

Beleid op leegstand, wat is de aanpak van gemeenten in Noord-Nederland op leegstaande woningen?



Jonas Jansen
Rijksuniversiteit Groningen
S2026023
Begeleider: dr. M. Van Duijn

Samenvatting

Deze scriptie onderzoekt hoe gemeentes in het noorden van Nederland omgaan met leegstaande woningen binnen hun grenzen. Er is gekeken, via een enquête, of gemeenten dit als een probleem ervaren binnen hun grenzen, of er samengewerkt wordt tussen verschillende gemeenten, en als er niet wordt samengewerkt of hier eventueel interesse voor is. Ook de vraag of men leegstaande woningen ombouwt naar een nieuwe functie komt voorbij. De respons op de enquête was aan de lage kant. Toch is er gekeken of er een verschil zat in gemeentes die samen werkten, en gemeentes die dit niet deden. Dit leidde tot opvallende resultaten. Ten eerste ervaren gemeentes in het noorden van Nederland die niet samenwerken leegstand niet als een probleem. Gemeenten die wel samen werken ervaren het daar in tegen als een groter probleem. Dit ondanks dat het leegstandspercentage in de meeste gemeenten in het noorden hoger liggen dan het landelijke gemiddelde. Er is echter vast komen te staan dat dit wel eens aan de definitie kan liggen die gehanteerd wordt door het CBS. Deze definitie meet namelijk leegstand die niet bestaat, zoals blijkt uit dit onderzoek. Er wordt aangegeven door de gemeenten dat men ervaart te weinig te kunnen doen tegen leegstand. Naast de leegstandswet zijn er weinig maatregelen die de gemeenten kunnen treffen om leegstand echt goed aan te pakken.

Samenvatting	2
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Probleemstelling	4
1.3 Opbouw van het onderzoek	5
1.4 Definities	5
2. Leegstand in de literatuur	5
2.1 Conceptueel Model	9
3. Methodologie	10
3.1 Instrument van Dataverzameling	10
3.2 Ethiek	10
3.3 Proces van Dataverzameling:	10
3.4 Analyse van de uitkomsten	11
4. Resultaten	11
4.1 Analyse CBS Data	11
4.2 Resultaten enquête	13
4.3 Analyse van de uitkomsten	16
6. Conclusie	18
Literatuurlijst	19
Bijlagen	22
Bijlage A: Enquete	22
Bijlage B: Statistische toetsen	23

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Leegstand is een probleem wat voor negatieve externe effecten zorgt binnen een buurt (Swartz et al. 2006; Nassauer en Raskin, 2014). Het kan leiden tot de teruggang van een stad (Keenan, Lowe en Spencer, 1999). In het noorden van het land hebben sommige gemeenten nu al last van leegstand. Het Dagblad van het Noorden maakte in 2011 al melden van leegstaande woningen in het Oosten van Groningen (Dagblad van het Noorden, 2011). Het ging hier vaak om woningen die niet meer voldoen aan de huidige standaard van eventuele kopers. Hoe met deze leegstand om te gaan is een groot probleem. Er zijn verschillende aanpakken te bedenken op dit gebied. Een voorbeeld is van de gemeente Delfzijl, die een complete woonwijk hebben platgegooid (Delken, 2006). Slopen van leegstaande woningen wordt vaak gezien als optie, maar welke woningen moeten dan gesloopt worden? (Friesch Dagblad, 2014). De krimp van de 3 noordelijke provincies maakt deze aanpak niet makkelijker. (Omrop Fryslân, 2013). Hierdoor wordt het alleen maar moeilijker om de huidige woningvoorraad verkocht of verhuurd te krijgen. Ook is vergrijzing een groot probleem, waardoor de woonwensen van de mensen veranderen. Ook vertrekt veel slimme jeugd uit de regio in het noorden (Thissen et. al., 2010) en komen hier vaak minder hoog opgeleide mensen voor terug (Bijker et al., 2012). Dit alles kan invloed hebben op de woningmarkt in het noorden van het land, die er momenteel al niet florissant voor staat. De verwachting is dat de woningmarkt in het noorden er niet beter op gaat worden (Lupi en Van Dijken, 2013). Door de bovenstaande factoren is de aanpak van leegstand in het noorden van het land door gemeenten een zeer relevant onderwerp.

