding vaak naar het concept van sociaaleconomische menging; dan wel door het aantrekken van individuen uit een hogere sociaaleconomische klasse naar armere wijken als rolmodel, dan wel door het verhuizen van individuen met een lagere sociaaleconomische achtergrond naar een 'kansrijkere' buurt (Andersson en Musterd, 2005). De focus bij beleidsmakers ligt vooral op het verlagen van concentraties 'kansarmen' en het verdelen van de inkomensongelijkheid over de stad. De aandacht voor bestaande sociale structuren en het versterken van bestaande banden tussen bewoners en de plek lijkt hierbij vaak van ondergeschikt belang.

Het concept van een sociaaleconomisch gemengde wijk wordt al decennialang in Nederland ingezet om de negatieve effecten, zoals criminaliteit en overlast, van concentraties van bepaalde bewonersgroepen in buurten en wijken tegen te gaan (Hochstenbach, 2019). Het maatschappelijke debat over de effecten van gemengde wijken bestaat echter al net zo lang als het concept van de gemengde wijk zelf. De effectiviteit van deze beleidsmaatregel wordt ter discussie gesteld. Zo is aangetoond dat dit beleid niet leidt tot een aantoonbare grotere kans op werk of hoger inkomen voor mensen uit achterstandsgroepen zodra er in achterstandswijken gestreefd wordt naar menging van verschillende sociaaleconomische klassen (Gerritsen, Reininga, 2011). Daarnaast bestaat er in delen van de maatschappij weerstand tegen het doorbreken van bestaande sociale structuren als gevolg van menging. De vraag rijst of menging wel het gewenste beleidsmiddel is om onwenselijke verschijnselen zoals overlast en criminaliteit te verminderen.

### **2.2.5.6 Staat van het vastgoed en woningtype**

In praktijkonderzoek van Frissen et al. (2018) worden er verbanden aangetroffen tussen de fysieke (onderhouds)staat van corporatievastgoed en de instroom van armere (kwetsbare) bewoners. Ook wordt in dit onderzoek investeringen in de sociale voorraad, zonder differentiatie in de bewonerssamenstelling toe te passen, aangedragen als effectief middel om overlast te verminderen en leefbaarheid te verbeteren. Frissen et al. (2018; 2020) stellen dat woningzoekenden die weinig te kiezen hebben, eerder genoeg nemen met een woning die in slechte staat verkeerd of zich in een slechter aangeschreven wijk bevindt. Dit zijn meestal de meest kwetsbaren in de samenleving; de allerarmsten of de mensen met een 'rugzakje'. Hierdoor ontstaat er een onevenredige instroom van kwetsbare huurders in wijken waar het vastgoed er slechter bijstaat. Deze stellingname vindt zijn oorsprong vanuit het principe dat woningzoekenden in de sociale sector die meer te kiezen hebben, doordat zij bijvoorbeeld hoger op de wachtlijst staan, of met minder urgentie een nieuwe woning zoeken, vanuit een positieve motivatie een woning betrekken. Zij zullen vooral verhuizen naar buurten waar de woningen een betere onderhoudskwaliteit kennen en de buurt in zijn algemeenheid beter staat aangeschreven. Naast de door Frissen et al. (2018; 2020) beschreven relatie tussen de staat van het vastgoed en de instroom van kwetsbare bewoners, bestaan er volgens Evans et al. (2003) ook relaties tussen de psychische gesteldheid van bewoners en de onderhoudsstaat van vastgoed. Zij concluderen in hun onderzoek dat er een sterke negatieve relatie bestaat tussen de kwaliteit van woningen en de psychische gesteldheid van haar bewoners. De psychische gesteldheid, zo onderzochten zij, staat weer in direct verband met de mate waarin bewoners zich veilig voelen in hun woonomgeving.

Evans et al. (2003) troffen in hun onderzoek ook correlaties aan tussen woningtype en de mentale gezondheid van bewoners aan. Bewoners van appartementen, met name op hogere verdiepingen, zouden er gemiddeld genomen mentaal slechter aan toe zijn dan bewoners van laagbouw en eengezinswoningen. Met name ouderen en alleenstaande ouders met kinderen worden in deze context harder getroffen dan andere groepen en voelen zich onveilig, of ervaren overlast. Zij verklaren dit onder andere door te stellen dat bewoners van appartementencomplexen vaker geïsoleerder leven dan bewoners van laagbouw. Ook is het met name voor kinderen lastiger om in appartementen hun energie vrij te kunnen uiten en missen ze de vrijheid die ze zouden

krijgen als ze in een eengezinswoning zouden wonen met een tuin, of een rustige straat om aan te spelen. Er is echter wel wat aan te merken op het onderzoek van Evans et al. (2003). Het is een literatuurstudie dat zijn conclusies trekt op basis van andere onderzoeken. Een aantal van deze onderzoeken houden te weinig rekening met persoonlijke factoren, zoals de psychologische staat en sociaaleconomische situatie waarin bewoners zich al bevinden voordat ze in een bepaald type woning gaan wonen. Het kunnen tenslotte al kwetsbare mensen zijn voordat ze in een appartement gaan wonen, of de keuze om te wonen in een appartement in plaats van een eengezinswoning is gedreven door gebrek aan (financiële) mogelijkheden. Evans et al. (2003) vinden in hun literatuurstudie duidelijke correlaties, maar of er ook sprake is van een causaal verband tussen specifiek het feit dat iemand in hoogbouw woont en de mate waarin hij of zij zich onveilig voelt of overlast ervaart, dat valt nog te bezien.

### **2.2.5.7 Leeftijd**

Er zijn in de literatuur verbanden te vinden tussen leeftijd en overlastervaringen. Sampson et al. (1997) en Vanderveen (2006) vinden verbanden tussen leeftijd en weerbaarheid van mensen. Ouderen voelen zich minder weerbaar en voelen zich als gevolg daarvan vaker onveilig dan jongere mensen in bepaalde situaties. Doordat ze zich minder veilig voelen neemt de kans dat ze zaken als overlast ervaren toe. Zo zullen ze mogelijk eerder melding maken als ze onbekende figuren in de straat zien lopen of als er geluidsoverlast plaatsvindt. Een ander gegeven dat in overweging genomen moet worden, juist omdat in dit onderzoek overlastmeldingen centraal staan, is het feit dat ouderen vaker thuis zijn dan jongere mensen die in de regel meer verplichtingen hebben zoals werk en studie. Doordat ze vaker thuis zijn, constateren ze ook meer en is het in principe waarschijnlijker dat ze ergens melding van maken. Er zijn dus meerdere aanknopingspunten te vinden om te verwachten dat leeftijd een rol speelt in het aantal overlastmeldingen dat een corporatie binnenkrijgt. Vandaar dat leeftijd wordt meegenomen in voorliggend onderzoek.

## **2.3 Conceptueel model**

Waar in de wetenschap verschillende denkrichtingen aanwezig zijn over het bestaan van buurteffecten, is er meer overeenstemming over het bestaan van positieve verbanden tussen sociaal kapitaal en sociale cohesie in relatie tot overlastproblematiek of het welzijn van bewoners in een buurt of wijk. Zo hebben Cramm, van Dijk en Nieboer (2012) het belang van sociale cohesie en sociaal kapitaal in wijken en buurten voor ouderen aangetoond. In een onderzoek uitgevoerd in Rotterdam onder individuen boven de zeventig jaar hebben zij verbanden gevonden tussen welzijn en de mate van sociale cohesie en beschikbaarheid tot sociaal kapitaal. Uit dit onderzoek komt naar voren dat armere of alleenstaande ouderen over het algemeen slechter af zijn dan rijkere of getrouwde stellen. Het effect van een lager inkomen en de gezinssituatie wordt echter afgezwakt door de beschikbaarheid van sociaal buurtkapitaal en sociale cohesie. Het onderzoek van Cramm, van Dijk en Nieboer focust zich met name op gezondheid en niet op zaken zoals overlast, maar vindt een positief causaal verband tussen de aanwezigheid van sociaal kapitaal en sociale cohesie in buurten en het welzijn van haar inwoners. In de onderzoeken van Sampson et al. (1997; 2002) en Hardyns et al. (2012; 2018) ligt de focus wel op criminaliteit, overlast en onveiligheidsgevoel. Zij tonen aan dat er een positief causaal verband bestaat tussen sociaal kapitaal en sociale cohesie en het oplossen van problemen die voortkomen uit criminaliteit en overlast in buurten. In hun onderzoeken wordt verder aangetoond dat residentiële mobiliteit, sociaaleconomische heterogeniteit en economische achtergesteldheid desorganisatie en de veronderstelde onveiligheid van buurten in de hand werkt.

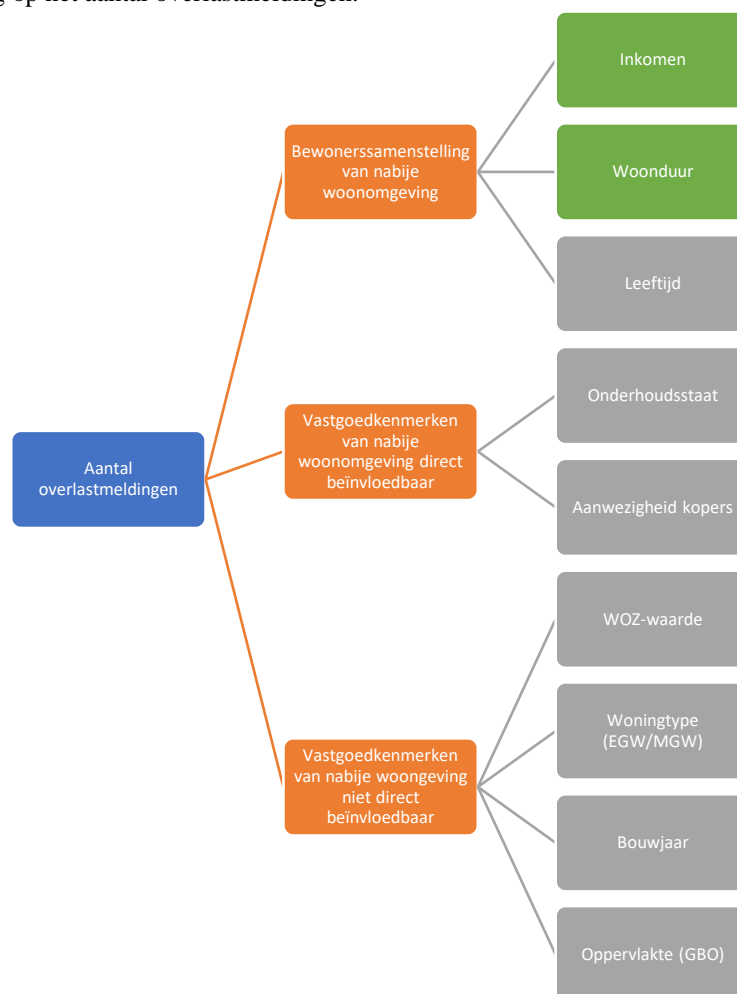
De ideale mix van groepen in een buurt of wijk is moeilijk te bepalen en de vraag rijst of deze überhaupt bestaat. Verschillende variabelen bepalen of een buurt goed functioneert. De kenmerken van haar bewoners, zoals leeftijd, inkomen en woonduur, maar ook de fysieke kenmerken van de buurt zelf. Zijn de woningen goed onderhouden? Is er voldoende gelegenheid tot ontmoeting? Wat is de verhouding tussen koop- en huurwoningen? Het theoretisch kader geeft op deze vragen verschillende antwoorden, maar de rode draad is wel dat er sprake lijkt te zijn van verbanden tussen overlastervaring en deze variabelen. Om de effecten van woonduur en inkomen op het aantal overlastmeldingen te onderzoeken wordt er zowel naar het individu, als naar de context van de nabije woonomgeving gekeken. De verwachting is dat zowel de kenmerken van de overlastgever als de context van de nabije woonomgeving van invloed zijn op het gedrag van de overlastgever en daarmee de mate waarin de nabije



omgeving overlast ervaart. Het benoemen van het verschil tussen overlast ‘geven’ en overlast ‘ervaren’ is noodzakelijk, daar er in dit onderzoek gekeken wordt naar overlastmeldingen. De overlastmeldingen zijn een signaal van ‘ervaren’ overlast, echter het tot stand komen van een overlastmelding is een subjectieve aangelegenheid. De mate waarin iemand overlast ervaart en ook meldt verschilt van persoon tot persoon; overlast ervaren is subjectief. Als er in voorliggend onderzoek over overlast of overlastmeldingen wordt gesproken dient dit te allen tijde in acht genomen te worden. In figuur I is het conceptuele model gevisualiseerd in een schema. Het conceptuele model is ontstaan vanuit de, door eerder wetenschappelijk onderzoek ondersteunde, veronderstelling dat zowel woontijd (residentiële mobiliteit) als inkomen (sociaaleconomische status) van invloed zijn op de overlastbeleving van individuen binnen een woonwijk. Daarnaast zijn in de grijze kaders ter controle nog een zevental andere variabelen aan het model toegevoegd. Dit zijn variabelen waarvan op basis van de theorie vermoed mag worden dat deze invloed hebben op het aantal overlastmeldingen. Het aantal overlastmeldingen is de afhankelijke variabele in dit onderzoek. In het conceptuele kader worden de onafhankelijke variabelen in drie categorieën van invloed onderscheiden: bewonerssamenstelling, direct beïnvloedbare vastgoedkenmerken en niet direct beïnvloedbare vastgoedkenmerken.

**Figuur I**

Visualisatie van het conceptuele model van dit onderzoek. Het aantal overlastmeldingen is de afhankelijke variabele, woontijd en inkomen zijn de twee onafhankelijke variabelen die centraal staan in dit onderzoek. In dit model zijn deze aangegeven in het groen. Verder zijn er een zevental onafhankelijke controlevariabelen aan dit onderzoek toegevoegd. Variabelen waar vanuit de theorie verwacht mag worden dat ze een rol spelen in het aantal overlastmeldingen dat een corporatie binnenkrijgt. In het model wordt zowel rekening gehouden met de effecten van de karakteristieken van de overlastgever als individu, als de karakteristieken van het vastgoed en de nabije omgeving op het aantal overlastmeldingen.



*Eigen bewerking, 2021*

### 3. Methodologie

In dit onderzoek wordt ingezoomd op de effecten van sociaaleconomische status (inkomen) en residentiële mobiliteit op het aantal overlastmeldingen in het corporatiebezit. Om dit doeltreffend te onderzoeken en de relatie tussen de praktijk en theorie te kunnen versterken zal er ook aandacht worden besteed aan de relatie tussen inkomen en residentiële mobiliteit met de ervaren sociale cohesie in de corporatiebuurten. Dit onderzoek tracht zo de veelbesproken en bediscussieerde beleidsknop "sociaaleconomische menging" als middel voor het verminderen van overlast op deze manier aan praktijkervaring en praktijkdata te toetsen. De nadruk ligt hier niet op het goed- of afkeuren van dit beleid, er wordt immers geen onderzoek gedaan naar de uitvoering van dit beleid. De nadruk ligt op het onderzoeken van situaties waarin verschillende groepen van bewoners met elkaar samenleven en wel of geen overlast van elkaar ondervinden. Om deze verschillende groepen verder te definiëren zijn er meerdere determinanten aan het onderzoek toegevoegd die in vergelijkbare onderzoeken een rol hebben gespeeld. Deze controlevariabelen helpen om de verschillende verbanden scherper in beeld te krijgen. In dit hoofdstuk worden de methoden en technieken die ingezet worden om tot een doeltreffend onderzoek te komen toegelicht.

#### 3.1 Onderzoekopzet en onderzoeksstrategie

Er wordt voor dit onderzoek gebruik gemaakt van zowel kwalitatieve als kwantitatieve methoden, ook wel *mixed methods* genoemd. Een *mixed methods* onderzoeksdesign draagt bij aan het vormen van een vollediger antwoord op de onderzoeksvraag (Bryman, 2016; p. 644). Ervaringen en gegevens over verschillende inwoners van het werkgebied van een grote woningcorporatie uit Amsterdam worden samengebracht met vastgoedgegevens van dezelfde corporatie. Op deze manier wordt er gezocht naar mogelijke verbanden tussen individuele kenmerken van bewoners, hun nabije leefomgeving en de mate waarin er overlast in het bezit van de corporatie wordt gemeld. Het werkgebied van de woningcorporatie in kwestie betreft de Metropoolregio Amsterdam (hierna: MRA). De corporatie heeft binnen de MRA veel bezit in Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer en Weesp. In de context van dit onderzoek is gemelde overlast de afhankelijke variabele. In dit onderzoek wordt residentiële mobiliteit afgeleid vanuit de woonduur (hoelang een individu op hetzelfde adres woont) en sociaaleconomische status wordt gerelateerd aan het inkomen. Uit de theorie is vastgesteld dat zowel sociaaleconomische status als residentiële mobiliteit enig invloed hebben op de mate van ervaren overlast. Onduidelijker is of er een aantoonbaar verschil aanwezig is tussen de effecten van beide variabelen. De nabije leefomgeving wordt in dit onderzoek een cluster genoemd. Clusters zijn in dit geval gegroepeerde niveaus van straten en grotere gebouweenheden. De gemene deler van deze clusters is dat deze bestaan uit wooneenheden met vergelijkbare vastgoedkenmerken. Bijvoorbeeld een straat van eengezinswoningen uit vergelijkbare bouwjaren, vergelijkbare oppervlaktes en vergelijkbare WOZ-waardes. Het opdelen van het vastgoed in homogene clusters (wat vastgoedkenmerken betreft) sluit aan bij hoe het onderzoekskader is opgesteld. De vastgoedkenmerken zijn tenslotte als onafhankelijke variabele aan het onderzoek toegevoegd. Op deze manier kunnen er ook op clusterniveau conclusies getrokken worden over een specifiek vastgoedkenmerk zonder extra te moeten middelen of vastgoedverschillen binnen een cluster te moeten duiden. Het volledige vastgoedbezit van de woningcorporatie is opgedeeld in deze clusters. Het lage aggregatieniveau van de clusters sluit aan bij de kaders zoals deze zijn geschetst in het theoretisch kader. Mensen ervaren overlast met name in hun nabije omgeving en sociale cohesie vindt zijn basis in kleinschalige gemeenschappen met een specifieke sociale context (Coser, 1956; van Houwelingen, 2016). Hierdoor kan er in dit onderzoek een scherpe duiding aan de omstandigheden waarin de overlastmelding plaatsvindt gegeven worden. Binnen de clusters wonen individuen van verschillende leeftijden, met verschillend inkomen en verschillende woonduren. Er is daarnaast informatie beschikbaar over de woningen die bewoond worden door de individuen. Door het grote aantal individuen en overlastmeldingen dat in dit onderzoek is verwerkt, is er sprake van een representatieve steekproef voor de kwantitatieve analyse. Het selecteren van de juiste kenmerken en factoren is afgeleid vanuit de theorie.