1.2 Probleemstelling

De doelstelling van dit onderzoek is om te kijken wat de rol van het huidige beleid is op het aanpakken van leegstand. hoe wordt leegstand in het noorden van het land aangepakt, en zit er verschil in de aanpak tussen de gemeenten? en bij welke aanpak is er een goed resultaat te zien? Door het teruglopende aantal inwoners in deze gemeenten zullen woningen leeg komen te staan (Planbureau voor de leefomgeving, 2014). Het CBS (2013) waarschuwt hier al voor in haar publicatie Leegstand in Nederland, anno 2013. Er wordt hier gewezen op de krimpregio's waar in sommige gemeente het leegstandspercentage al zeer hoog ligt, in de gemeente de Marne bijvoorbeeld al 12%. Ook in een recente publicatie van het Planbureau voor de Leefomgeving wordt aangegeven dat nieuwe woningen bouwen overbodig is veel gebieden, omdat er sprake is van minder jonge mensen op de woningmarkt in de komende jaren (Planbureau voor de leefomgeving, 2014)

Waar de interesse van dit onderzoek naar uit gaat is hoe deze woningen worden behandeld nadat ze als leegstaande woningen zijn gemarkeerd. de hoofdvraag van het onderzoek is: Wat is de rol van ruimtelijk beleid in de leegstandsproblematiek van woningen in krimpgebieden in Noord-Nederland?

Subvragen die hierbij geformuleerd zijn:

- Geven gemeenten aandacht aan leegstand binnen hun grenzen, en als dit het geval is op wat voor manier gebeurt dit?

- Wat voor effect hebben leegstaande woningen op de rest van de buurt ?
- Wordt leegstaande woningen als een belangrijk probleem gezien?
- Wat is het huidige beleid als woningen leeg komen te staan ?
- Wat doen gemeentes samen in de aanpak van de leegstand onder woningen?

1.3 Opbouw van het onderzoek

Eerst zullen belangrijke theorieën op het gebied van leegstand en krimp in Noord-Nederland behandeld worden in het theoretisch kader. Dan volgt de methodologie van het onderzoek. Hoe is getracht te onderzoeken hoe leegstand wordt gezien door gemeenten in het noorden van Noorden van Nederland, en wat voor beleid hebben ze hierop gemaakt. Na de methodologie zal er een stukje volgen over Leegstand in Nederland. Via data van het CBS is gekeken hoe de situatie nu is in Nederland. Hierna zullen de resultaten van de Enquete besproken worden. Als laatste volgt een conclusie.

1.4 Definities

Leegstand in dit onderzoek zal worden gezien zoals het CBS leegstaand ziet. Namelijk als niemand meer ingeschreven staat op het adres van een woning. Hiervoor is gekozen omdat er data van het CBS over leegstaand word gebruikt. Als er dan een andere definitie gehanteerd wordt, is de data van het CBS zeer moeilijk te gebruiken.

2. Leegstand in de literatuur

Leegstand is een fenomeen wat de laatste jaren steeds meer onder de aandacht komt en wat in alle delen van de wereld voorkomt, zelfs in de landen waar steden zeer snel groeien (Martinez et al. 2012). Echter wordt leegstand wel op verschillende manieren gezien. Keenan Lowe en Spencer (1999) zien het als een huis wat los komt te staan van de huizenmarkt op verschillende manieren. Het pand zal uiteindelijk verlaten worden door de eigenaar. De eigenaar treft geen maatregelen meer om het pand op te knappen. Dit kan zijn omdat ze hier toe niet meer in staat zijn, of dat ze het er niet voor over hebben. Whitaker en Fitzpatrick (2013) zien leegstaande woningen ook als een noodzakelijk iets, zelfs in goed functionerende huizenmarkten. Tussen het verlaten van de vorige eigenaar en het intrekken van de nieuwe eigenaar staat een woning voor een periode leeg. Dit staat bekend als Frictieleegstand (CBS, 2014). Pas als een woning niet wacht op een nieuwe bewoner, of geen grootschalige renovatie ondergaat, word het een probleem voor de rest van de buurt stellen Whitaker en Fitzpatrick. Nassauer en Raskin (2014) hebben echter al gezien dat hoe leegstaande woningen worden gezien, verschilt van de plaats en tijd waar je je op dat moment bevindt. Zij stellen echter wel dat alle leegstaande woningen aan 3 kenmerken voldoen, namelijk :

1. Er worden leegstaande, en bezette gebouwen gecombineerd in een dynamisch patroon
2. Ze hebben allemaal kenmerken van vroeger menselijk gebruik, denk hierbij bijvoorbeeld aan vervuiling, veranderende bodemsoort en veranderde grondwaterstand
3. In de nabije toekomst is het onwaarschijnlijk dat er financiers gevonden worden voor deze panden. de vastgoedmarkt is zwak in gebieden met leegstand.

In Nederland hanteert het CBS daar en tegen de volgende definitie. Een woning als leegstaande woning aangemerkt als er niemand meer staat ingeschreven op het adres van de betreffende woning. Dit kan echter scheve metingen opleveren, doordat sommige mensen

meerdere huizen in bezit hebben. Zij zullen zich maar op 1 adres inschrijven, en de andere adressen worden door het CBS als leegstaand gezien. Ook als een huis tussen verschillende eigenaar zit, Zoals Whitaker en Fitzpatrick(2013) hebben gesteld, wordt het bij het CBS al als leegstaande woning aangemerkt. De definitie van het CBS is makkelijk te meten. Of dit echter een goed beeld geeft van de werkelijkheid valt met de andere omschrijvingen van leegstand af te vragen.

Leegstand wordt vaak gezien als een slecht teken voor buurt. Er is wel eens gesteld dat als een paar panden leegstaan, dit alleen maar meer leegstand aantrekt (Property NL, 2010). Maar waarom is leegstand van woningen een slecht teken voor een buurt ? Hiervoor zijn verschillende oorzaken aan te wijzen, waarbij economische en sociale factoren een belangrijke rol spelen.

Een van de belangrijkste economische factoren is de invloed die een leegstaande woning heeft op de omliggende woningen. Zowel Schwartz et al.(2006) als Accordino en Johnson(2000) stellen dat een leegstaande woning tot gevolg heeft dat de rest van woningen in de buurt in waarde dalen. Dit komt omdat een leegstaande woning een onaantrekkelijke uitstraling heeft. Een onaantrekkelijke uitstraling van een omgeving, beïnvloed hoe mensen de omgeving zien, beoordelen en waarderen. (Gobster et al, 2007) De onaantrekkelijke uitstraling van een leegstaande woning reflecteert door op de rest van de buurt. Het maakt de woningen onaantrekkelijker maakt en laat de waarde van de omliggende woningen laat dalen(Schwartz et al., 2006; Accordino en Johnson, 2000; Immergluck en Smith, 2006). Leegstaande woningen verraden een slechte woningmarkt in het gebied waar ze staan(Whitaker en Fitzpatrick, 2013; Nassauer en Raskin, 2014). Hierdoor dalen de prijzen in de omgeving van deze panden. Mensen die dan een huis in dit soort omgeving willen kopen, proberen dit goedkoper te doen vanwege de leegstaande woningen in de omgeving(Whitaker en Fitzpatrick, 2013). Dit fenomeen is onderzocht door Immergluck en Smith(2006) in Chicago. Als een huis binnen een 1/8 mijl van een nieuwe leegstaande woning staat, komt het er op neer dat de waarde van deze woning daalt met 1%. Leegstaande woningen kunnen ook een rol spelen in het zogenaamde “inner city decline” (Keenan, Lowe & Spencer, 1999). Dit geeft aan dat het centrum van een stad door leegstand minder aantrekkelijk wordt. Hierdoor trekt het minder bezoekers, en word het voor het centrum lastig om zijn positie te handhaven, doordat meer mensen en voorzieningen wegtrekken waardoor er minder bezoekers naar het gebied toe gaan. Het wegtrekken van voorzieningen kan voor potentiële kopers van een huis een reden zijn om dit huis niet te kopen. Maisel en Winnick(1966) stellen dat, aangezien huizen op een vaste locatie staan, Consumenten niet alleen naar de kwaliteit van de huizen kijken, maar ook naar het hele pakket van de omgeving en overheidsservices, bijvoorbeeld de kwaliteit van de scholen en de veiligheid in een buurt.

Een van de belangrijkste sociale factoren bij leegstaande woningen is dat het een onveilig gevoel aan mensen die in de rest van de buurt wonen. Dit gevoel van onveiligheid kan vergroot worden als er ook te weinig onderhoud wordt gepleegd aan de rest van de buurt. Hierbij wordt gedacht worden aan het verwaarlozen van de infrastructuur en het laten verwijderen van “malleable services”(Nassauer en Raskin, 2014). Leegstaande woningen is een factor wat criminaliteit aantrekt en de onveiligheid onder bewoners verhoogd. (Hirokawa en Gonzalez, 2010; Nassauer en Raskin, 2014; Whitaker en Fitzpatrick, 2013). Als het sociaal kapitaal hoog genoeg is, dan hebben mensen een veiliger gevoel in de buurt. Ook kan het een factor zijn die er voor zorgt dat de gemeente weer gaat investeren in de buurt. Dit kan

gebeuren als de buurt zich verenigt en de gemeente overtuigd van het doen van investeringen in de buurt.(Nassauer en Raskin, 2014).