Voor het kwalitatieve gedeelte zijn er semigestructureerde interviews afgenomen met drie werknemers in dienst van de corporatie die centraal staat in dit onderzoek. Het betreffen hier drie werknemers uit verschillende lagen van de organisatie die op een directe manier contact hebben met huurders. De informatie die wordt verkregen uit de interviews helpen bij het gericht analyseren van de data. Persoonlijke ervaringen van de

corporatiemedewerkers kunnen immers door data-analyse getoetst worden. Daarnaast dragen de interviews ook bij aan het in de juiste context plaatsen van de resultaten uit de data-analyse.

In de volgende paragrafen worden achtereenvolgens de interviewopzet, de dataset en statistische modellen toegelicht.

## 3.2 Interview opzet en respondentenselectie

Het interview in voorliggend onderzoek is semigestructureerd opgezet. Het interview kent voor elke respondent dezelfde interviewitems, maar de structuur van het gesprek biedt verder ruimte voor vrije invulling. De eerste vragen dienen ter introductie en om meer over de respondenten en hun ervaring op het gebied van overlast te weten te komen. Vervolgens wordt er een set van open vragen aan de respondenten voorgelegd waarin de respondenten de volledige vrijheid krijgen om de context rondom overlast te schetsen. Door het interview aan te vangen met open vragen verwacht de onderzoeker een rijker onderzoeksresultaat uit de interviews op te halen, dan wanneer er begonnen wordt met gesloten vragen. Bij gesloten vragen beperk je de respondent in zijn of haar vrije invulling van het antwoord en is er op voorhand al sprake van een bepaalde sturing van het antwoord. De kans is aanwezig dat er dan inzichten worden gemist. Het interview wordt, indien de open vragen nog niet voldoende inzichten hebben geboden, afgesloten met een aantal situatieschetsen waarbij de onderzoeker verwacht dat er verschillende inzichten over overlast naar voren komen. De situatieschetsen worden aan de hand van gesloten vragen aan de respondenten voorgelegd, maar de respondenten worden vervolgens ook in de gelegenheid gesteld dieper op hun antwoorden in te gaan. In bijlage I is de itemlijst van het semigestructureerde interview opgenomen. De itemlijst dient als een leidraad en niet als script. Hierdoor wijkt het verloop van de verschillende interviews van elkaar af en kunnen er ook vragen komen te vervallen of vragen worden toegevoegd die niet vooraf in de itemlijst zijn opgenomen.

De respondenten zijn geselecteerd op basis van hun pakket aan werkzaamheden. Ze hebben allen op een bepaalde manier te maken met klantcontact en overlast, maar bekleden geen van allen dezelfde functie. Er is daarnaast bewust gekozen voor een mix van ervaren medewerkers en medewerkers met een korter dienstverband. Door het selecteren van medewerkers uit verschillende lagen uit de organisatie kunnen er vanuit verschillende invalshoeken ervaringen opgehaald worden. De eerste medewerker, respondent 1, is een gebiedsbeheerder. De gebiedsbeheerder werkt met name vanuit kantoor en is vooral op afspraak in de wijk. Bewonersklachten kunnen door bewoners en huismeesters van de corporatie worden gemeld bij de gebiedsbeheerder en de gebiedsbeheerder is tevens vanuit zijn of haar rol een bewaker van de afhandeling van langlopende dossiers. De tweede medewerker die geïnterviewd is, is een huismeester (respondent 2). De huismeester is voor de woningcorporatie de *ogen en oren* in de wijk. Hij of zij loopt dagelijks in de wijk en meldt kleine reparaties, maar is ook een van de eerste aanspreekpunten in het geval van overlast. De derde en laatste medewerker waarmee is gesproken, respondent 3, is de teamleider van de afdeling Woonfraude & Overlast (hierna: W&O). Indien klachten niet afgehandeld kunnen worden door de huismeester of gebiedsbeheerder kunnen huurders terecht bij de afdeling W&O. Huurders kunnen er overigens ook voor kiezen om de huismeester en gebiedsbeheerder over te slaan en klachten direct te melden bij de afdeling W&O. Er is gekozen voor het interviewen van deze drie werknemers, omdat zij door hun rijke praktijkervaring een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de verdere aanscherping van de onderzoeksopdracht van dit onderzoek.

## 3.3 Operationalisering

De verschillende begrippen die een rol spelen in dit onderzoek dienen een concrete duiding en operationalisering. De basis voor de verschillende begrippen is reeds gelegd in het theoretisch kader van dit onderzoek. In deze paragraaf worden deze begrippen verder geoperationaliseerd en in lijn gebracht met de informatiebronnen waarover de onderzoeker beschikt. De onderzoeker beschikt over twee type informatiebronnen: de interviewresultaten en een dataset van kwantitatieve gegevens over het vastgoed, de huurders en overlast.

### 3.3.1 Onderzoekseenheid

Dit onderzoek focust zich op overlastmeldingen in corporatiebezit gemeld over huurders van de onderzochte corporatie. De overlastmeldingen zijn beschikbaar op woningniveau en worden zowel geanalyseerd op individueel niveau als op het niveau van de bovenliggende clusters. Clusters zijn eerder in dit onderzoek gedefinieerd als: gegroepeerde niveaus van straten of gebouwen in elkaars nabije omgeving bestaande uit wooneenheden met vergelijkbare vastgoedkenmerken. De wooneenheden in deze clusters zijn in alle gevallen huurwoningen van de corporatie. Alle variabelen in dit onderzoek worden in het geval van analyse op clusterniveau telkens ook op dit niveau in perspectief geplaatst.

### 3.3.2 Sociale cohesie

Eerder is al vastgesteld dat er in dit onderzoek bij sociale cohesie wordt verwezen naar de interne samenhang binnen een sociaal systeem. Een sociaal systeem is een breed containerbegrip en is daarom afgebakend als de clusters van wooneenheden zoals in dit onderzoek gedefinieerd. Sociale cohesie als begrip is beschreven in het theoretisch kader en wordt in het empirische gedeelte verder niet apart getoetst. Het is lastig om sociale cohesie te vatten in een of twee harde datavariabelen. Sociale cohesie dient echter wel als context waarin de waarnemingen en bevindingen van dit onderzoek worden besproken.

### 3.3.3 Overlastmeldingen

Het aantal overlastmeldingen is de afhankelijke variabele in dit onderzoek en op woningniveau beschikbaar. Een overlastmelding wordt geregistreerd op het moment dat een omwonende (huurder of koper) last ondervindt van een van de huurders van de corporatie. De melding wordt gemeld op het adres van de overlastgever; hierdoor is er in dit onderzoek goed te herleiden op welke clusters de overlastmeldingen van toepassing zijn. Deze herleidbaarheid maakt deze variabele erg concreet. Het ervaren van overlast is echter subjectief; wat voor de een als overlast wordt ervaren, is voor de ander een stuk beter te verdragen. Verwachtingen en percepties spelen een belangrijke rol bij het ervaren van overlast. Deze stelling wordt ook bevestigd door de geïnterviewde medewerkers van de woningcorporatie die centraal staat in dit onderzoek:

Respondent 1: *“Wat we nu als overlast kunnen ervaren dat hoeft niet per se overlast te zijn. Het is tja, het is altijd een moeilijke kwestie bij overlast. Als een huurder zegt “ik ervaar overlast” maar een andere huurder die is bijvoorbeeld zijn huis aan het renoveren, of aan het opknappen en die is netjes binnen de gestelde tijden dat je geluid mag maken aan het boren. Zolang het maar niet te overdadig is.”*

Respondent 2: *“Ja, nou ja, overlast is voor mij het moment dat bewoners zich overduidelijk niet gedragen zoals van een goede huurder verwacht mag worden. Dan heb ik het niet over een hond die een keer blaft, of een deur die een keer klappert, maar mensen die continu veel geluidsoverlast veroorzaken, of troep laten slingeren in het trappenhuis bijvoorbeeld.”*

De corporatie houdt rekening met de situatie waarin de ervaren overlast wordt gemeld en zal hier afhankelijk van de situatie ook gepast op reageren. Elke melding wordt geregistreerd, maar er vindt altijd hoor- en wederhoor plaats om de subjectiviteit van de melding goed te kunnen inschatten. Een overlastmelding in dit onderzoek behoort een huurder van de corporatie toe, er kunnen meerdere overlastmeldingen over dezelfde huurder worden geregistreerd. Zodra het aantal meldingen per huurder relevant is voor verdere onderzoeksdoeleinden zal dit in de analysefase worden aangegeven.

### 3.3.4 Residentiële mobiliteit, woonduur

Woonduur is het aantal jaren dat een persoon op hetzelfde adres woont. In dit onderzoek is er de beschikking over de woonduur van de huurders en geen informatie beschikbaar over de woonduur van omwonende kopers.

### 3.3.5 Huiseigenaarschap

Sampson et al. schreven het al in hun onderzoeken in 1997; huiseigenaarschap speelt een belangrijke rol in de mate van verbondenheid die bewoners voelen met de buurt waarin zijn wonen. Voorliggend onderzoek vindt zijn basis in informatie gerelateerd aan huurwoningen van een woningcorporatie. Omdat er geen uitgebreide dataset beschikbaar is over koopwoningen, worden deze niet in het onderzoek opgenomen. Echter, er is wel beschikking over informatie waaruit afgeleid kan worden of een woning onderdeel uitmaakt van een VVE, oftewel of er kopers onderdeel uitmaken van het cluster. Deze informatie zal mee worden genomen in de analyse, hierbij zal worden gekeken of er verschillen te vinden zijn in het aantal overlastmeldingen in clusters met koopwoningen ten opzichte van clusters zonder koopwoningen. Een manco van het gebruiken van de informatie of een woning onderdeel uitmaakt van een VVE is dat deze indicator alleen bruikbaar is voor gestapelde woningbouw. Eengezinswoningen maken in de regel geen onderdeel uit van een VVE. Als er verkocht is in een cluster eengezinswoningen dan is dit informatie waarover in dit onderzoek geen gegevens voorhanden zijn.

### 3.3.6 Sociaaleconomische status, huurprijs als indicator voor inkomen



In dit onderzoek wordt sociaaleconomische status op individueel niveau benaderd en op clusterniveau geaggregeerd. Er is geen beschikking over directe gegevens met betrekking tot sociaaleconomische status, maar er is wel toegang tot informatie waaruit de sociaaleconomische status indirect kan worden afgeleid. Sociaaleconomische status wordt in dit onderzoek gedefinieerd als het inkomen. Het inkomen van huurders wordt afgeleid van de huurprijs die zij betalen. Er zal onderscheid gemaakt worden tussen vijf inkomenscategorieën afgeleid van de huurprijs van de woning:

1. Sociale huur laag;
2. Sociale huur midden;
3. Sociale huur hoog;
4. Vrije sector midden;
5. Vrije sector hoog.

In de sociale huursector is het sinds 2016 zo dat woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens, ongeveer 23.000 euro voor eenpersoonshuishoudens en ongeveer 32.000 voor twee- of meerpersoonshuishoudens, in de regel worden toegewezen aan woningen met een huur niet hoger dan 633,25 of 678,66 euro (prijspeil 2021) (Beuzenberg et al., 2017). Woningzoekenden met een inkomen boven deze twee inkomensgrenzen, maar niet hoger dan 44.655 euro (prijspeil 2021) (Ministerie van Algemene Zaken, 2021), krijgen in de regel woningen toegewezen tussen de 678,67 en 752,33 euro (prijspeil 2021). Daarnaast hanteert de corporatie die in dit onderzoek centraal staat in haar beleid het uitgangspunt dat bestaande huurders in deze inkomenscategorie in sommige gevallen een huurverlaging, of geen huurverhoging, krijgen zodat zij (in het geval dat hun huur hoger ligt dan 633,25 of 678,66) met de jaren weer terugzakken naar deze huurgrenzen. Voor huurders in deze inkomenscategorie die nog onder de betreffende huurgrenzen zitten met hun huur voert de corporatie het beleid dat de huurders maximaal op een van deze twee huurgrenzen mag uitkomen. Voor huurders die met hun inkomen in een hogere categorie zitten laat de corporatie de huurprijs wel de betreffende huurgrenzen overschrijden. Doordat enerzijds de toewijzingshuur van nieuwe huurders wettelijk is gereguleerd en anderzijds de corporatie een beleid voert waarbij voor bestaande huurders de huurprijs ook gerelateerd wordt aan dezelfde aftoppingsgrenzen kan er aan de hand van de huurprijzen indirect een schatting van de inkomensverdeling van huurders in sociale huurwoningen worden afgeleid. In tabel I is een schematische weergave gegeven van de inkomens en bijbehorende huurniveaus (oftewel inkomenscategorieën) in de sociale huur.

**Tabel I**

Een versimpelde schematische weergave van het toewijzingsbeleid in de sociale huursector. In de praktijk zijn er nog een aantal nuances aanwezig die in voorliggend onderzoek niet verder worden behandeld, omdat deze niet verder bijdragen aan de kwaliteit van het onderzoek.

Prijspeil tabel 1-1-2021, kanshebbers voor een sociale huurwoning (via de reguliere weg)	Inkomen	
	Passendheidstoets op huurprijs	Geen Passendheidstoets op huurprijs
Eenpersoonshuishouden en AOW-leeftijd	< 23.650	23.650 - 44.655
Eenpersoonshuishouden	< 23.725	23.725 - 44.655
Huishouden Tweepersoonshuishouden en AOW-leeftijd	< 32.075	32.075 - 44.655
Tweepersoonshuishouden	< 32.200	32.200 - 44.655
Driepersoonshuishouden	< 32.200	32.200 - 44.655
Gevolgen voor de huurprijs bij woningtoewijzing	 Huur op bijpassende aftoppingsgrens (633,25 / 678,66)	 Mag huren t/m 752,33

*Eigen bewerking, 2021*

Tot slot bestaat er nog de vrije sector: in dit onderzoek zal daarin een tweedeling gemaakt worden tussen het middensegment en het volledige vrije segment. Hier wordt de lijn tussen huur en inkomen wat troebeler. In het vrije sectorsegment hanteert de onderzochte woningcorporatie wel een voorrangsregeling voor de middeninkomens in de middeldure huur, maar kan er bij gebrek aan kandidaten ook iemand met een hoger inkomen worden toegewezen. Omgekeerd is alleen niet zo dat woningzoekenden met een middeninkomen (volgens de corporatie in kwestie gedefinieerd als circa 44.000 tot 50.000 euro) in woningen terecht kunnen komen met een huur in het hogere vrije sectorsegment. In dat geval zullen zij namelijk worden afgewezen, omdat hun inkomen niet hoog genoeg geacht wordt om de huur langdurig te kunnen betalen. Voor het dure vrije sectorsegment rekent de woningcorporatie alle huren vanaf 1.054 euro.

Uiteindelijk worden de inkomensniveaus als volgt gedefinieerd:

1. Sociale huur laag – huur tot 633,25 euro – inkomen tot circa 23.000 euro;
2. Sociale huur midden – huur tot 678,66 euro – inkomen tot circa 32.000 euro;
3. Sociale huur hoog – huur tot 752,33 euro – inkomen tot 44.655 euro;
4. Vrije sector midden – huur tot 1.054,00 euro – inkomen tot 50.000 euro;
5. Vrije sector hoog – huur vanaf 1.054,00 euro – inkomen vanaf 50.000 euro.

### 3.3.7 Sociaaleconomische status, WOZ-waarde als contextuele indicator

De WOZ-waarde wordt in dit onderzoek gehanteerd als contextuele indicator voor de sociaaleconomische status van de omgeving waarin een woning zich bevindt. Waar de huurprijs zoals eerder besproken vooral iets zegt over de bewoner, bevat de WOZ-waarde informatie over de omgeving. Vanuit de veronderstelling dat buurten met een hoge WOZ-waarde in de koop en particuliere huur meer welvarende inwoners aantrekt, dan buurten met een lage WOZ-waarde. De verwachting, op basis van eerder onderzoek van Shavers (2007), is dat door het toevoegen van WOZ-waarde als indicator er meer context kan worden meegegeven worden aan de nabije omgeving waarin eventuele overlast plaatsvindt.

### 3.3.8 Staat van het vastgoed

De kwaliteit van het vastgoed is gekwantificeerd door gebruik te maken van informatie vanuit de eindejaarstaxatie van de woningcorporatie die centraal staat in voorliggend onderzoek. Woningcorporaties taxeren jaarlijks hun vastgoed voor de balans. Dit doen zij volgens het handboek Marktwaardering, zoals voorgeschreven in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021). In de eindejaarstaxatie wordt het achterstallig onderhoud meegewogen, door middel van een harde afslag op de waarde, in de waardebepaling. Alle woningen waarvoor een afslag is meegerekend in de eindejaarstaxatie zijn als zodanig geïdentificeerd. De specifieke hoogte van de afslag wordt niet nader gespecificeerd, alleen het bestaan van een onderhoudsafslag wordt op woningniveau geormerkt. Naast onderhoudskwaliteit is ook de gebruiksoppervlakte van woningen als variabele aan het onderzoek toegevoegd om te toetsen of gebruiksoppervlakte een significante rol speelt in het aantal overlastmeldingen.

### 3.3.9 Leeftijd

Leeftijd is de daadwerkelijke leeftijd van de hoofdhuurder (contractant) van de huurwoning.

## 3.4 Dataset

In dit onderzoek wordt naast kwalitatief onderzoek door middel van interviews ook een kwantitatief onderzoek uitgevoerd om de bevindingen uit de interviews aan datagegevens te toetsen. Voor de kwantitatieve analyse wordt gebruik gemaakt van een dataset afkomstig van een woningcorporatie werkzaam in de Metropoolregio Amsterdam. In deze dataset komen de items terug die beschreven zijn in dit hoofdstuk. De items zijn opgenomen in tabel III en voorzien van een verdere beschrijving. Om de dataset om te katten tot een bruikbare dataset zijn foutieve en nulwaarden verwijderd. Een voorbeeld van een foutieve waarde is bijvoorbeeld een ontbrekende huurprijs of een negatieve waarde voor de gebruiksoppervlakte. Na het verwijderen van de foutieve waarden bestaat de dataset uit 70.862 woningen. In de periode 2018 t/m 2020 zijn er voor deze woningen 4.621 overlastmeldingen verzameld. Het gaat hier om overlastmeldingen over de bewoners en niet om overlastmeldingen door de bewoners. Met andere woorden: de nadruk ligt hier op de overlastpleger en niet de overlastmelder. De overlastmeldingen zijn op woningniveau bijgehouden en er kunnen meerdere overlastmeldingen op hetzelfde adres geregistreerd zijn. Voor de onafhankelijke en controle variabelen wordt er gekeken naar een combinatie van bewonerskenmerken en vastgoedkenmerken. Deze kenmerken zijn in het theoretisch kader en het conceptuele raamwerk geïdentificeerd.

In dit onderzoek wordt uiteindelijk gebruik gemaakt 1 afhankelijke, 2 onafhankelijke en 7 controle variabelen. Onder de onafhankelijke en controle variabelen zijn een aantal variabelen omgekat naar dummy-variabelen zodat deze opgenomen konden worden in een regressieanalyse.

**Tabel IIIa**

Deze tabel geeft een overzicht en omschrijving van de afhankelijke variabele die gebruikt is in dit onderzoek.

Categorie	Afhankelijke variabele (Y1)	Type	Omschrijving
Bewonerskenmerk	Overlastklachten	Ratio	Het aantal overlastklachten gemeld over de bewoner van de woning. Elke unieke overlastklacht van de jaren 2018 t/m 2020 is als aparte telling opgenomen. Bij herhaaldelijke meldingen over hetzelfde adres worden deze meldingen dus opgeteld.

**Tabel IIIb**

Deze tabel geeft een overzicht en omschrijving van de onafhankelijke variabelen die gebruikt zijn in dit onderzoek.

Categorie	Onafhankelijke variabelen (X1, ..., Xn)	Type	Omschrijving
Bewonerskenmerken	Woonduur	Ratio	Het aantal jaar woonachtig op het adres
	Inkomen	Dummy	Sociale huur laag Sociale huur midden Sociale huur hoog Vrije sector midden Vrije sector hoog

**Tabel IIIc**

Deze tabel geeft een overzicht en omschrijving van de controle variabelen die gebruikt zijn in dit onderzoek.

Categorie	Controle variabelen (X1, ..., Xn)	Type	Omschrijving
Bewonerskenmerken	Leeftijd	Ratio	Leeftijd van de huurder
Vastgoedkenmerken	Woningtype	Dummy	Eengezinswoning Meergezinswoning
	Onderdeel van VVE	Dummy	Wel onderdeel van VVE Geen onderdeel van VVE
	Onderhoudsstaat	Dummy	Substantieel achterstallig onderhoud aanwezig Geen substantieel achterstallig onderhoud
	Bouwjaarcategorie	Dummy	Bouwjaren t/m 1945 Bouwjaren van 1946 t/m 1960 Bouwjaren van 1961 t/m 1980 Bouwjaren van 1981 t/m 2000 Bouwjaren van 2001 t/m 2021
	Woningoppervlakte	Ratio	Oppervlakte in vierkante meters gebruiksoppervlak
	WOZ-waarde	Ratio	WOZ-waarde van de woning

### 3.4.1 Beschrijvende statistiek

De beschrijvende statistiek voor de ratiovariabelen in de dataset zijn weergegeven in tabel IVa. Voor de variabelen *oppervlakte woning* en *WOZ-waarde woning* lijkt er voldoende aanleiding te zijn om te onderzoeken of er sprake is van ‘uitschieters’. De minima en maxima wijken op het oog substantieel af van het gemiddelde en de mediaan. Daarnaast mag verwacht worden dat vastgoed van een bepaalde waarde en oppervlakte daadwerkelijk uitzonderlijke gevallen zijn in de vastgoedportefeuille van een woningcorporatie en op deze manier geen representatieve observaties opleveren voor dit onderzoek.

**Tabel IVa**

Deze tabel geeft een overzicht van de beschrijvende statistiek voor de ratiovariabelen in de dataset.

Beschrijvende statistiek	Minimum	Maximum	Mediaan	Gemiddelde	Standaard afwijking
Aantal klachten	0,000	6,000	0,000	0,065	0,310
Woonduur	0,083	72,917	12,667	14,790	11,265
Leeftijd bewoner	18,000	100,000	57,000	55,802	16,340
Oppervlakte woning	18,63	212,41	76,36	77,10	21,64
WOZ-waarde woning	43.375	1.357.427	269.000	286.870	104.086

Om de uitschieters daadwerkelijk te identificeren wordt er gebruik gemaakt van ‘boxplots’. De boxplots tonen de kwartielen en uitschieters van de geanalyseerde variabelen. De betreffende boxplots zijn opgenomen in bijlage II. De uitschieters zullen buiten de analyse worden gehouden, omdat hiervan wordt aangenomen dat deze het onderzoeksresultaat onevenredig beïnvloeden. Door het uitsluiten van de uitschieters worden er 1.842 adressen buiten de analyses gehouden, hiermee worden ook 117 overlastklachten uitgesloten van verdere analyse.



De uiteindelijke dataset waarmee gewerkt wordt in dit onderzoek bestaat uit 69.020 woningen en 4.504 overlastmeldingen. In tabel IVb zijn de beschrijvende statistieken opgenomen van de dataset waarmee de analyses worden uitgevoerd; de dataset zonder uitschieters.

**Tabel IVb**

Deze tabel geeft een overzicht van de beschrijvende statistiek voor de ratiovariabelen in de dataset na het verwijderen van de uitschieters.

Beschrijvende statistiek	Minimum	Maximum	Mediaan	Gemiddelde	Standaard afwijking
Aantal klachten	0,000	6,000	0,000	0,065	0,309
Woonduur	0,083	72,917	12,667	14,780	11,263
Leeftijd bewoner	18,000	100,000	57,000	55,812	16,392
Oppervlakte woning	20,59	134,78	75,67	76,10	20,58
WOZ-waarde woning	43.375	548.000	267.000	279.446	92.259

Naast de ratiovariabelen wordt in dit onderzoek ook een beroep gedaan op een reeks aan dummy-variabelen. In tabel V is een verdeling van de score 1 en 0 per dummy-variabele opgenomen. Deze tabel geeft hiermee ook meer inzichten over de opbouw van de dataset; zo geeft het onder andere inzichten over de verdeling tussen de verschillende inkomensklassen. Een dummywaarde van 1 geeft aan of een eenheid tot een bepaalde categorie behoort. Scoort een eenheid bijvoorbeeld een 1 op ‘eengezinswoning’ dan betekent dit dat het hier om een eengezinswoning gaat, enzovoorts. Uit Tabel V kunnen inzichten worden opgedaan over de opbouw van het woningbestand van de woningcorporatie. Zo is af te lezen dat de woningvoorraad voor ongeveer 70% uit meergezinswoningen bestaat en dat ongeveer 20% van het bezit onderdeel uitmaakt van een VVE. Wat betreft de bewoners van de huurwoningen is het duidelijk dat het zwaartepunt in het bewonersbestand van de woningcorporatie in de categorie laagste inkomens ligt. Niet geheel verrassend en een bevestiging van de ontwikkelingen van de laatste jaren zoals beschreven door Frissen et al. (2018; 2020). Slechts een klein deel van het bewonersbestand bestaat uit de categorie ‘vrije sector hoog’, een gegeven waar rekening mee gehouden moet worden in de interpretatie van de resultaten in hoofdstuk 4.

**Tabel V**

Deze tabel geeft een overzicht van de verdeling binnen de dummy-variabelen in de dataset.

Verhouding van dummy-variabelen	0	1
Eengezinswoning	69,2%	30,8%
Meergezinswoning	30,8%	69,2%
Onderdeel van VVE	79,6%	20,4%
Geen onderdeel van VVE	20,4%	79,6%
Matige onderhoudsstaat	83,1%	16,9%
Goede onderhoudsstaat	16,9%	83,1%
Bouwjaren t/m 1945	75,8%	24,2%
Bouwjaren van 1946 t/m 1960	90,9%	9,1%
Bouwjaren van 1961 t/m 1980	82,9%	17,1%
Bouwjaren van 1981 t/m 2000	66,6%	33,4%
Bouwjaren van 2001 t/m 2021	83,9%	16,1%
Sociale huur laag	33,8%	66,2%
Sociale huur midden	87,6%	12,4%
Sociale huur hoog	87,6%	12,4%
Vrije sector midden	92,4%	7,6%
Vrije sector hoog	98,4%	1,6%

In dit onderzoek wordt ook ingezoomd op het niveau van clusters, zoals beschreven in paragraaf 3.4. De dataset van 69.020 woningen bestaat uit 10.724 clusters. De woningen zijn in clusters gegroepeerd op basis van

vergelijkbare kenmerken, maar dit sluit niet uit dat de clusters van verschillende omvang zijn. De clusters zijn gemiddeld 6 woningen groot, waarbij het kleinste cluster uit 1 woning bestaat en het grootste cluster uit 202 woningen. De standaardafwijking is ongeveer 8 woningen. De spreiding van de clustergroottes zal in overweging genomen moeten worden bij de interpretatie van de resultaten. De beschrijvende statistieken van ratiovariabelen op clusterniveau zijn weergegeven in Tabel VI. Het betreffen hier de clustergemiddelden, of sommaties binnen een cluster. Zo is het aantal klachten de som van het aantal klachten op clusterniveau en de woontuur het clustergemiddelde.

**Tabel VI**

Deze tabel geeft een overzicht van de beschrijvende statistiek voor de ratiovariabelen in de dataset op clusterniveau.

Beschrijvende statistiek	Minimum	Maximum	Mediaan	Gemiddelde	Standaard afwijking
Aantal klachten (som)	0,000	30,000	0,000	0,420	1,170
Woontuur (gemiddelde)	0,080	54,920	15,710	16,570	8.23
Leeftijd bewoner (gemiddelde)	15,000	106,000	55,830	55,860	11.29
Oppervlakte woning (gemiddelde)	24,720	134,680	73,590	75,710	19.74
WOZ-waarde woning (gemiddelde)	54.833	548.000	284.500	294.344	87.902

### 3.5 Empirisch model

In dit onderzoek zullen twee soorten regressieonderzoeken worden uitgevoerd: (1) meervoudige lineaire regressies op clusterniveaus en een (2) logistische regressieanalyse op het individuele niveau. De meervoudige regressie wordt uitgevoerd om het aantal overlastmeldingen in relatie tot onafhankelijke variabelen te toetsen en de logistische regressie wordt uitgevoerd om de kans op een overlastmelding te toetsen.

- (1) Met een meervoudige regressieanalyse kan een inschatting worden gegeven van de effecten van de onafhankelijke variabelen en de controle variabelen op het aantal overlastklachten. De regressieanalyse wordt gevat in de volgende formule:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \dots + \beta_N X_N + \varepsilon$$

In deze vergelijking vertegenwoordigt de afhankelijke variabele Y het aantal gemelde overlastklachten,  $\beta_0$  de constante,  $\beta_N$  de richtingscoëfficiënt behorende bij de corresponderende onafhankelijke en controle variabelen opgenomen in de vergelijking. Tot slot vertegenwoordigt  $\varepsilon$  de storingsterm.

- (2) Met een logistische regressieanalyse wordt de kans op een gebeurtenis en de mate waarin de onderzochte onafhankelijke variabelen hier invloed op hebben geschat. De basisformule voor een logistische regressieanalyse is als volgt:

$$f(Y) = \ln \frac{P(Y)}{1 - P(Y)} = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \dots + \beta_N X_N$$

Hierbij is P(Y) de kans op Y, oftewel een overlastmelding, en wordt hiervan het natuurlijk logaritme geschat.  $\beta_0$  is ook in deze vergelijking weer de constante en  $\beta_N$  de richtingscoëfficiënt behorende bij de corresponderende onafhankelijke en controle variabelen opgenomen in de vergelijking.

## 4. Empirisch onderzoek en analyse

Dit hoofdstuk presenteert de onderzoeksresultaten en licht deze verder uit. Het eerste gedeelte gaat in op de interviewresultaten en de daaruit af te leiden bevindingen. In het tweede gedeelte van dit hoofdstuk worden de bevindingen uit het theoretisch kader en de interviews met de experts getoetst aan de data. Zowel de kwalitatieve analyse, als de kwantitatieve analyse hebben als hoofddoel het beantwoorden van de onderzoeksvraag:

*Is binding met de buurt (vertaald in woontijd) belangrijker dan sociaaleconomische status (vertaald in inkomen) in het voorspellen van overlastmeldingen in corporatiebezit?*

### 4.1 Kwalitatieve analyse

De respondenten in dit onderzoek zijn werknemers van de corporatie en werken in verschillende lagen van de organisatie. Zij hebben met elkaar gemeen dat zij allen veelvuldig contact hebben met huurders en in dat contact zich ook inhoudelijk met overlastzaken bezighouden. Het zijn daadwerkelijk praktijkexperts op het gebied van overlast en klantcontact. Daarmee kennen ze als respondenten veel overeenkomsten. Ze verschillen echter van elkaar op twee belangrijke punten: ze zijn werkzaam in verschillende lagen van de organisatie en verschillen in het aantal jaar dat zij werkzaam zijn bij de corporatie. De verdeling van het aantal dienstjaren van de respondenten is: korter dan een jaar, circa tien jaar en tot slot langer dan dertig jaar. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen uit de interviews besproken. Deze bevindingen dienen, samen met het theoretisch kader, als basis voor de kwantitatieve analyse later in dit onderzoek. De belangrijke thema's die aan bod komen in de interviews omvatten op hoofdlijnen de volgende punten:

- Hoe typeert de respondent overlast?
- Welke factoren dragen bij aan overlast volgens de respondent?
- Welke verbanden herkent de respondent tussen de verschillende overlastmeldingen; wanneer is de kans op overlast volgens de respondent het grootst?
- Wat is er veranderd door de jaren heen?
- Waar schiet volgens de respondenten het systeem tekort; welke blinde vlekken zijn er in de politiek of bij de werkgever aanwezig die bijdragen aan meer overlast?

In de volgende paragrafen worden de relevante passages uit de interviews besproken.

#### 4.1.1 Overlast – de definitie volgens de corporatiemedewerkers

Overlast en criminaliteit, het ligt allebei in elkaars verlengde en allebei draagt het bij aan onveiligheidsgevoel voor bewoners van een buurt. Het komt de sociale cohesie in een buurt, woonwijk of straat niet ten goede. Sampson et al. (1997) stellen in hun onderzoek dat overlast en criminaliteit ervoor zorgen dat mensen zich niet thuis voelen in hun woonomgeving. Dit is op zichzelf geen verrassende conclusie, maar wel een problematische situatie voor woningcorporaties in de dagelijkse praktijk. Corporaties hechten, naast het verzorgen van betaalbare huisvesting voor mensen met een kleine portemonnee, ook veel waarde aan het verzorgen van wijken waar prettig en veilig gewoond kan worden. Zo zijn in de jaarverslagen van de corporaties Ymere en Eigen Haard de volgende passages opgenomen:

*“Niet alleen de kwaliteit van de woning is belangrijk voor het woongenot van onze huurders. Ook de woonomgeving en de manier waarop mensen samenleven in een buurt of wijk moeten goed zijn. Ymere voelt zich daar medeverantwoordelijk voor.” (Ymere, 2020).*

*“Ons werk in de wijken bestaat uit het schoon, heel en veilig houden van wijken. Maar ook uit het bemiddelen bij en aanpakken van overlast.” (Eigen Haard, 2020).*

Corporaties besteden veel aandacht aan het voorkomen van overlast en het behandelen van overlastmeldingen. Dit verhoogt de leefbaarheid van de wijken waarin zij werkzaam zijn en daarmee het woongenot van hun huurders. In de praktijk betekent een leefbare wijk vaak ook minder beheerlasten; er hoeft immers minder vaak ingegrepen te worden door corporatie op bijvoorbeeld burenoverlast. In de eerste stap van de kwalitatieve analyse zijn de respondenten gevraagd naar hun ervaringen met overlast in hun dagelijks werk en wat zij daarin als overlast classificeren. De consensus is dat verwachtingen en percepties een belangrijke rol spelen in wat er voor de een als overlast kan worden ervaren en voor de ander als normaal gedrag. Daarom vindt de corporatie het belangrijk om duidelijke afspraken te maken en grenzen te stellen aan wat als toelaatbaar gedrag bestempeld mag worden. Respondent 1 zegt daarover:

*“Overlast, dat is als er grensoverschrijdend gedrag wordt vertoond door huurders en bij grensoverschrijdend denk ik dat we dat kunnen typeren als ja, als er niet wordt gehouden aan de leefafspraken die er gemaakt zijn. Als er niet wordt gehouden aan de regels die opgesteld zijn in complexen. Overlast is in mijn ogen vooral het niet houden aan de afspraken.”*

Door het maken van leefafspraken is de corporatie beter in staat overlast te beheren, er zijn hiermee immers duidelijke aanknopingspunten om bewoners bij onbehoorlijk gedrag op aan te kunnen spreken.

#### **4.1.2 Overlast – welke factoren dragen bij aan overlast**

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: *Is binding met de buurt (vertaald in woonduur) belangrijker dan sociaaleconomische status (vertaald in inkomen) in het voorspellen van overlastmeldingen in corporatiebezit?* Uit de literatuur blijkt dat overlast toeneemt in buurten met een lage gemiddelde sociaaleconomische status. Economische achtergesteldheid lijkt overlast in de hand te werken en maakt het dat mensen zich minder veilig voelen in hun buurt of woonwijk (Sampson et al., 1997; 2002; Hardyns et al., 2012; 2018). Tegelijkertijd zijn er in de literatuur voldoende aanwijzingen te vinden dat korte woonduren evengoed een rol spelen in de toename van overlast. Zodra mensen korter op dezelfde plek wonen voelen ze zich minder verbonden met de nabije omgeving en lijkt de overlast toe te nemen. Aan de respondenten is gevraagd of zij deze constatering uit de literatuur herkennen in hun dagelijks werk en of zij naast deze twee factoren ook andere factoren kunnen benoemen die een effect hebben op overlast. In deze deelparagraaf wordt hier dieper op ingegaan.