Leegstaande woningen zijn voor een buurt een slecht teken zoals hierboven is beschreven. Kan het negatieve effect van deze leegstaande woningen teniet worden gedaan? Al door het weghalen van de leegstaande woningen kan het negatieve effect wat ze hebben op de rest van de buurt verminderd worden(Schwartz et. al., 2006). Alleen door het opruimen van iets wat de waarde van huizen in een gebied laat dalen, wordt het waarde dalende effect teniet gedaan(Kohlhase, 1991; Smolen et al. 1991). Ook verhoogd het het veiligheidsgevoel van de bewoners(Nassauer en Raskin, 2014). Als de leegstaande woningen worden weggehaald of opgeknapt, laat dit zien dat er in de buurt geïnvesteerd wordt. Dit kan nieuwe investeringen van andere actoren tot gevolg hebben. (Schwart et al., 2006). Dit investeren in de buurt kan door de gemeente gebeuren. Een van de mogelijkheden hiervoor is het oprichten van een “land bank”. Dit is een “local government entity” die er mee belast is om leegstaande woningen in zijn bezit te krijgen. Hierna kan de overheid er voor zorgen dat deze panden worden opgeknapt, een andere functie krijgen of gesloopt worden. (Martin, 2014). Leegstaande woningen en braakliggend terrein ook een kans zijn om nieuwe activiteiten te ontwikkelen en nieuwe banen te creëren om een regio of aantrekkelijker te maken. Het is zelfs nodig om een regio er economisch weer bovenop te helpen(Pagano en Bowmand, 2000).

Er zijn verschillende beleidsmaatregelen in Nederland om leegstand te voorkomen. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan de leegstandswet. Als een woning te lang te koop staat, mag deze verhuurd worden onder betere voorwaarden voor de verhuurder dan normaal.(Leegstandswet, 1981). Op basis van de leegstandswet kan de gemeente een leegstandverordening uitvaardigen. Hiermee kan voor een bepaald gebied een meldingsplicht komen als een gebouw langer dan 6 maanden leeg staat. Na een periode van 3 maanden, wanneer er nog niks veranderd is in de situatie van woning, kan de gemeente gaan overleggen met de eigenaar van het betreffende pand over eventuele invullen van het pand. (Leegstandswet, 1981). Naast de leegstand wet zijn er meer beleidsregels die leegstaand aan zouden moeten pakken. Maar in de praktijk blijkt dit nog wel eens te kort te schieten. De reden waarom gemeenten weinig doen tegen leegstand heeft te maken met te weinig know-how en expertise om echt effectief op te treden tegen leegstaande woningen(Priemus, 2011). Ook kan het zo zijn dat de gemeenten te veel gebonden zijn aan regels van de nationale overheid om echt effectief op te kunnen treden tegen leegstand(Martin, 2014). Een gemeente kan wel het goede niveau zijn om nieuwe, innovatie regelgeving en beleid te proberen om een bepaald probleem op te lossen. Als blijkt dat dit werkt kan dit later word toegepast in meer steden(Martin, 2014). Martin geeft hier als voorbeeld de stad Flint, en de staat Michigan. Flint werd de stad waar een nieuw soort Land Bank werd geprobeerd. Toen dit effectief bleek te zijn, werd dit toegepast in heel de staat Michigan, en werd er zelfs samengewerkt om dit proces effectiever te laten verlopen.

Waar ook nog problemen zitten is dat er in grote delen van Noord-west Europa op het platteland sprake is van wegtrekkende slimme jeugd, ook wel Brain Drain genaamd. (Thissen et al, 2010). Er komen wel jonge mensen voor terug, maar deze zijn vaak minder hoog opgeleid dan de wegtrekkende jeugd(Bijker et al., 2012). Om de jonge, slimme mensen in de regio te houden moet meer aandacht worden besteed aan het vergroten van de arbeidsmogelijkheden in de regio, aldus Thissen et. al(2010). Deze krimp kan een bedreiging zijn voor de economische ontwikkeling van de regio. Ook de reputatie van de regio kan hierdoor een klap krijgen(Stockdale, 2006). Er is in de krimpregio's in Nederland al sprake