Over overlast en sociaaleconomische status van de bewoners, oftewel het inkomen, zeggen de respondenten het volgende:

Respondent 1: *“Er is wel een wezenlijk verschil in sociale huurcomplexen en vrije sectorhuur merk ik. Het (lees: overlast) speelt toch vaker in sociale huur en zeker in complexen waar dan ook particuliere eigenaren nog inzitten. Dan wordt er wel vaak gekeken en geklaagd van ‘oh die huurders maken er een bende van’, of ‘die gaan toch minder netjes om met alles’ en daar zie je dan ook wel dat het niet altijd goed mengt. Ga er in dit voorbeeld even vanuit dat de particuliere eigenaren in zo’n complex dus hogere inkomens hebben dan de gemiddelde sociale huurder.”*

De respondent stipt het probleem van verschillen in levensstijlen tussen ‘rijkere’ en ‘armere’ bewoners aan, als vervolgens wordt doorgevraagd waar volgens hem dan precies het probleem zit dan antwoordt hij daar als volgt op:

*“Ik denk ook vooral gewoon het verschil in behoeftes is. Iemand met een hoger inkomen heeft al snel andere behoeftes, dan iemand met een lager inkomen.”*

Verskil in behoeftes en verwachtingen tussen mensen uit hogere sociaaleconomische klassen versus mensen uit lagere economische klassen levert wrijving op. Deze wrijving leidt tot overlastmeldingen, echter betekent dit dan ook dat er meer overlastmeldingen zijn in wijken waar vooral mensen uit een lagere sociaaleconomische klasse wonen? Met andere woorden: is de toename in overlastmeldingen te wijten aan het aandeel lage inkomens, of is de toename in overlastmeldingen te wijten aan het feit dat er grote verschillen zijn tussen bewoners op het gebied

van inkomen? Respondenten 2 en 3 antwoorden op de vraag of er meer overlast aanwezig is in complexen met meer lage inkomens het volgende:

Respondent 2: *“Je merkt het vaak, als we mensen aanspreken over hun tuin ... dan zeggen ze ‘we hebben geen geld’ ... Maar weet je, onkruid wieden daar heb je geen geld voor nodig ... Je merkt gewoon dat mensen in dat geval er gewoon geen feeling mee hebben. Dus ja, jouw antwoord is ja.”*

Respondent 3: *“wat je wel ziet is dat aan de ene kant complexen, wijken, waar heel veel sociale huur is... dat daar wel ja, dat kan wel, we hebben natuurlijk de [...] buurt, dat is al jarenlang een aandachtsgebied ... zo’n kwetsbare wijk, ja, daar is natuurlijk van alles aan de hand.”*

De respondenten lijken dus wel een patroon te herkennen van meer overlast in wijken met meer lage inkomens, wat aansluit op de literatuur. Respondent 3 voegt daar wel nog het volgende aan toe:

*“Je kan ook denken van ja het is een soort wijk waar mensen met een zelfde leefstijl wonen hè? Dus ja, dat kan dat in al die tuintjes het een beetje rommelig staat en dat niet overal gordijnen voor de ramen hangen, ja hoe erg is dat als niemand daaraan stoort.”*

Het punt dat respondent 3 hier maakt is het punt dat ook terugkomt in de antwoorden van de andere twee respondenten: overlast is subjectief, niet iedereen stoort zich aan dezelfde dingen en zal voor dezelfde vergrijpen een overlastmelding doen.

### **4.1.3 Overlast – in welke situaties is de kans op overlast het grootst**

Verschillende factoren leiden tot overlastmeldingen. Maar zijn er verbanden te vinden tussen verschillende situaties waaruit mogelijk is af te leiden welke factoren de kans op overlastmeldingen vergroten? In welke situaties neemt de kans op overlastmeldingen volgens de respondenten toe? Respondent 1 is daar erg uitgesproken over. Hij antwoordde op de vraag of heterogeniteit – of dit nou heterogeniteit in inkomen, woontuur of iets anders betreft – het volgende:

*“Ja ik denk ook vooral gewoon het verschil in behoeftes het grootste verschil maakt.”*

Ook als er specifiek wordt ingezoomd op andere factoren zoals leeftijd of huishoudsamenstelling. Valt respondent 1 terug op verwijzingen naar de tegenstellende belevingswerelden tussen bewoners.

*“...als je wat ouderen hebt die bijvoorbeeld met pensioen zijn en dan misschien de behoefte hebben aan wat meer rust, die ervaren sneller last van de jonge gezinnen met kinderen die in de binnentuin spelen. ... Dus dat heeft toch ook met de samenstelling te maken. Als je twee gezinnen naast elkaar zet en de kinderen met elkaar optrekken dan gaat het makkelijker dan die ene huurder met kinderen en de andere huurder die er voor de rust woont naast elkaar te zetten.”*

Respondent 3 herkent dit patroon niet zo sterk als respondent 1. Zij geeft aan geen duidelijke trends te zien in complexen waar de belevingswerelden van bewoners ver uit elkaar liggen. In haar ervaring kan het twee kanten opgaan; ze kent gevallen waarin de overlast afneemt en gevallen waarin de overlast toeneemt. Respondent 3 is wel van mening dat de bouwkundige staat van woningen een rol speelt in het aantal overlastmeldingen dat de corporatie ontvangt. Om de eenvoudige reden dat slecht onderhouden oude woningen vaak gehoriger zijn dan nieuwbouwwoningen waar de bouwbesluiteisen hoger zijn dan in het verleden. Reguliere woon- en leefgeluiden die in een nieuwbouwwoning geen problemen opleveren, zijn in een oude gehorige woning een garantie op overlastmeldingen.

Respondent 3: *“... wat wel opvalt is dat we natuurlijk in oude woningen veel overlast hebben. ... heel veel klachten die nu spelen en wat eigenlijk met Corona steeds erger is geworden, dat is toch in de oudbouwwoningen, ... Ja daar hoor je het gewoon als mensen de trap op lopen, daar hoor je het als er een deur dichtgaat, je hoort het als*

*het toiletreservoir wordt doorgetrokken, je hoort het als iemand de televisie hard heeft staan, hè. Nou dus daar wordt wel veel over geklaagd.”*

Respondenten 2 en 3 wijzen verder beiden ook op de toegenomen aanwezigheid van kwetsbare groepen in de sociale huurwoningen als bron van overlastmeldingen. De toename van kwetsbare groepen en wat voor effect dit heeft op de leefbaarheid en beheerproblematiek in corporatiebezit is ook al benoemd in het eerder aangehaalde onderzoek van Frissen et al. (2020). Volgens Frissen et al. (2020) ontstaat er een grotere ruimtelijke tweedeling in met name de zwakkere buurten met een hogere mutatiegraad. In dit soort buurten stromen de relatief sterkere inwoners sneller uit en komen er relatief veel kwetsbare huurders voor terug. Respondent 3 zegt hier het volgende over:

*“Woningen in minder aantrekkelijke wijken komen sneller vrij, dat is op zich logisch hè. En dan zijn het ook vaak woningen voor alleenstaande huishoudens. Kwetsbare doelgroepen, uitstromers uit maatschappelijke opvang of azc's, zijn ook vaak alleenstaand. Dus dat zijn de woningen, de woningen die geschikt zijn voor hen. Deze mensen hebben niet veel te kiezen en staan door hun urgentie ook nog eens bovenaan de lijst, zo ontstaat er een versnelde toestroom van deze mensen in dit soort buurten. Mensen met meer te kiezen slaan dit soort buurten liever over, behouden hun woonduur voor betere woningen.”*

Respondent 3 bevestigt de bevindingen van Frissen et al. (2020) en voegt eraan toe dat er door de toenemende instroom van kwetsbare groepen een vliegwieleffect ontstaat wat betreft overlast en onveiligheid. Respondent 2 voegt hieraan toe dat er in de praktijk erg tekort wordt geschoten in de begeleiding van kwetsbare doelgroepen, zoals bijvoorbeeld stathouders, en dat dit de overlast verder in de hand werkt:

*“Overlast van stathouders, dat is echt heel erg op het ogenblik. Ja die hebben denk ik de spullen niet, of worden slecht voorgelicht in het verhaal om de tuin te onderhouden. Daar heb ik het al een keer met de gemeente over gehad, van joh daar moet eigenlijk iemand even continu langs die stathouders, om te kijken of er behoefte aan is om gewoon de boel netjes op orde te houden. Daar was allemaal geen geld voor, vonden ze ook een raar idee van me...”*

Er liggen verschillende oorzaken ten grondslag aan de overlast in corporatiebezit. De respondenten hebben geen eenduidige antwoorden verstrekt op de vraag of er situaties zijn waarin de kans op overlastmeldingen het grootst is. Waar de een wel trends ziet ontstaan in complexen met grote tegenstellingen in levensstijlen van bewoners, ziet de ander daar geen duidelijke lijn in. Het lastige van de interpretatie van interviews is dat het de persoonlijke ervaringen van de respondenten betreft. Hoe de respondenten de feitelijke situaties in hun dagelijks werk ervaren kan verschillen van persoon tot persoon. De ervaringen zijn gekleurd door hun persoonlijke meningen over het werk en door hun kijk op het leven. Dus waar het afnemen van interviews helpt om de verschillende situaties rondom overlastmeldingen beter te duiden, dient de subjectiviteit te allen tijde in acht te worden genomen bij het interpreteren van de resultaten. Om de aanknopingspunten uit de interviews aan een objectieve analyse te onderwerpen vindt er in paragraaf 4.2 een kwantitatief onderzoek plaats.

## **4.2 Kwantitatieve analyse**

In de vorige paragraaf zijn meerdere aanknopingspunten benoemd die om een analyse vanuit de data vragen. In de zoektocht naar causale verbanden tussen overlastmeldingen, bewonerskenmerken en vastgoedkenmerken is het van belang om de beweringen van de respondenten te toetsen aan objectieve data. De samenstelling van de dataset die ten grondslag ligt aan de kwantitatieve analyse is in hoofdstuk 3 al uitgebreid toegelicht. In deze paragraaf worden verschillende meervoudige lineaire regressies uitgevoerd.

### **4.2.1 Overlast op individueel niveau**

Voor de eerste analyses wordt de dataset in twee groepen opgesplitst. Een groep met overlastmeldingen en de groep zonder overlastmeldingen. Op deze manier worden er inzichten verkregen over de karakteristieken van de

bewoners en het vastgoed waar ze in wonen. In tabel VII zijn de doorsnedes van de dataset opgenomen. De inzichten uit tabel VII worden getoetst op hun statistische significantie in paragraaf 4.2.2.

**Tabel VII**

In deze tabel is de dataset in twee groepen verdeeld. In een groep zijn alle huurders waar geen overlastmelding over is geregistreerd opgenomen en in de andere groep zijn alle huurders waar wel een overlastmelding over is geregistreerd opgenomen. Van deze groepen wordt in deze tabel de samenstelling gepresenteerd op een aantal verschillende variabelen.

<b>Panel A:</b>	<b>Gemiddelde</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Overlastmelding NEE</b>	<b>Overlastmelding JA</b>
	Woonduur	in jaren	14,970	11,290
	Leeftijd	in jaren	56,100	50,500
	Woningoppervlakte	in vierkante meter	76,370	71,120
	WOZ-waarde	in euro's	279,912	266.753

<b>Panel B:</b>	<b>Procentuele verdeling</b>	<b>-</b>	<b>Overlastmelding NEE</b>	<b>Overlastmelding JA</b>
	Sociale huur laag		65,9%	71,8%
	Sociale huur midden		12,4%	12,5%
	Sociale huur hoog		12,5%	9,9%
	Vrije sector midden		7,7%	4,6%
	Vrije sector hoog		1,6%	1,2%
			<i>100,0%</i>	<i>100,0%</i>
	Eengezinswoning		31,3%	21,6%
	Meergezinswoning		68,7%	78,4%
			<i>100,0%</i>	<i>100,0%</i>
	Wel onderdeel van VVE		20,4%	19,5%
	Geen onderdeel van VVE		79,6%	80,5%
			<i>100,0%</i>	<i>100,0%</i>
	Substantieel achterstallig onderhoud aanwezig		16,6%	20,9%
	Geen substantieel achterstallig onderhoud		83,4%	79,1%
			<i>100,0%</i>	<i>100,0%</i>
	Bouwjaren t/m 1945		24,0%	28,4%
	Bouwjaren van 1946 t/m 1960		9,1%	10,6%
	Bouwjaren van 1961 t/m 1980		17,1%	18,3%
	Bouwjaren van 1981 t/m 2000		33,6%	29,5%
	Bouwjaren van 2001 t/m 2021		16,2%	13,3%
			<i>100,0%</i>	<i>100,0%</i>

*Eigen bewerking, 2021*

Uit Tabel VII kunnen de volgende verwachtingen worden geschept:

1. Er is aanleiding om te vermoeden dat er een verband is tussen het aantal jaren woonduur en overlastmeldingen. De gemiddelde woonduur van de groep eenheden met overlastmeldingen ligt lager dan de gemiddelde woonduur van de groep zonder overlastmeldingen. Dit impliceert dat er meer overlast wordt gemeld over bewoners met een lagere woonduur, dan over bewoners met een hogere woonduur.
2. Er lijkt een zwaartepunt aanwezig te zijn in de categorie 'sociale huur laag' in de groep met overlastmeldingen. De categorieën vanaf 'sociaal huur hoog' zijn juist minder vertegenwoordigd in de groep met overlastmeldingen. Het verband tussen lager inkomen en overlast lijkt hieruit af te leiden.
3. Ruim 78% van de overlastmeldingen gaan over bewoners van meergezinswoningen. Terwijl op de totale woningvoorraad slechts 69,2% van de woningen een meergezinswoning zijn (tabel V). Hieruit zou je

kunnen verwachten dat er verhoudingsgewijs meer overlast plaatsvindt in meergezinswoningen dan in eengezinswoningen.

4. Of er sprake is van wel of geen VVE in het cluster lijkt op basis van tabel VII geen grote verschillen op te leveren tussen de twee groepen.
5. Van woningen waarover een overlastmelding is binnengekomen hebben 20,9% achterstallig onderhoud. Van de totale woningportefeuille heeft 16,9% achterstallig onderhoud (tabel V). De mate van achterstallig onderhoud lijkt dus verband te houden met het aantal overlastmeldingen.
6. Er lijkt verhoudingsgewijs iets meer nadruk te liggen op overlast in bezit uit oudere bouwjaren.
7. De gemiddelden voor leeftijd, woningoppervlakte en WOZ-waarde tussen de twee groepen wijken van elkaar af. Overlastgevers zijn gemiddeld jonger, wonen in kleinere woningen en woningen met een lagere WOZ-waarde (oftewel minder aantrekkelijke buurten).

Met de resultaten in tabel VII worden een aantal vermoedens vanuit de interviews versterkt. Aan de hand van deze vermoedens worden er met betrekking tot de onafhankelijke variabelen de volgende hypothesen geformuleerd:

1. *Het aantal overlastmeldingen neemt af als de gemiddelde woonduur toeneemt.*
2. *Het aantal overlastmeldingen neemt toe als het aandeel bewoners met een laag inkomen toeneemt.*
3. *Er worden meer overlastmeldingen gemeld in meergezinswoningen, dan in eengezinswoningen.*
4. *Het onderdeel uitmaken van een VVE heeft geen significant effect op het aantal overlastmeldingen.*
5. *Er is een significante relatie aanwezig tussen achterstallig onderhoud en het aantal overlastmeldingen.*
6. *Er worden meer overlastmeldingen gemeld in woningen met oudere bouwjaren, dan in woningen met jongere bouwjaren.*

De resultaten zijn echter nog niet getoetst voor hun statistische significantie. In paragraaf 4.2.2 wordt via meervoudige regressieanalyse onderzocht of de verbanden tussen het aantal overlastmeldingen en de variabelen significant zijn.

## 4.2.2 Overlast op clusterniveau

Uit de interviewgesprekken komt meerdere malen naar voren dat de medewerkers ervaren dat de overlastmeldingen vaker afkomstig zijn uit complexen met relatief veel lage inkomens. Tabel VII uit de vorige paragraaf lijkt dit te bevestigen. Respondent 1 vertelde in zijn interview dat hij in zijn dagelijks werk merkt dat de overlastmeldingen toe lijken te nemen in complexen waar zowel sociale huur en kopers wonen. De verschillende levensstijlen dragen volgens hem bij aan de mate waarin mensen overlast van elkaar ervaren. Een stelling die overigens niet volledig wordt onderschreven door respondent 3 en voor wat betreft het aanwezig zijn van zowel kopers als sociale huurders ook niet volledig uit de data lijkt te kunnen worden herleid.

### 4.2.2.1 Lineaire regressie op clusterniveau: model 1

Om het verband tussen lage inkomens en het aantal overlastmeldingen verder te onderzoeken wordt er een lineaire regressie op het niveau van de gecreëerde clusters uitgevoerd met de verschillende inkomensklassen als onafhankelijke variabelen en het aantal overlastmeldingen als afhankelijke variabele. Aan deze regressie is daarnaast ook de andere sleutelvariabele woonduur toegevoegd. De woonduur in deze vergelijking is de gemiddelde woonduur op clusterniveau. De regressie volgt de volgende formule:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 * Woonduur + \beta_2 * Dummy_{Inkomen_{SHL}} + \beta_3 * Dummy_{Inkomen_{SHM}} + \beta_4 * Dummy_{Inkomen_{SHH}} + \beta_5 * Dummy_{Inkomen_{VSH}} + \varepsilon$$

In tabel VIII zijn de regressieresultaten gepresenteerd. De kwaliteit van het model is relatief hoog. Er wordt een adjusted R<sup>2</sup> gemeten van 0,306. Met andere woorden: ongeveer 30,6% van het aantal overlastmeldingen in een cluster kan aan de hand van dit regressiemodel worden verklaard.



**Tabel VIII**

Deze tabel presenteert de regressieresultaten van de volgende regressieanalyse:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 * Woonduur + \beta_2 * Dummy_{Inkomen_{SHL}} + \beta_3 * Dummy_{Inkomen_{SHM}} + \beta_4 * Dummy_{Inkomen_{SHH}} + \beta_5 * Dummy_{Inkomen_{VSH}} + \varepsilon$$

hierbij staat Y voor het aantal overlastmeldingen. De dataset bestaat uit 10.724 clusters die in totaal 69.020 woningen vertegenwoordigen.

Panel A: Onafhankelijke variabelen (X1, ..., Xn)	Omschrijving	$\beta_1, \dots, \beta_N$	Significantie
Woonduur	Het aantal jaar woonachtig op het adres	-0,010	0,000***
Inkomen	Sociale huur laag	0,086	0,000***
	Sociale huur midden	0,067	0,000***
	Sociale huur hoog	0,043	0,000***
	Vrije sector midden	Referentiedummy	Referentiedummy
	Vrije sector hoog	0,044	0,000***
<b>Panel B: Regressieresultaten</b>		R-square	Adj. R-square
		0,306	0,306

\*  $p < 0,10$ ; \*\*  $p < 0,05$ ; \*\*\*  $p < 0,01$ ; n.s. = niet significant

Eigen bewerking, 2021

De (niet-gestandaardiseerde) bèta's leveren de richtingscoëfficiënten van de regressievergelijking op. Over de richtingscoëfficiënten kunnen de volgende afspraken gedaan worden:

1. Het model toont een sterk significant verband (met een P-value < 0,01) tussen woonduur en overlast. De richtingscoëfficiënt is met -0,010 ook relatief hoog. Gebaseerd op dit model zou in een cluster waar de gemiddelde woonduur 21 jaar bedraagt het aantal overlastmeldingen binnen een cluster met 0,20 lager worden geschat dan in een cluster met een gemiddelde woonduur van 1 jaar<sup>1</sup>.
2. In het model worden significante verbanden gevonden tussen de inkomensklassen en het aantal overlastmeldingen in een cluster. Er worden op alle inkomensniveaus positieve verbanden gevonden tussen inkomen en overlast. Dit is enigszins opvallend daar er afgaande van de interviews een negatief verband tussen hoge inkomens en overlast meer voor de hand had gelegen. Er wordt wel geconstateerd dat de richtingscoëfficiënten voor de twee laagste inkomensklassen hoger zijn dan voor de twee hogere inkomensklassen. Meer lage inkomens in een complex leveren dus wel een hogere verwachting op overlastmeldingen op, dan hogere inkomens.

De regressievergelijking uit tabel VIII toont de eerste statistische verbanden tussen overlast, inkomen en woonduur. In de interviews zijn door de respondenten ook verbanden getrokken tussen de controlevariabelen uit de dataset en het aantal overlastmeldingen. Aan de regressie zijn daarom in paragraaf 4.2.2.2 ook de controlevariabelen vanuit het conceptuele kader toegevoegd.

#### 4.2.2.2 Lineaire regressie op clusterniveau: model 2

In deze paragraaf zijn alle controlevariabelen aan de regressievergelijking toegevoegd. Met dit model wordt getracht de factoren, zoals door de respondenten in de interviews ingebracht, te toetsen aan de data. De regressie volgt de volgende formule:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 * Woonduur + \beta_2 * Dummy_{Inkomen_{SHL}} + \beta_3 * Dummy_{Inkomen_{SHM}} + \beta_4 * Dummy_{Inkomen_{SHH}} + \beta_5 * Dummy_{Inkomen_{VSH}} + \beta_6 * Leeftijd + \beta_7 * Dummy_{Woningtype_{MWG}} + \beta_8 * Dummy_{VVE} + \beta_9 * Dummy_{Onderhoudsstaat_{achterstallig}} + \beta_{10} * Dummy_{Bouwjaar_{1945}} + \beta_{11} * Dummy_{Bouwjaar_{1960}} + \beta_{12} * Dummy_{Bouwjaar_{1980}} + \beta_{13} * Dummy_{Bouwjaar_{2000}} + \beta_{14} * Woningoppervlakte + \beta_{15} * WOZ - waarde + \varepsilon$$

<sup>1</sup> (21 jaar – 1 jaar) \* - 0,010 = - 0,20.

De regressieresultaten worden gepresenteerd in tabel IX. De kwaliteit van dit model is hoger dan het model in paragraaf 4.2.2.1. Er wordt een adjusted R<sup>2</sup> gemeten van 0,331, de verklarende kracht van het model is met een toename 0,025 enigszins versterkt. Inzoomen op de individuele parameters levert de volgende observaties op:

1. Het model toont een significant verband (met een P-value < 0,05) tussen woontijd en overlast. De richtingscoëfficiënt is echter met -0,003 niet bijzonder groot. Afgaande van dit model zou in een cluster waar de gemiddelde woontijd 21 jaar is het aantal overlastmeldingen binnen een cluster met slechts 0,06 lager worden geschat dan in een cluster met een gemiddelde woontijd van 1 jaar<sup>2</sup>.
2. Er worden significante verbanden getoond in het model tussen de inkomensklassen en het aantal overlastmeldingen. Wat echter opvalt is dat er positieve verbanden op alle inkomensniveaus bestaan tussen het aantal overlastmeldingen en het aantal personen in een bepaalde klasse. Het verband tussen de hoogste inkomensklasse ('Vrije sector hoog') en het aantal overlastmeldingen is statistisch wel het minst significant. Desalniettemin toont dit resultaat het vermoeden van een verband. De resultaten uit het model geven hiermee weinig handvatten om te bepalen welke combinatie van bewoners (qua inkomen) een grotere kans op overlastmeldingen oplevert.
3. De leeftijd van de huurder toont een negatief significant met het aantal overlastmeldingen in een cluster. Dit is afgaande op de theorie – waarin beschreven wordt dat met name ouderen zich sneller kwetsbaarder voelen, dan jongeren – een onverwachts resultaat. Deze richtingscoëfficiënt doet vermoeden dat hoe ouder de gemiddelde bewoner van een cluster is, hoe minder overlastmeldingen er worden gerapporteerd. Deze resultaten sluiten daarentegen wel aan bij de resultaten zoals gerapporteerd in tabel VII.
4. Tussen woningtype en het aantal overlastmeldingen bestaat er volgens dit model een duidelijk significant verband. Het aantal overlastmeldingen is positief gecorreleerd met het woningtype meergezinswoning. Dit bevestigt het vermoeden dat uit tabel VII werd afgeleid dat er verhoudingsgewijs meer overlastmeldingen worden gerapporteerd in meergezinswoningen dan in eengezinswoningen.
5. Tussen bouwjaren en het aantal overlastmeldingen toont de regressie significante positieve verbanden tussen alle categorieën, maar zijn de richtingscoëfficiënten voor de bouwjaren t/m 1980 aanzienlijk hoger dan de richtingscoëfficiënt voor de bouwjaren vanaf 1981. Dit sluit aan bij het vermoeden dat in oudere bouwblokken het aantal overlastmeldingen hoger ligt.
6. Verrassend genoeg leveren de andere controlevariabelen in deze vergelijking geen significant verband tussen het aantal overlastmeldingen op. Ook niet als dit op basis van de theorie, tabel VII, of de afgenomen interviews met de experts verwacht had mogen worden

---

<sup>2</sup> (21 jaar – 1 jaar) \* - 0,003 = - 0,06.

**Tabel IX**

Deze tabel presenteert de regressieresultaten van de volgende regressieanalyse:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 * \text{Woontuur} + \beta_2 * \text{Dummy}_{\text{Inkomen}_{SHL}} + \beta_3 * \text{Dummy}_{\text{Inkomen}_{SHM}} + \beta_4 * \text{Dummy}_{\text{Inkomen}_{SHH}} + \beta_5 * \text{Dummy}_{\text{Inkomen}_{VSH}} + \beta_6 * \text{Leeftijd} + \beta_7 * \text{Dummy}_{\text{Woningtype}_{MVG}} + \beta_8 * \text{Dummy}_{\text{VVE}} + \beta_9 * \text{Dummy}_{\text{Onderhoudsstaat}_{\text{achterstallig}}} + \beta_{10} * \text{Dummy}_{\text{Bouwjaar}_{1945}} + \beta_{11} * \text{Dummy}_{\text{Bouwjaar}_{1960}} + \beta_{12} * \text{Dummy}_{\text{Bouwjaar}_{1980}} + \beta_{13} * \text{Dummy}_{\text{Bouwjaar}_{2000}} + \beta_{14} * \text{Woningoppervlakte} + \beta_{15} * \text{WOZ} - \text{waarde} + \varepsilon$$

hierbij staat Y voor het aantal overlastmeldingen. De dataset bestaat uit 10.724 clusters die in totaal 69.020 woningen vertegenwoordigen.

Panel A: Onafhankelijke variabelen (X1, ..., Xn)	Omschrijving	$\beta_1, \dots, \beta_N$	Significantie
Woontuur	Het aantal jaar woonachtig op het adres	-0,003	0,047**
Inkomen	Sociale huur laag	0,046	0,000***
	Sociale huur midden	0,050	0,000***
	Sociale huur hoog	0,042	0,000***
	Vrije sector midden	Referentiedummy	Referentiedummy
	Vrije sector hoog	0,020	0,068*
Panel B: Controle variabelen (X1, ..., Xn)	Omschrijving	$\beta_1, \dots, \beta_N$	Significantie
Leeftijd	Leeftijd van de huurder	-0,008	0,000***
Woningtype	Eengezinswoning	Referentiedummy	Referentiedummy
	Meergezinswoning	0,018	0,000***
Onderdeel van VVE	Wel onderdeel van VVE	-0,019	n.s
	Geen onderdeel van VVE	Referentiedummy	Referentiedummy
Onderhoudsstaat	Achterstallig onderhoud	0,014	n.s
	Geen achterstallig onderhoud	Referentiedummy	Referentiedummy
Bouwjaarcategorie	Bouwjaren t/m 1945	0,023	0,000***
	Bouwjaren van 1946 t/m 1960	0,020	0,000***
	Bouwjaren van 1961 t/m 1980	0,037	0,000***
	Bouwjaren van 1981 t/m 2000	0,005	0,094*
	Bouwjaren van 2001 t/m 2021	Referentiedummy	Referentiedummy
Woningoppervlakte	Oppervlakte in m2 gebruiksoppervlak	-0,001	n.s
WOZ-waarde	WOZ-waarde van de woning	0,000	n.s
Panel C: Regressieresultaten		R-square	Adj. R-square
		0,332	0,331

\*  $p < 0,10$ ; \*\*  $p < 0,05$ ; \*\*\*  $p < 0,01$ ; n.s. = niet significant

Eigen bewerking, 2021

De observaties aan de hand van de meervoudige regressie tonen verbanden aan tussen de onafhankelijke variabelen en het aantal overlastmeldingen. Tegelijkertijd vallen de richtingscoëfficiënten van woontuur en inkomen met het toevoegen van de controlevariabelen lager uit dan in de regressie uit paragraaf 4.2.2.1. Het eerder geconstateerde verband dat in de lagere inkomensklassen het effect op het aantal overlastmeldingen steviger is dan in de hogere inkomensklassen is in deze vergelijking ook afgezwakt. Er is sprake van dempende effecten tussen variabelen onderling, dit wijst op correlatie tussen de verschillende onafhankelijke variabelen. In de volgende paragraaf wordt het model nog eenmaal aangepast; de niet significante variabelen worden uit het model gehaald.

### 4.2.2.3 Lineaire regressie op clusterniveau: model 3

Het regressiemodel in deze paragraaf bestaat alleen nog uit de variabelen waarvan is geconstateerd dat er een significante relatie bestaat tussen het aantal overlastmeldingen. De formule voor deze vergelijking is als volgt:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 * Woongduur + \beta_2 * Dummy_{Inkomen_{SHL}} + \beta_3 * Dummy_{Inkomen_{SHM}} + \beta_4 * Dummy_{Inkomen_{SHH}} + \beta_5 * Dummy_{Inkomen_{VSH}} + \beta_6 * Leeftijd + \beta_7 * Dummy_{Woningtype_{MWG}} + \beta_8 * Dummy_{Bouwjaar_{1945}} + \beta_9 * Dummy_{Bouwjaar_{1960}} + \beta_{10} * Dummy_{Bouwjaar_{1980}} + \beta_{11} * Dummy_{Bouwjaar_{2000}} + \varepsilon$$

De regressieresultaten worden gepresenteerd in tabel X. De kwaliteit van dit model is ongeveer gelijk aan het uitgebreidere model in paragraaf 4.2.2.2. Er wordt een adjusted R<sup>2</sup> gemeten van 0,328. Inzoomen op de individuele parameters levert de volgende observaties op:

1. Het verband tussen woongduur en het aantal overlastmeldingen is sterker in dit model dan in het model met alle variabelen. De richtingscoëfficiënt is groter, maar met -0,004 nog steeds niet bijzonder groot, en de significantie is toegenomen.
2. Voor de inkomensklassen geldt in dit model nog steeds dat er voor alle klassen een positieve relatie is af te leiden tussen het inkomen en het aantal overlastmeldingen. De richtingscoëfficiënt voor de hoogste inkomens is echter niet meer significant.

Voor de controlevariabelen zijn alle richtingscoëfficiënten in absolute getallen allemaal gestegen ten opzichte van het uitgebreide model uit paragraaf 4.2.2.2.

**Tabel X**

Deze tabel presenteert de regressieresultaten van de volgende regressieanalyse:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 * Woongduur + \beta_2 * Dummy_{Inkomen_{SHL}} + \beta_3 * Dummy_{Inkomen_{SHM}} + \beta_4 * Dummy_{Inkomen_{SHH}} + \beta_5 * Dummy_{Inkomen_{VSH}} + \beta_6 * Leeftijd + \beta_7 * Dummy_{Woningtype_{MWG}} + \beta_8 * Dummy_{Bouwjaar_{1945}} + \beta_9 * Dummy_{Bouwjaar_{1960}} + \beta_{10} * Dummy_{Bouwjaar_{1980}} + \beta_{11} * Dummy_{Bouwjaar_{2000}} + \varepsilon$$

hierbij staat Y voor het aantal overlastmeldingen. De dataset bestaat uit 10.724 clusters die in totaal 69.020 woningen vertegenwoordigen.

Panel A: Onafhankelijke variabelen (X1, ..., Xn)	Omschrijving	$\beta_1, \dots, \beta_N$	Significantie
Woongduur	Het aantal jaar woonachtig op het adres	-0,004	0,015**
Inkomen	Sociale huur laag	0,043	0,000***
	Sociale huur midden	0,047	0,000***
	Sociale huur hoog	0,032	0,000***
	Vrije sector midden	Referentiedummy	Referentiedummy
	Vrije sector hoog	0,014	n.s.
Panel B: Controle variabelen (X1, ..., Xn)	Omschrijving	$\beta_1, \dots, \beta_N$	Significantie
Leeftijd	Leeftijd van de huurder	-0,008	0,000***
Woningtype	Eengezinswoning	Referentiedummy	Referentiedummy
	Meergezinswoning	0,020	0,000***
Bouwjaarcategorie	Bouwjaaren t/m 1945	0,027	0,000***
	Bouwjaaren van 1946 t/m 1960	0,024	0,000***
	Bouwjaaren van 1961 t/m 1980	0,038	0,000***
	Bouwjaaren van 1981 t/m 2000	0,007	0,018**
	Bouwjaaren van 2001 t/m 2021	Referentiedummy	Referentiedummy
Panel C: Regressieresultaten		R-square	Adj. R-square
		0,329	0,328

\*  $p < 0,10$ ; \*\*  $p < 0,05$ ; \*\*\*  $p < 0,01$ ; n.s. = niet significant

Eigen bewerking, 2021

Er zijn nu drie meervoudige regressiemodellen op clusterniveau besproken in dit onderzoek en er is een verschillenanalyse tussen de twee groepen op individueel niveau uitgevoerd. Met behulp van de drie modellen kunnen de volgende uitspraken worden gedaan ten aanzien van de geformuleerde hypothesen in paragraaf 4.2.1:

1. *Het aantal overlastmeldingen neemt af als de gemiddelde woontijd toeneemt.*

In alle drie de modellen is er een significant verband gevonden tussen woontijd en overlastmeldingen. Dit verband is negatief. De hypothese wordt aangenomen.

2. *Het aantal overlastmeldingen neemt toe als het aandeel bewoners met een laag inkomen toeneemt.*

Dit kan niet volledig uit de drie modellen worden afgeleid. De resultaten geven hier geen eenduidig antwoord op, er kunnen nog geen conclusies worden getrokken.

3. *Er worden meer overlastmeldingen gemeld in meergezinswoningen, dan in eengezinswoningen.*

In de modellen is er een significant verband gevonden dat duidt op een positief verband tussen het woningtype meergezinswoning en overlastmeldingen. Er worden meer overlastmeldingen geregistreerd in meergezinswoningen dan in eengezinswoningen. De hypothese wordt aangenomen.

4. *Het onderdeel uitmaken van een VVE heeft geen significant effect op het aantal overlastmeldingen.*

Of een cluster onderdeel uitmaakt van een VVE heeft op basis van het model in paragraaf 4.2.2.2 geen significant verband opgeleverd. De hypothese wordt aangenomen.

5. *Er is een significante relatie aanwezig tussen achterstallig onderhoud en het aantal overlastmeldingen.*

Er wordt geen significante relatie gemeten tussen achterstallig onderhoud en het aantal overlastmeldingen. De hypothese wordt verworpen.

6. *Er worden meer overlastmeldingen gemeld in woningen met oudere bouwjaren, dan in woningen met jongere bouwjaren.*

De richtingscoëfficiënten voor de dummyvariabelen behorende bij de oudere bouwjaren (de categorieën t/m 1980) zijn groter dan de richtingscoëfficiënt voor de dummyvariabele vanaf 1981. In oudere woningen worden meer overlastmeldingen voorspeld. De hypothese wordt aangenomen.

De analyses van de hypothesen worden in paragraaf 4.3 gebruikt om antwoord te geven op de deelvragen. Aan de hand van de analyses is echter nog geen duidelijk antwoord te geven op de hoofdvraag van dit onderzoek: *Is binding met de buurt (vertaald in woontijd) belangrijker dan sociaaleconomische status (vertaald in inkomen) in het voorspellen van overlastmeldingen in corporatiebezit?* Naast het nog niet duidelijk kunnen beantwoorden van de hoofdvraag is er ook nog geen aandacht besteed aan de factor heterogeniteit van bewoners. Oftewel is er een effect op overlast merkbaar als de verschillen tussen bewoners in een cluster toenemen? In het theoretisch kader is aanleiding gevonden om dit te onderzoeken, maar het kwalitatieve onderzoek levert hier geen eenduidig antwoord op. De respondenten zijn het hierover niet met elkaar eens. In de volgende deelparagrafen worden er nog twee laatste regressieanalyses uitgevoerd. Er zal een logistische regressie op individueel niveau worden uitgevoerd om het verschil in impact tussen woontijd en sociaaleconomische status te analyseren. Dit draagt bij aan het beantwoorden van de hoofdvraag. Tot slot wordt de dataset op twee verschillende manieren getoetst om op clusterniveau te onderzoeken of er een effect is toe te wijzen aan de heterogeniteit van bewoners in het aantal overlastmeldingen dat geregistreerd wordt. Deze laatste twee regressies zullen weer lineaire regressies zijn, waarbij voor de laatste regressie ook de dataset wordt aangepast.

### 4.2.3 Logistische regressie op individueel niveau

Voor de volgende analyse wordt er geen lineaire, maar een logistische regressie uitgevoerd. Om een logistische regressie uit te voeren wordt de afhankelijke variabele getransformeerd naar een binaire waarde. In deze regressie is er dus voor gekozen om niet meer te kijken naar het aantal overlastmeldingen per adres, maar alleen naar het feit of er wel (= 1) of geen (= 0) overlastmeldingen op een individueel adres gemeld zijn. In de logistische regressie worden alleen het inkomen en de woontijd getoetst ten opzichte van het aantal overlastmeldingen.

$$f(Y) = \ln \frac{P(Y)}{1-P(Y)} = \beta_0 + \beta_1 * \text{Woontijd} + \beta_2 * \text{Dummy}_{\text{Inkomen}_{SHL}} + \beta_3 * \text{Dummy}_{\text{Inkomen}_{SHM}} + \beta_4 * \text{Dummy}_{\text{Inkomen}_{SHH}} + \beta_5 * \text{Dummy}_{\text{Inkomen}_{VSH}}$$

Hierbij is  $f(Y)$  gedefinieerd als het natuurlijk logaritme van de kans op het aantal overlastmeldingen ( $Y$ ). De vergelijking verklaart niet meer het aantal overlastmeldingen op een adres, maar de kans dat er een overlastmelding op een adres geregistreerd is. De nieuw te formuleren hypothese voor deze regressie luidt als volgt:

1. *De kans op overlast wordt sterker beïnvloed door inkomen, dan door woonduur.*

In tabel XI zijn de resultaten van deze regressie gepresenteerd. In panel A wordt via een Omnibustoets allereerst de aannemelijkheid van het model getoetst. Met een P-value kleiner dan 0,01 mag worden aangenomen dat de onafhankelijke variabelen in het model inderdaad verklarend zijn voor de afhankelijke variabele in het model. In panel B wordt nog een tweede test uitgevoerd; de Hosmer en Lemeshow test. De Hosmer en Lemeshow toets test of het model, naast verklarend, ook nauwkeurig is in het voorspellen van de afhankelijke variabele. Voor de Hosmer en Lemeshow toets betekent een niet-significante uitslag juist dat het model nauwkeurig kan voorspellen. Er wordt een P-value van 0,08 gemeten, er is dus wat aan te merken op de nauwkeurigheid van de voorspellende kracht van het model. Echter, dit is niet funest voor de bruikbaarheid van het model. Uit het model kan nog steeds worden afgeleid welke variabelen het sterkste de kans op overlastmeldingen beïnvloeden. Hiervoor kan het beste gekeken worden naar de richtingscoëfficiënten en de verwachte bèta's (exp. bèta):

1. De richtingscoëfficiënt van woonduur is negatief en de verwachte bèta is kleiner dan 1. Dit duidt op een negatief verband tussen woonduur en de kans op een overlastmelding. Hoe hoger het aantal jaren, hoe kleiner de kans dat er een overlastmelding geregistreerd wordt. De waarde van 0,963 geeft aan dat een extra jaar woonduur de kans op een overlastmelding ongeveer met 3,7% verlaagt. De P-value voor dit verband is significant.
2. Voor de inkomenscategorieën kan vanuit deze test nu duidelijk worden afgeleid dat een lager inkomen de kans op een overlastmelding vergroot ten opzichte van een hoger inkomen. De waarde van 2,259 geeft aan dat de kans op een overlastmelding in deze vergelijking meer dan twee keer zo groot is als het individu tot de laagste inkomensklasse behoort. De waarden voor verwachte bèta van de hoger ingeschaalde inkomensklassen nemen trapsgewijs af tot uiteindelijk 1,075. Hierbij is de verwachte bèta voor de hoogste inkomensklasse tevens niet significant.

**Tabel XI**

Deze tabel presenteert de regressieresultaten van de volgende regressieanalyse:

$$f(Y) = \ln \frac{P(Y)}{1 - P(Y)} = \beta_0 + \beta_1 * Woonduur + \beta_2 * Dummy_{Inkomens_{SHL}} + \beta_3 * Dummy_{Inkomens_{SHM}} + \beta_4 * Dummy_{Inkomens_{SHH}} + \beta_5 * Dummy_{Inkomens_{VSH}}$$

hierbij staat  $Y$  voor het aantal overlastmeldingen. De dataset bestaat uit 69.020 woningen. Panel A toont de resultaten van de Omnibus toets en panel B de resultaten van de Hosmer en Lemeshow toets, deze twee toetsen testen respectievelijk de aannemelijkheid en nauwkeurigheid van het model. Panel C toont de uiteindelijke resultaten van de logistische regressie.

Panel A: Omnibus aannemelijkheidstoets	Omschrijving			Significantie
Aannemelijkheid model	Chi-kwadraat	592,645		0,000***
Panel B: Hosmer en Lemeshow test	Omschrijving			Significantie
Voorspellende kracht model	Chi-kwadraat	14,083		0,080*
Panel C: Onafhankelijke variabelen ( $X_1, \dots, X_n$ )	Omschrijving	$\beta_1, \dots, \beta_N$	Exp. $\beta_1, \dots, \beta_N$	Significantie
Woonduur	Het aantal jaar woonachtig op het adres	-0,038	0,963	0,000***
Inkomen	Sociale huur laag	0,815	2,259	0,000***
	Sociale huur midden	0,591	1,806	0,000***
	Sociale huur hoog	0,293	1,341	0,002***
	Vrije sector midden	Referentiedummy	Referentiedummy	Referentiedummy
	Vrije sector hoog	0,072	1,075	n.s.

\*  $p < 0,10$ ; \*\*  $p < 0,05$ ; \*\*\*  $p < 0,01$ ; n.s. = niet significant

Eigen bewerking, 2021

Met de logistische regressie is er aantoonbaar bewijs geleverd dat de kans op overlast het grootste is bij huurders

uit de laagste inkomensklasse. Daarnaast is met deze regressie nogmaals bevestigd dat een hogere woonduur de kans op een overlastmelding verkleint.

## 4.2.4 Lineaire regressie op clusterniveau: onderzoek naar heterogeniteit

In deze paragraaf wordt onderzocht of het aantal overlastmeldingen toeneemt als de verschillen tussen bewoners in een cluster toenemen. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar sociaaleconomische heterogeniteit, maar ook naar heterogeniteit in woonduur en leeftijd. Deze analyse wordt op twee manieren uitgevoerd. Voor de eerste manier worden er alleen drie nieuwe variabelen geconstrueerd, voor de tweede manier wordt ook de dataset verder ingekaderd. De hypothese die bij deze twee regressiemodellen hoort is:

1. *Overlastmeldingen nemen toe zodra de verschillen tussen bewoners groter worden.*

De verschillen tussen bewoners worden gedefinieerd aan de hand van de nieuw te construeren variabelen in de volgende twee deelparagrafen.

### 4.2.4.1 Onderzoek naar heterogeniteit: model 1

Het regressiemodel dat voor de analyse in deze paragraaf wordt gebruikt bestaat uit drie nieuwe variabelen die als volgt tot stand komen:

1.  $\sigma$ Woonduur: deze variabele vertegenwoordigt de standaardafwijking die gemeten wordt bij het aggregeren van de individuele records (woningen) naar clusterniveau.  $\sigma$ Woonduur vertegenwoordigt hiermee de spreiding van de variabele woonduur in de dataset (geaggregeerd naar clusterniveau) en is een ratiovariabele.
2.  $\sigma$ Leefduur: deze variabele vertegenwoordigt de standaardafwijking die gemeten wordt bij het aggregeren van de individuele records (woningen) naar clusterniveau.  $\sigma$ Leefduur vertegenwoordigt hiermee de spreiding van de variabele leeftijd in de dataset (geaggregeerd naar clusterniveau) en is een ratiovariabele.
3.  $\#\_verschillende\_inkomens$ : inkomen is een categorische variabele in de dataset. Hiervan kan daarom niet zomaar een standaardafwijking van worden afgegeven. Voor de variabele  $\#\_verschillende\_inkomens$  wordt daarom het aantal verschillende inkomens in een cluster geteld. Dit kan een waarde tussen de 1 en 5 opleveren, waarbij de waarde het aantal verschillende inkomens vertegenwoordigt.

De lineaire regressie volgt de volgende formule:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 * \sigma Woonduur + \beta_2 * \sigma Leeftijd + \beta_3 * \#\_aantal\_verschillende\_inkomens + \epsilon$$

De regressieresultaten worden gepresenteerd in tabel XII. Het model toont een zwak verband tussen overlast en de drie variabelen aan. Er wordt een adjusted  $R^2$  gemeten van 0,012. De verklarende kracht van het model als geheel is niet sterk, maar de gevonden banden zijn wel significant. Inzoomen op de individuele parameters levert de volgende observaties op:

1. Er is een negatieve correlatie meetbaar tussen het aantal overlastmeldingen en de standaardafwijking van woonduur. Dit betekent dat in clusters waar de spreiding van woonduur groter is, het model minder overlastmeldingen voorspelt dan in clusters waar de spreiding kleiner is.
2. Tussen de standaardafwijking van leeftijd en het aantal overlastmeldingen is wel een positieve correlatie gevonden. Een grotere spreiding in leeftijd duidt in dit model op meer overlastmeldingen. De richtingscoëfficiënt is met 0,010 significant, maar niet groot. Het effect van deze variabele op het aantal overlastmeldingen is hierdoor beperkt.
3. Het aantal verschillende inkomens kent een positieve correlatie met het aantal overlastmeldingen. Deze correlatie is met een richtingscoëfficiënt van 0,125 tevens substantieel. In een cluster met vijf verschillende inkomensklassen betekent dit dat het aantal overlastmeldingen 0,50 hoger wordt geschat dan een cluster dat uit één unieke inkomensklasse bestaat.

**Tabel XII**

Deze tabel presenteert de regressieresultaten van de volgende regressieanalyse:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 * \sigma\text{Woonduur} + \beta_2 * \sigma\text{Leeftijd} + \beta_3 * \#\_aantal\_verschillende\_inkomens + \varepsilon$$

hierbij staat Y voor het aantal overlastmeldingen. De dataset bestaat uit 10.724 clusters die in totaal 69.020 woningen vertegenwoordigen.

Panel A: Onafhankelijke variabelen (X1, ..., Xn)	Onschrijving	$\beta_1, \dots, \beta_N$	Significantie
$\sigma\text{Woonduur}$	De spreiding van woonduur binnen een cluster	-0,007	0,012**
$\sigma\text{Leeftijd}$	De spreiding van leeftijd binnen een cluster	0,010	0,000***
$\#\_aantal\_verschillende\_inkomens$	Het aantal verschillende inkomens in een cluster	0,125	0,000***
Panel B: Regressieresultaten		R-square	Adj. R-square
		0,012	0,012

\*  $p < 0,10$ ; \*\*  $p < 0,05$ ; \*\*\*  $p < 0,01$ ; n.s. = niet significant

Eigen bewerking, 2021

De resultaten uit de regressie in deze deelparagraaf leveren, afhankelijk van welke variabele wordt onderzocht, verschillende conclusies op over de verbanden tussen heterogeniteit van bewoners en het aantal overlastmeldingen. In de volgende paragraaf wordt er nog een stap aan de analyse op heterogeniteit toegevoegd. Voor deze analyse wordt er alleen ingezoomd op de clusters waar overlastmeldingen zijn gemeld. De hypothese “Overlastmeldingen nemen toe zodra de verschillen tussen bewoners groter worden.” kan worden aangenomen voor verschillen in inkomen en leeftijd. Voor woonduur dient deze hypothese verworpen te worden.

#### 4.2.4.2 Onderzoek naar heterogeniteit: model 2

Om de volgende analyse uit te kunnen voeren is de dataset ingeperkt. Er wordt ditmaal alleen gekeken naar de clusters waarbij:

1. Er overlastmeldingen zijn geregistreerd.
2. De clusters uit meer dan 1 woning bestaan.

Door in te zoomen op deze specifieke selectie kunnen er nieuwe variabelen worden gecreëerd waarbij gekeken wordt naar de verschillen tussen de overlastgever en de mensen die de overlast ervaren. Deze variabelen kunnen niet gecreëerd worden voor de clusters zonder overlastgevers of voor clusters die maar uit 1 woning bestaan, dan zijn er immers geen verschillen te meten.

De ingekaderde dataset bestaat uit 2.345 clusters en voor deze clusters zijn in totaal 4.445 overlastmeldingen geregistreerd. In de totale dataset zijn 4.504 overlastmeldingen opgenomen. Ook na het inkaderen van de dataset zijn bijna alle overlastmeldingen dus nog in de analyse opgenomen. Er worden drie nieuwe variabelen gecreëerd om de regressie uit te voeren:

1.  $\Delta\text{Woonduur}$ : het verschil (in absolute getallen) tussen de gemiddelde woonduur in een cluster en de woonduur van de overlastgever. In het geval van meer dan één unieke overlastgever in een cluster wordt hiervoor de gemiddelde woonduur van de overlastgevers genomen. Dit is een ratiovariabele.
2.  $\Delta\text{Leeftijd}$ : het verschil (in absolute getallen) tussen de gemiddelde leeftijd in een cluster en de leeftijd van de overlastgever. In het geval van meer dan één unieke overlastgever in een cluster wordt hiervoor de gemiddelde leeftijd van de overlastgevers genomen. Dit is een ratiovariabele.
3.  $\Delta\text{Inkomen\_Dummy}$ : omdat inkomen in de dataset een categorische variabele is kan hier niet zomaar een gemiddelde van worden genomen. Daarom wordt het meest voorkomende inkomen in een cluster geteld en afgezet tegen het inkomen van de overlastgever. Als het meest voorkomende inkomen in een cluster afwijkt van het inkomen van de overlastgever, dan levert dit een dummywaarde van 1 op. Verschillen deze twee inkomens niet van elkaar, dan levert dit een dummywaarde van 0 op.



Bij de regressieanalyse in deze deelparagraaf hoort de volgende formule:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 * \Delta Woonduur + \beta_2 * \Delta Leeftijd + \beta_3 * \Delta Inkomen\_Dummy + \varepsilon$$

De regressieresultaten worden gepresenteerd in tabel XIII. Het model toont een matig verband aan tussen overlast en de drie variabelen. Er wordt een adjusted R<sup>2</sup> gemeten van 0,073. Inzoomen op de individuele parameters levert de volgende observaties op:

1. Verschil in woonduur is negatief gecorreleerd met het aantal overlastmeldingen. Met andere woorden: als het verschil in woonduur toeneemt, neemt het aantal overlastklachten af. De richtingscoëfficiënt van dit verband is -0,039. Als het verschil tussen de woonduur van overlastgever en het clustergemiddelde 20 jaar bedraagt, dan levert dit bijna 1 overlastmelding minder op.
2. Verschil in leeftijd is ook negatief gecorreleerd met het aantal overlastmeldingen. De richtingscoëfficiënt van dit verband is kleiner, namelijk -0,019.
3. De dummyvariabele die aangeeft of het inkomen van de overlastgever(s) afwijkt van het meest voorkomende inkomen binnen het cluster is significant en positief gecorreleerd. De richtingscoëfficiënt is 0,504. Het aantal overlastmeldingen is volgens deze regressie gemiddeld 0,504 hoger in clusters waar het inkomen van de overlastgever(s) afwijkt van de overige bewoners van het cluster.

**Tabel XIII**

Deze tabel presenteert de regressieresultaten van de volgende regressieanalyse:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 * \Delta Woonduur + \beta_2 * \Delta Leeftijd + \beta_3 * \Delta Inkomen\_Dummy + \varepsilon$$

hierbij staat Y voor het aantal overlastmeldingen. De dataset bestaat uit 2.345 clusters.

Panel A: Onafhankelijke variabelen (X1, ..., Xn)	Omschrijving	$\beta_1, \dots, \beta_N$	Significantie
$\Delta Woonduur$	Verschil tussen clustergemiddelde en overlastgever	-0,039	0,000***
$\Delta Leeftijd$	Verschil tussen clustergemiddelde en overlastgever	-0,019	0,000***
$\Delta Inkomen\_Dummy$	Dummywaarde is 1 wanneer inkomen overlastgever afwijkt van het meest voorkomende inkomen binnen het cluster.	0,504	0,000***
<b>Panel B: Regressieresultaten</b>		R-square	Adj. R-square
		0,074	0,073

\*  $p < 0,10$ ; \*\*  $p < 0,05$ ; \*\*\*  $p < 0,01$ ; n.s. = niet significant

Eigen bewerking, 2021

Aan de hand van de resultaten uit deze regressie kan de hypothese “Overlastmeldingen nemen toe zodra de verschillen tussen bewoners groter worden.” alleen worden aangenomen voor inkomen. Voor woonduur en leeftijd dient de hypothese te worden verworpen. In hoofdstuk 5 worden de resultaten uit de twee voorgaande analyses op heterogeniteit gebruikt bij het beantwoorden van de centrale vraagstelling.

### 4.3 Beantwoording van de deelvragen

Er zijn nu zowel kwalitatieve analyses als kwantitatieve analyses uitgevoerd die antwoorden verschaffen op de deelvragen uit dit onderzoek. In deze paragraaf wordt elke deelvraag op basis van argumenten uit de analyses beantwoord. In hoofdstuk 5 worden de conclusies gedeeld en de hoofdvraag beantwoord.

#### 1. Welke bewonerskenmerken zijn van invloed op het aantal overlastmeldingen?

In de interviews zijn de bewonerskenmerken inkomen, leeftijd en woonduur alle drie aan bod gekomen. De respondenten herkenden uit hun dagelijkse praktijk verbanden tussen deze drie factoren en overlast. Deze verbanden zijn getoetst en uit de toetsen kan worden afgeleid dat deze drie bewonerskenmerken allemaal van invloed zijn op het aantal overlastmeldingen. Opvallend hierbij is dat, tegen de verwachtingen uit de theorie in, leeftijd negatief gecorreleerd is met het aantal overlastmeldingen. Oftewel, hoe lager de gemiddelde leeftijd, hoe

lager het verwachte aantal overlastmeldingen in een cluster. De verbanden tussen inkomen en woontijd en het aantal overlastmeldingen volgen de verwachte trend, maar dit wordt verder besproken in de hoofdvraag en de deelvragen 3 en 4.

*2. Welke vastgoedkenmerken zijn van invloed op het aantal overlastmeldingen?*

De vastgoedkenmerken woningtype, VVE (aanwezigheid van kopers), onderhoudsstaat, bouwjaarcategorie, en woningoppervlakte zijn alle aan bod gekomen in de interviewgesprekken met de experts. De verwachtingen die geschept waren door de antwoorden uit de interviews komen niet volledig overeen met de resultaten uit de kwantitatieve analyse. Alleen voor woningtype en bouwjaar zijn duidelijke positieve correlaties gevonden tussen het aantal overlastmeldingen op clusterniveau. In clusters met meergezinswoningen uit bouwjaar van voor 1980 worden de meeste overlastmeldingen geregistreerd. Onderdeel van VVE, onderhoudsstaat, woningoppervlakte en WOZ-waarde leveren alle geen significante verbanden met het aantal overlastmeldingen op. Dit terwijl een aantal van de respondenten de onderhoudsstaat, het woningoppervlakte en de aanwezigheid van kopers in een woongebouw toch alle drie als factor in het aantal overlastmeldingen typeerden.

*3. Nemen overlastmeldingen af als de gemiddelde woontijd hoger ligt?*

Zowel in de interviewgesprekken als in de kwantitatieve analyses wordt meerdere malen geconstateerd dat hoe langer iemand op hetzelfde adres woont, hoe lager de kans op overlastmeldingen wordt.

*4. Nemen overlastmeldingen toe als het inkomen afneemt?*

De respondenten constateren unaniem dat zij toch het meeste overlastmeldingen ontvangen over bewoners met een laag inkomen. De (niet statistische) vergelijkingsanalyse in tabel VII bevestigt dit vermoeden. Met de meervoudige lineaire regressieanalyses bleek het lastig te bewijzen dat er meer overlast in clusters met meer lage inkomens wordt gemeld, dan in clusters met hoge inkomens. Er werd wel een duidelijke scheiding tussen de sociale inkomenscategorieën en de vrije sectorcategorieën geconstateerd, maar verschillen tussen de drie categorieën ‘Sociale huur laag’, ‘Sociale huur midden’ en ‘Sociale huur hoog’ waren lastig uit de lineaire regressies af te leiden. Met de logistische regressieanalyse is daarentegen er wel een bevestigend antwoord gekomen op de vraag of de kans op het aantal overlastmeldingen toeneemt bij een lager inkomen.

*5. Zijn er buurteffecten te identificeren die effect hebben op de mate waarin overlast wordt ervaren?*

In dit onderzoek zijn geen duidelijke resultaten gevonden die duiden op positieve of negatieve buurteffecten. In de interviews met de respondenten is dit niet specifiek naar voren gekomen. In de kwantitatieve analyse zijn de omgevingsindicatoren ‘Onderdeel van VVE’ (aanwezigheid van kopers) en WOZ-waarde allebei niet significant gebleken in het regressiemodel.

*6. Nemen overlastmeldingen toe als de verschillen tussen de mensen die overlast ervaren en de mensen die overlast geven toenemen?*

De respondenten waren niet eensgezind in hun reactie op de vraag of overlast inderdaad toeneemt in clusters waar de verschillen tussen mensen toenemen. De data-analyses uit paragraaf 4.2.5 geven ook geen eenduidig antwoord op deze vraag. Uit de regressie op de complete dataset blijkt in ieder geval voor woontijd het verband tussen overlastmeldingen en verschillen in woontijd negatief te zijn. Voor leeftijd wordt in deze regressie een beperkt positief verband gemeten. Voor inkomen is dit verband nadrukkelijker aanwezig en zodra er wordt ingezoomd op de ingeperkte dataset uit paragraaf 4.2.5.2 wordt dit sterke verband nogmaals bevestigd. Voor woontijd en leeftijd zijn beide richtingscoëfficiënten negatief in de regressie uit paragraaf 4.2.5.2. Voor leeftijd is dit tegenstrijdig met de resultaten uit 4.2.5.1. Hierbij dient de kanttekening geplaatst te worden dat in de regressie uit 4.2.5.2 elk record minimaal één overlastmelding heeft, dus hier niet twee keer dezelfde basis voor analyse wordt gehanteerd. Resumerend kan er op basis van de data de uitspraak worden gedaan dat het aantal overlastmeldingen toeneemt bij grotere verschillen in inkomen, maar dat voor woontijd en leeftijd er uit dataset geen duidelijke verbanden zijn gevonden tussen toenemende overlastmeldingen bij toenemende verschillen.

De antwoorden op de deelvragen dienen samen met overige theoretische en empirische bevindingen de basis voor het beantwoorden van de hoofdvraag in hoofdstuk 5.

## 5. Conclusie en reflectie

In dit onderzoek zijn de verschillende factoren die verband kunnen houden met overlast in corporatiebezit onderzocht. In dit hoofdstuk wordt in de eerste paragraaf de hoofdvraag beantwoord en in de tweede paragraaf een reflectie gegeven op de uitvoering van dit onderzoek. In de reflectie wordt een beschouwing gegeven op het praktische nut van dit onderzoek voor woningcorporaties. Daarnaast worden er in de reflectie de beperkingen van dit onderzoek uitgelicht en een adviesrichting gegeven hoe dit in een vervolgonderzoek mogelijk anders aangepakt kan worden.

### 5.1 Conclusie

De doelstelling van dit onderzoek was op zoek gaan naar verklarende variabelen en combinaties van variabelen die overlast in corporatiebezit kunnen verklaren. Dit om het begrip van overlast voor corporaties te versterken in een tijd dat hun instrumentarium om hier effectief op bij te sturen beperkt is. De hoofdvraag in dit onderzoek was als volgt geformuleerd:

*Is binding met de buurt (vertaald in woonduur) belangrijker dan sociaaleconomische status (vertaald in inkomen) in het voorspellen van overlastmeldingen in corporatiebezit?*

In het theoretisch kader zijn verschillende onderzoeken aangehaald die verbanden tonen tussen sociaaleconomische status en overlast. Zo schreef Hochstenbach (2019) dat concentraties van armere bevolkingsgroepen de kans op overlast en criminaliteit vergroten. Wat betreft woonduur zijn met name Sampson et al. (1997) overtuigd van de conclusie dat woonduur inderdaad een relatie houdt met de mate van overlast, veiligheidsgevoel en het vermogen van buurtbewoners om elkaar aan te durven spreken.

Uit de interviewgesprekken met de respondenten wordt in beide gevallen de theorie bevestigd. Overlastmeldingen komen volgens de respondenten vaker binnen over huurders uit de lagere inkomensgroepen en de overlastmeldingen nemen in frequentie toe in buurten met hoge mutatiegraden, oftewel kortere woonduren. De respondenten konden echter niet duidelijk aangeven welke van de twee factoren doorslaggevend zouden zijn. Op basis van het kwalitatieve onderzoek kan de onderzoeksvraag dus niet worden beantwoord.

In de verschillende kwantitatieve onderzoeken die zijn uitgevoerd komt keer-op-keer de relatie tussen inkomen en woonduur op overlastmeldingen naar boven. Opvallend is dat in de meervoudige lineaire regressieanalyse ook naar voren komt dat een aantal variabelen, waarvan op basis van de theorie en interviews verwacht mag worden dat ze invloed hebben op het aantal overlastmeldingen, helemaal geen significant effect op het aantal overlastmeldingen blijken te hebben. Althans niet op basis van de dataset die voor dit onderzoek tot beschikking was. Zo zou naar aanleiding van de onderzoeken van Sampson et al. (1997) verwacht kunnen worden dat er significante effecten tussen de variabele 'Onderdeel van VVE' en het aantal overlastmeldingen zouden zijn. Huiseigenaarschap speelt volgens Sampson et al. (1997) immers een grote rol in de mate van verbondenheid die bewoners voelen met de buurt waarin zij wonen. Hierdoor zou men kunnen verwachten dat het aantal overlastmeldingen afneemt in clusters met een VVE (positieve buurteffecten). Op basis van de antwoorden van respondent 1 in de interviewgesprekken wordt juist weer een tegenstellende verwachting geschept. Respondent 1 benadrukt dat gemengde complexen met sociale huur en koop in zijn ervaring juist meer overlastmeldingen met zich meebrengen. Dit vanuit de gedachte dat beide groepen er een hele andere belevingswereld op nahouden en zich sneller aan elkaar storen. De variabele 'Onderdeel van VVE' levert in de regressie in paragraaf 4.2.2.2 echter geen significant verband op met het aantal overlastmeldingen. Ook voor de twee variabelen die als proxy voor de kwaliteit van de woningvoorraad hadden moeten dienen zijn er geen significante verbanden tussen overlastmeldingen te vinden. De variabelen 'Onderhoudsstaat' en 'Woningoppervlakte' leveren allebei geen significante regressiecoëfficiënten op. Met name respondent 3 was overtuigd van het feit dat woningkwaliteit een rol speelt ('gehorige woningen') bij het aantal overlastmeldingen dat er gemeld wordt. Echter, voor de bouwjaren is wel een significant verband gevonden met het aantal overlastmeldingen. Hierbij zijn de richtingscoëfficiënten voor de oudere woningen ook groter dan voor de jongere woningen. Oudere woningen zijn in de praktijk

gevoeliger voor bijvoorbeeld geluidsoverlast. Bouwjaar lijkt op basis van dit onderzoek een relatief sterke verklarende kracht voor het aantal overlastmeldingen te hebben. De kans op overlastmeldingen is ook groter in meergezinswoningen dan in eengezinswoningen. De resultaten uit het dataonderzoek sluiten hiermee aan bij de bevindingen van Evans (2003). Tot slot levert het beschouwen van de gemiddelde WOZ-waardes in clusters (als contextuele indicator voor de sociaaleconomische status van de omgeving) geen significante resultaten op en kunnen op basis van deze indicator geen duidelijke conclusies getrokken worden over buurteffecten. Een positief verband waarbij als gevolg van hogere gemiddelde WOZ-waardes het aantal overlastmeldingen zou afnemen had een vermoeden van positieve buurteffecten kunnen scheppen. Dit vermoeden had in dat geval dan wel nader onderzoek nodig gehad, daar dit enigszins een eendimensionale benadering is. Over heterogeniteit in bewonerssamenstelling en het effect op overlastmeldingen kan op basis van de data-analyse bevestigd worden dat heterogeniteit in inkomensklassen er toe leidt dat het aantal overlastmeldingen toeneemt. Hiermee worden in zekere zin de twijfels die zijn ontstaan over sociaaleconomische menging en het effect hiervan op leefbaarheid bevestigd. In ieder geval wordt bevestigd dat de leefbaarheid die mensen ervaren in een wijk afneemt, daar waar grotere verschillen ontstaan tussen de sociaaleconomische status van haar inwoners. Sleutelwoord in deze analyse is het woord ‘ervaren’, daar we in dit onderzoek alleen overlastmeldingen hebben onderzocht en overlastmeldingen het gevolg zijn van subjectieve overlastervaringen. Een belangrijk gegeven dat het antwoord van respondent 1 benadrukt dat levensstijlen en verwachtingen een grote rol spelen in hoe mensen situaties ervaren.

Tot slot, de relatie tussen inkomen en woontijd en overlastmeldingen wordt in dit onderzoek vanuit verschillende invalshoeken bevestigd. De logistische regressie uit paragraaf 4.2.2.4 schijnt licht op het verschil in verklarende kracht tussen beide factoren. Uit deze regressie mag worden afgeleid dat de sterkst voorspellende variabele voor de kans op overlast in een corporatiewoning, de variabele voor het lage inkomen is (‘Sociale huur laag’). De kans op een overlastmelding is tweemaal zo groot als er een huurder uit de laagste inkomensklasse in een corporatiewoning woont. Inkomensverschillen spelen ook een grote rol in het voorspellen van overlast, daar er in paragraaf 4.2.5 op twee verschillende manieren is aangetoond dat er een duidelijk verband aanwezig is tussen overlast en groter wordende inkomensverschillen. Woontijd speelt wel een positieve rol in het verminderen van de kans op overlast, alleen dit effect is kleiner dan het effect van inkomen. Concluderend luidt het antwoord op de hoofdvraag: *Nee, binding met de buurt (vertaald in woontijd) is niet belangrijker dan sociaaleconomische status (vertaald in inkomen) in het voorspellen van overlast in corporatiebezit.*

## **5.2 Reflectie**

### **5.2.1 Toegevoegde waarde van dit onderzoek voor de praktijk**

In dit onderzoek is gezocht naar verbanden tussen verschillende factoren en het aantal overlastmeldingen (of de kans op overlastmeldingen). Hiervoor is literatuuronderzoek gedaan, zijn medewerkers van een woningcorporatie geïnterviewd en is een kwantitatief onderzoek uitgevoerd op een uitgebreide dataset. De resultaten uit voorliggend onderzoek kunnen corporaties extra handvatten geven om potentiële overlastsituaties vroegtijdig te analyseren. Zo is het verband tussen woontijd en overlastmeldingen aanwezig, maar minder sterk dan vooraf verwacht. De kans op overlastmeldingen lijkt het grootst in gebieden met veel lage inkomens en grotere inkomensverschillen. Ook is er statistisch meer kans op overlast in oudere woningen en meergezinswoningen. Zowel op bewonerskenmerken, als op vastgoedkenmerken zijn er dus combinaties van factoren te maken waarmee op voorhand deze potentiële overlastsituaties zijn aan te wijzen. Dit gegeven alleen is een waardevolle toevoeging voor de praktijk. De middelen in de corporatiesector zijn schaars en de beleidsknoppen beperkter dan tien tot vijftien jaar geleden. De bevindingen uit voorliggend onderzoek kan corporaties ondersteunen in het gericht inzetten van deze middelen en mankracht.

### **5.2.2 Beperkingen van dit onderzoek en suggesties voor vervolgonderzoek**

Voorliggend onderzoek kent een aantal beperkingen, in deze paragraaf worden een drietal beperkingen uitgelicht en worden er beknopte suggesties voor vervolgonderzoek geschetst.

Ten eerste beperkt het onderzoek zich volledig tot bevindingen over woningcorporatiebezit. Hierdoor ontbreekt er informatie over particuliere verhuur en essentiële informatie over koopwoningen. Voor koopwoningen is enigszins een oplossing gevonden door te kijken naar VVE's, echter dit betreft alleen meergezinswoningen. Tevens wordt hiermee alleen het gegeven dat er koopwoningen aanwezig zijn geconstateerd, verdere informatie over koopwoningen en haar bewoners ontbreekt. Dit maakt de dataset enigszins eenzijdig, het aandeel vrije sector in corporatiebezit is in verhouding tot sociale huur immers beperkt. Het zou zeer waardevol zijn als er in vervolgonderzoek ook over uitgebreide datasets voor particuliere verhuur en koopwoningen beschikt kan worden. Hiermee worden de wetenschappelijke inzichten en de praktische toepassing van de resultaten een stuk breder.

Ten tweede kan er door privacyoverwegingen niet zomaar over specifieke inkomensgegevens voor onderzoeksdoeleinden beschikt worden. In dit onderzoek is voor een indirecte benadering van het inkomen gekozen. Deze benadering voldoet, maar kent uiteraard zijn beperkingen. Vervolgonderzoek wordt vele malen sterker als er wel over gedetailleerde inkomensgegevens beschikt kan worden.

Tot slot zijn in het theoretisch kader de begrippen sociale interactie en sociaal kapitaal uitgebreid besproken. Hierin kwam ook naar voren dat met name voorzieningen en ontmoetingsplekken een positieve invloed op sociale cohesie en het 'veiligheidsgevoel' kunnen hebben en hiermee de kans op overlast verkleinen. Gegevens over voorzieningen, zoals bijvoorbeeld de geografische afstand tussen een cluster en het dichtstbijzijnde buurthuis, ontbreken in de data-analyse. Deze invalshoek verdient in vervolgonderzoek de aandacht om nader onderzocht te worden.

## 6. Literatuurlijst

- Aalbers, M. B. (2005). *Place-Based Social Exclusion: Redlining in the Netherlands*. The Royal Geographical Society (with the Institute of British Geographers), 37 (1), 100–109. <https://www.jstor.org/stable/20004434>
- Andersson, R., Musterd, S. (2005). *Area-based policies: a critical appraisal*. Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, 96(4), 377–389. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2005.00470.x>
- Baker, E. H. (2014). *Socioeconomic Status, Definition*. The Wiley Blackwell Encyclopedia of Health, Illness, Behavior, and Society, 2210–2214.
- Beckhoven, E. van & R. van Kempen (2003), *Social effects of urban restructuring: a case study in Amsterdam and in Utrecht*, The Netherlands. Housing studies, 18 (6), 853-875.
- Beuzenberg, V., Broxterman, E., Corèl, A., Hu, M., Kromhout, S. (2017), *Evaluatie passend toewijzen*. Platform 31. <https://www.platform31.nl/publicaties/evaluatie-passend-toewijzen#>
- Bolt, G. & Torrance, M. (2005). *Stedelijke herstructurering en sociale cohesie*. Utrecht/Den Haag: DGW-NETHUR.  
[https://www.researchgate.net/profile/Gideon-Bolt/publication/46652925\\_Sociale\\_cohesie\\_en\\_stedelijke\\_herstructurering/links/56fd05ae08aeb723f15d4c9c/Sociale-cohesie-en-stedelijke-herstructurering.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Gideon-Bolt/publication/46652925_Sociale_cohesie_en_stedelijke_herstructurering/links/56fd05ae08aeb723f15d4c9c/Sociale-cohesie-en-stedelijke-herstructurering.pdf)
- Breedveld, K. (2002). *Zekere Banden (1ste editie)*. Sociaal en Cultureel Planbureau.  
[https://www.scp.nl/Publicaties/Alle\\_publicaties/Publicaties\\_2002/Zekere\\_banden](https://www.scp.nl/Publicaties/Alle_publicaties/Publicaties_2002/Zekere_banden)
- Bryman, A. (2016) *Social Research Methods*. Oxford: OXFORD University Press.
- Cramm, J. M., van Dijk, H. M., & Nieboer, A. P. (2012). *The Importance of Neighborhood Social Cohesion and Social Capital for the Well Being of Older Adults in the Community*. The Gerontologist, 53(1), 142–152.
- Drukker, M., Buka, S. L., Kaplan, C., McKenzie, K., & Van Os, J. (2005). *Social capital and young adolescents' perceived health in different sociocultural settings*. Social Science & Medicine, 61, 185 – 198.
- Evans, G.W., Wells, N.M., en Moch, A. (2003). *Housing and mental health: A review of the evidence and a methodological and conceptual critique*. Journal of Social Issues, 59, 475-500.
- Felling, A. (2004). *Het proces van individualisering in Nederland: een kwarteeuw sociaal-culturele ontwikkeling*. Nijmegen: Katholieke Universiteit Nijmegen.
- Frissen, J., van Iersel, J., & Leidelmeijer, K. (2018). *Veerkracht in het corporatiebezit, kwetsbare bewoners en leefbaarheid*. Geraadpleegd van [https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2018/11/RIGO\\_Research\\_en\\_Advies\\_Veerkracht\\_in\\_het\\_corporatiebezit\\_Kwetsbare\\_bewoners\\_en\\_leefbaarheid-november-2018.pdf](https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2018/11/RIGO_Research_en_Advies_Veerkracht_in_het_corporatiebezit_Kwetsbare_bewoners_en_leefbaarheid-november-2018.pdf)
- Frissen, J., van Iersel, J., & Leidelmeijer, K. (2020). *Veerkracht in het corporatiebezit, de update: een jaar later, twee jaar verder...* Geraadpleegd van <https://dkvwg750av2j6.cloudfront.net/m/16e458814e279f4a/original/Rapport-Veerkracht-van-het-corporatiebezit-RIGO-30-januari-2020.pdf>

- Foley, M. & Edwards, B. (1999). *Is it time to disinvest in social capital?* Journal of Public Policy 19 (2), 141-173.
- Forrest, R., & Kearns, A. (2000). *Social cohesion and multilevel urban governance*. Urban Studies, 37 (5-6), 995-1017.
- Forrest, R., & Kearns, A. (2001). *Social Cohesion, Social Capital and the Neighbourhood*. Urban Studies, 38(12), 2125–2143. <https://doi.org/10.1080/00420980120087081>
- Galster, G. (2002), *Trans-Atlantic Perspectives on Opportunity, Deprivation, and the Housing Nexus*. Housing Studies 17, pp. 5–12.
- Galster, G (2007). *Should policy makers strive for neighborhood social mix? An analysis of the Western European evidence base*. Housing studies 22(4): 523–545.
- Galster, G., Andersson, R., & Musterd, S. (2010). *Who Is Affected by Neighbourhood Income Mix? Gender, Age, Family, Employment, and Income Differences*. Urban Studies, 47(14), 2915–2944. <https://doi.org/10.1177/0042098009360233>
- Gent, W. van, Hochstenbach, C., & Uitermark, J. (2017). *Exclusion as urban policy: The Dutch ‘Act on Extraordinary Measures for Urban Problems’*. Urban Studies, 55(11), 2337–2353.
- Ginther, D., Haveman, R. and Wolfe, B. (2000). *Neighborhood attributes as determinants of children’s outcomes*. Journal of Human Resources, 35, pp. 603–642.
- Graaf, P. van der & Duyvendak, J.W. (2009). *Thuisvoelen in stedelijke vernieuwing, buurtrechting in Nederlandse achterstandswijken*. Sociologie, 5(2), pp. 261-276.
- Gerritsen, S., & Reininga, T. (2011). *Effecten van mengen wijken onbekend*. Geraadpleegd van <https://www.cpb.nl/sites/default/files/publicaties/download/cpb-policy-brief-2011-08-buurteffecten-perspectief.pdf>
- Hardyns, W., & Pauwels, L. J. R. (2012). *Collective efficacy, sociaal kapitaal en “fear of crime”: een evaluatie van contextuele effecten op drie aspecten van onveiligheidsbeleving*. Tijdschrift voor Criminologie, 54(4), 304–319.
- Hardyns, W., Pauwels, L. J. R., & Heylen, B. (2018). *Within-individual Change in Social Support, Perceived Collective Efficacy, Perceived Disorder and Fear of Crime: Results from a Two-wave Panel Study*. The British Journal of Criminology, 58(5), 1254–1270. <https://doi.org/10.1093/bjc/azy002>
- Hochstenbach, C. (2019). *Sociale menging? Vergeet de elitewijken niet!* Beleid en Maatschappij, 46(1), 204–206. <https://doi.org/10.5553/benm/138900692019046001021>
- Horst, H. van der, Kullberg, J., & Deben, L. (2001). *Wat wijken maakt*. Delft: DGVH/NETHUR.
- Kamenik, Kristiina, Tammaru, Tiit, & Toomet, Ott (2015). *Ethnic segmentation in leisure time activities in Estonia*. Leisure Studies, 34(5), 566–587.
- Kleinmans, R., Veldboer, L. & J.W. Duyvendak (2000), *Integratie door differentiatie? Een onderzoek naar de sociale effecten van gemengd bouwen*. Den Haag: Ministerie VROM.
- Kleinmans, R. J. (2013b). *Leren van de Right to Buy bij onze westerburen: Effecten van verkoop van huurwoningen op de leerbaarheid van de wijk* | TU Delft Repositories.

[Http://Resolver.Tudelft.Nl/Uuid:151e0517-2f31-4795-8b61-f233f228d772](http://resolver.tudelft.nl/uuid:151e0517-2f31-4795-8b61-f233f228d772).  
<https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid:151e0517-2f31-4795-8b61-f233f228d772?collection=research>

Leefbaarometer - online informatie over de leefbaarheid in alle buurten en wijken. (2021, 13 augustus).  
Leefbaarometer. <https://www.leefbaarometer.nl/home.php>

Malmberg, Bo, Andersson Eva, K., & Bergsten, Zara (2014). *Composite geographical context and school choice attitudes in Sweden: A study based on individually defined, scalable neighborhoods*. *Annals of the Association of American Geographers*, 104(4), 869–888.

Miltenburg, E (2017) A different place to different people; Conditional neighbourhood effects on residents' socio-economic status. PhD thesis. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam.  
Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), *Actieplan Krachtwijken. Van Aandachtswijk naar Krachtwijk*, VROM/WWI, Den Haag: 2007.

Ministerie van Algemene Zaken. (2021, 14 juni). *Kom ik in aanmerking voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie?* Rijksoverheid.nl. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wanneer-kom-ik-in-aanmerking-voor-een-sociale-huurwoning>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2021, 31 maart). *Handboek Marktwaardering 2020*. Publicatie | Woningmarktbeleid.  
<https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/publicaties/2020/10/30/handboek-marktwaardering-2020>

Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. (2021, 23 april). *Scheiding DAEB en niet-DAEB*. Bedrijfsvoering en financiën | Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). <https://www.ilent.nl/onderwerpen/bedrijfsvoering-en-financien/scheiden-daeb-en-niet-daeb>

Planbureau voor de leefomgeving. (2016). *De verdeelde triomf, verkenning van stedelijk-economische ongelijkheid en opties voor beleid*. Geraadpleegd van  
[https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/PBL\\_2016\\_De\\_verdeelde\\_triomf\\_1777.pdf](https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/PBL_2016_De_verdeelde_triomf_1777.pdf)

Pinkster, F. M., & Völker, B. (2009). *Local Social Networks and Social Resources in Two Dutch Neighbourhoods*. *Housing Studies*, 24(2), 225–242.  
Pinkster, F. (2009). *Neighborhood-Based Networks, Social Resources, and Labor Market Participation in Two Dutch Neighborhoods*. *Journal of Urban Affairs*, 31(2), 213–231.

Pinkster, F. M. (2013). *“I Just Live Here”: Everyday Practices of Disaffiliation of Middle-class Households in Disadvantaged Neighbourhoods*. *Urban Studies*, 51(4), 810–826.

Pinkster, F. M., & Boterman, W. R. (2017). *When the spell is broken: gentrification, urban tourism and privileged discontent in the Amsterdam canal district*. *Cultural Geographies*, 24(3), 457–472.

Pinkster, F. M., & Fortuijn, J. D. (2009). *Watch out for the neighborhood trap! A case study on parental perceptions of and strategies to counter risks for children in a disadvantaged neighborhood*. *Children's Geographies*, 7(3), 323–337.

Poortinga, W. (2006). *Social relations or social capital? Individual and community health effects of bonding social capital*. *Social Science & Medicine*, 63, 255 – 270.

Potapchuk, W. R., Crocker, J. P., & Schechter Jr., W. H. (1997). *Building community with social capital: Chits and chums or chats with change*. *National Civic Review*, 86(2), pp. 128-139.



- Putnam, R. D. (2000). *Bowling alone, the collapse and revival of civic America*. New York, NY : Simon & Schuster.
- Schnell, Izhak, & Yoav, Benjamini (2001). *The sociospatial isolation of agents in everyday life spaces as an aspect of segregation*. *Annals of the Association of American Geographers*, 91(4), 622–636.
- Sampson, R., S. Raudenbush en F. Earls (1997). *Neighbourhoods and Violent Crime: A Multilevel Study of Collective Efficacy*, *Science*, vol. 277(5328): 8198-924.
- Sampson, R. J., & Raudenbush, S. W. (1999). *Systematic Social Observation of Public Spaces: A New Look at Disorder in Urban Neighborhoods*. *American Journal of Sociology*, 105(3), 603–651. <https://doi.org/10.1086/210356>
- Sampson, R., J. Morenoff en T. Gannon-Rowley (2002). *Assessing Neighborhood Effects: Social Processes and New Directions in Research*, *Annual Review of Sociology*, vol 28: 443-478.
- Shavers, V. L. (2007). *Measurement of socioeconomic status in health disparities research*. *Journal of the National Medical Association*, 2007(99(9)), 1013–1023. <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/17913111/>
- Snel, E., Hoogmoed, K., & Odé, A. (2015). *Actief burgerschap en leefbaarheid in twee Rotterdamse wijken*. *Bestuurswetenschappen*, 69(2), 71–84. <https://doi.org/10.5553/bw/016571942015069002006>
- Subramanian, S. V., Lochner, K. A., & Kawachi I. (2003). *Neighborhood differences in social capital: A compositional artifact or a contextual construct?* *Health & Place*, 9, 33 – 44.
- Stichting Eigen Haard. (2020, April). *Jaarverslag 2020*. <https://www.eigenhaard.nl/jaarverslag2020>
- Stichting Ymere. (2020, April). *Jaarstukken 2020*. <https://www.ymere.nl/media/2148/jaarverslag-en-jaarrekening-2020.pdf>
- Tersteeg, A. K., & Pinkster, F. M. (2016). *“Us Up Here and Them Down There.”* *Urban Affairs Review*, 52(5), 751–779.
- Ubink, M. (2020). *Menging en wijken, de discussie ontrafeld en vertaald naar de inzet van Ymere (interne position paper)* (1).
- Uitermark, J., Duyvendak, J. W., & Kleinhans, R. (2007). *Gentrification as a Governmental Strategy: Social Control and Social Cohesion in Hoogvliet, Rotterdam*. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 39(1), 125–141. <https://doi.org/10.1068/a39142>
- Vanderveen, G.N.G. (2006). *Interpreting fear, crime, risk, and unsafety: conceptualization and measurement*. Den Haag: Boom Juridische uitgevers.
- van Houwelingen, P. (2016). *Indicatoren voor sociale cohesie*. *Mens en maatschappij*, 91(2), 153–171.
- Veldboer, A.P.M. (2010). *Afstand en betrokkenheid in de gemengde wijk: over afwijzende en loyale groepen bijstedelijke vernieuwing*. Amsterdam: Off-page.
- Veldboer, L., van der Land, M. (2011). *Inkomensdiversiteit en vertrouwen in burens in de buurt*. Den Haag: NICIS Institute.

## 7. Bijlagen

### Bijlage Ia

In deze bijlage is de itemlijst opgenomen behorende bij de semigestructureerde interviews die zijn afgenomen in het kader van voorliggend onderzoek naar overlastmeldingen in corporatiebezit. In deze interviews zijn drie medewerkers van een woningcorporatie in de Metropoolregio Amsterdam ondervraagd. Deel a bestaat uit een set open vragen zodat de respondenten de volledige vrijheid hebben de context rondom overlast te schetsen en in te vullen. Deel b bestaat uit een set gesloten vragen (situatieschetsen) en een set verdiepende vragen die hier verder op doorvragen. De itemlijst dient als een leidraad en niet als script. Hierdoor wijkt het verloop van de verschillende interviews van elkaar af en kunnen er ook vragen komen te vervallen of vragen worden toegevoegd die niet vooraf in de itemlijst zijn opgenomen.

<b>A. Introductie</b>	<b>Antwoordmogelijkheden</b>
1. Kunt u uw functie en werkzaamheden binnen de corporatie beschrijven?	Open
2. Kunt u aangeven hoe vaak u gemiddeld per week contact heeft met huurders?	Open
<b>B. Open vragen</b>	
1. Wat classificeert u als overlast?	Open
2. Wat zijn de meest voorkomende vormen van overlast(meldingen) die u in uw werk tegenkomt?	Open
3. Welke factoren vergroten volgens u de kans op overlast(meldingen) in een complex?	Open
4. Welke van de door u benoemde factoren zijn wat u betreft bepalend voor de mate van overlast? Waarom?	Open
5. Zijn de factoren die volgens u van invloed zijn op overlast de afgelopen jaren veranderd? Zou u de vragen 3 en 4 anders beantwoorden als deze een paar jaar geleden aan u werden gesteld?	Open
6. Als u de vorige vraag met ja heeft beantwoord, kunt u dan ook duiden waar deze veranderingen aan te wijten zijn?	Open

## Bijlage Ib

### C. Situatieschetsen I (focus op bewonerssamenstelling)

---

1. Merkt u dat er sprake is van meer overlastmeldingen in complexen waar huurders gemiddeld korter wonen, als u dit afzet tegen complexen waar huurders gemiddeld langer wonen?
- (1) Ja  
(2) Nee  
(3) Ik merk geen verschil
2. Merkt u dat er sprake is van meer overlastmeldingen in complexen waar huurders gemiddeld een lager inkomen hebben, als u dit afzet tegen complexen waar huurders gemiddeld een hoger inkomen hebben?
- (1) Ja  
(2) Nee  
(3) Ik merk geen verschil
3. Merkt u dat er sprake is van meer overlastmeldingen in complexen waar er grote verschillen zijn tussen bewoners als het gaat om inkomen, leeftijd, woontijd of huishoudsamenstelling?
- (1) Ja  
(2) Nee  
(3) Ik merk geen verschil
4. Indien Ja op vraag 3, welke van de vier kenmerken zijn volgens u dan doorslaggevend?
- (1) inkomensongelijkheid  
(2) verschil in woontijd  
(3) verschil in leeftijd  
(4) verschil in huishoudsamenstelling

### D. Situatieschetsen II (focus op bewonerssamenstelling)

---

*In de volgende fase zijn er telkens twee situaties geschetst en is er aan de respondenten gevraagd in welke situatie zij achten dat de kans op overlastmeldingen het grootste is, of dat er naar hun ervaring geen verschil tussen beide situaties is aan te merken.*

- 1.A. Een jongere gaat wonen in een complex waar veel ouderen wonen.  
1.B. Een jongere gaat wonen in een complex waar veel jongeren wonen.
- (1) A  
(2) B  
(3) Geen verschil
- 2.A. Een oudere gaat wonen in een complex waar veel jongeren wonen.  
2.B. Een oudere gaat wonen in een complex waar veel ouderen wonen.
- (1) A  
(2) B  
(3) Geen verschil
- 3.A. In een doorsnee complex komen enkele huurders uit de laagste inkomensklasse wonen.  
3.B. In een doorsnee complex komen in een keer veel inwoners uit de laagste inkomensklasse wonen.
- (1) A  
(2) B  
(3) Geen verschil
- 4.A. In een complex wonen mensen al tientallen jaren, er komen enkele nieuwe bewoners.  
4.B. In een complex wonen mensen al tientallen jaren, er komen in een keer veel nieuwe bewoners.
- (1) A  
(2) B  
(3) Geen verschil
- 5.A. Antwoord op vraag 3  
5.B. In een doorsnee complex worden enkele woningen verkocht, er komen kopers te wonen.
- (1) A  
(2) B  
(3) Geen verschil
- 6.A. Antwoord op vraag 4  
6.B. Antwoord op vraag 5
- (1) A  
(2) B  
(3) Geen verschil

### E. Verdiepende vragen

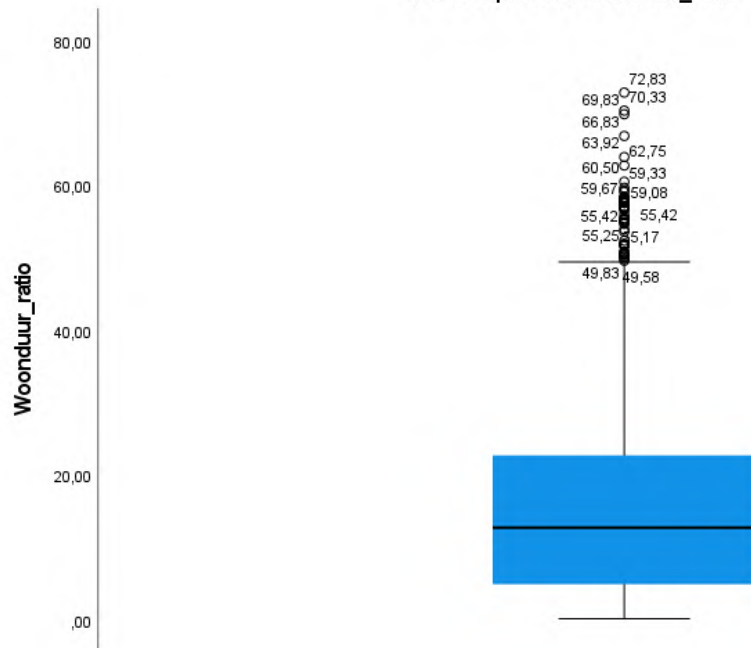
---

1. Afhankelijk van uw antwoorden op de gesloten vragen, wilt u daar nog wat aan toevoegen of toelichten? Open
2. Wat voor zaken spelen een rol bij overlastmeldingen die volgens u nog onvoldoende belicht worden in uw dagelijks werk (bij uw werkgever)? Open
3. Wat voor zaken spelen een rol bij overlastmeldingen die volgens u nog onvoldoende belicht worden in de politiek? Open
4. Vindt u het verminderen van overlast in corporatiebezit puur een taak van de corporatie, of verwacht u daar ook een rol voor andere organen en instanties? Zo ja, welke en waarom? Open
-

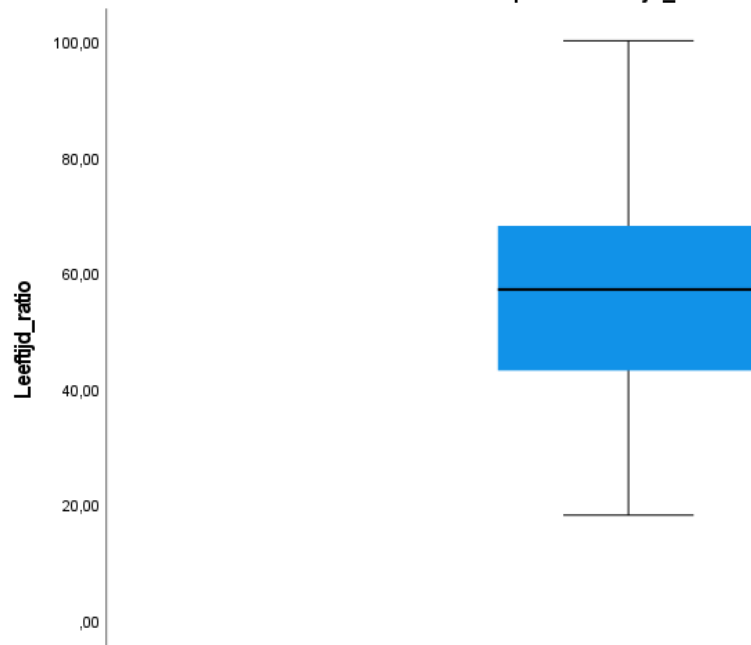
## Bijlage II

Boxplots om de outliers in de ratiovariabelen te identificeren.

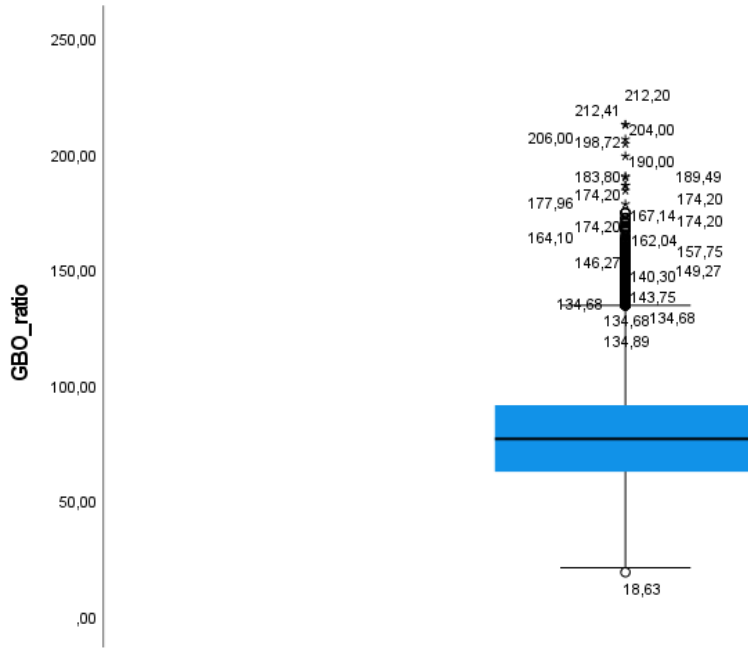
1-D Boxplot of Woonduur\_ratio



1-D Boxplot of Leeftijd\_ratio



1-D Boxplot of GBO\_ratio



1-D Boxplot of WOZwaarde\_ratio