van een hoger werkloosheidspercentage, een lager inkomensniveau en de bedrijvigheid trekt weg uit deze gebieden (Lupi en van Dijken, 2013). Al deze negatieve factoren zorgen ervoor dat het voor de slimmere jeugd aantrekkelijker wordt om naar een gebied te verhuizen met meer kansen, en het voor potentiële nieuwe bewoners van het gebied minder aantrekkelijk wordt om er te gaan wonen. Echter zijn er nog wel steeds mensen die naar het noorden van het land verhuizen. Bijker et al. (2012) hebben de motivaties van deze mensen onderzocht, waarbij vaak naar voren kwam dat de kwaliteit van de huizen, en de omgeving belangrijke factoren waren waarom mensen naar deze regio verhuisden.

Het nemen van een tweede huis is iets wat stijgt in gebruik in Nederland een 2e huis is een woning waar Hiervoor komen de gemeenten in het noorden van Nederland in aanmerking omdat men hier, in vergelijking met de rest van Nederland relatief goedkopere huizen staan. Het gaat hier in sommige gemeenten en dorpen om 10% van de woningvoorraad die periodiek leeg staat. (Steenbekkers en Veldheer, 2006). Dit gebruik is de laatste jaren alleen maar aan het stijgen (Toerdata, 2011). Steenbekkers en Veldheer (2006) stellen dat dit ten koste kan gaan van de leefbaarheid in de dorpen en gemeenten waar veel tweede huizen zijn. Hoewel sommige wetenschappers wel beargumenteren dat “second home ownership” ook kan helpen met het ontwikkelen van een ruraal gebied, en dit ruraal gebied economisch sterker te maken (Nordbo, 2012; Langdalen, 1980; Hidle et al., 2010). Het kan ook tot effect hebben dat huizenprijzen niet meer te betalen zijn voor de oorspronkelijke bewoners van het gebied (Gallent, 2014). Hiernaast wordt het toenemende gebruik van het nemen van een tweede huis in een gebied gelinkt aan negatieve sociale economische problemen in een gebied (Gallent, 2014). Echter is niet alleen het nemen van een 2e huis een probleem. De hele woningmarkt in krimpregio's staat onder druk. Zowel aan de aanbod kant van de markt, als aan de vraag kant van de markt zitten problemen (Lupi en Van Dijken, 2013). De verhuisneigingen liggen lager, mensen hebben in de krimpregio's een lager inkomen, en hierdoor minder geld om te investeren in het onderhoud van de woning. Dit maakt de woning minder aantrekkelijk, en hierdoor moeilijker te verkopen.

Er is nog een vraag die weinig gemeente in de krimpgebieden zich hebben gesteld. Is er een manier om succesvol te krimpen en een hoge levensstandaard te houden? Meer dan een 1/3 van de gemeenten in Nederland krijgt te maken met krimp. (Verwest en Van Dam, 2010). De krimpregio's die er al waren hebben alleen geprobeerd krimp tegen te gaan, en niet te begeleiden (Verwest en Van Dam, 2010). Volgens Hollander (2011) is het mogelijk om een stad succesvol te laten krimpen. Door de krimp komt de stad in moeilijkheden omdat er minder mensen wonen en leegstand lagere woningwaarden veroorzaakt. Hiermee worden de inkomsten van een stad ook lager. Door hier al eerder op in spelen en rekening mee te houden bij het plannen van de uitgaven, kan de stad zo overleven. Dit is ook beschreven door Popper en Popper (2002). Zij noemen dit “Smart Decline”. Op basis van wat Hollander heeft geschreven, hebben Johnson et al. (2014) een model gemaakt om gemeenten en planners te helpen om te besluiten wat te doen met leegstaande panden. Slopen, opknappen of een andere functie geven. Het ombouwen van een leegstaand pand kan een positief effect hebben op de omgeving. Door het aan het veranderen van een leegstaand niet gebruikt gebied in publiek groen gebied te maken. (Branes et al., 2011). De buurt profiteert hiervan doordat het veiliger wordt, en mensen zich veiliger gingen voelen (Branes et al. 2011). Echter zijn de meesten gemeenten nog niet zover dat men krimp durft te erkennen. Vaak willen ze dit niet erkennen, of heeft men niet de know-how in huis om een goed plan te maken om krimp tegen te gaan (Johnson et al. 2014) (Hollander, 2011).

2.1 Conceptueel Model

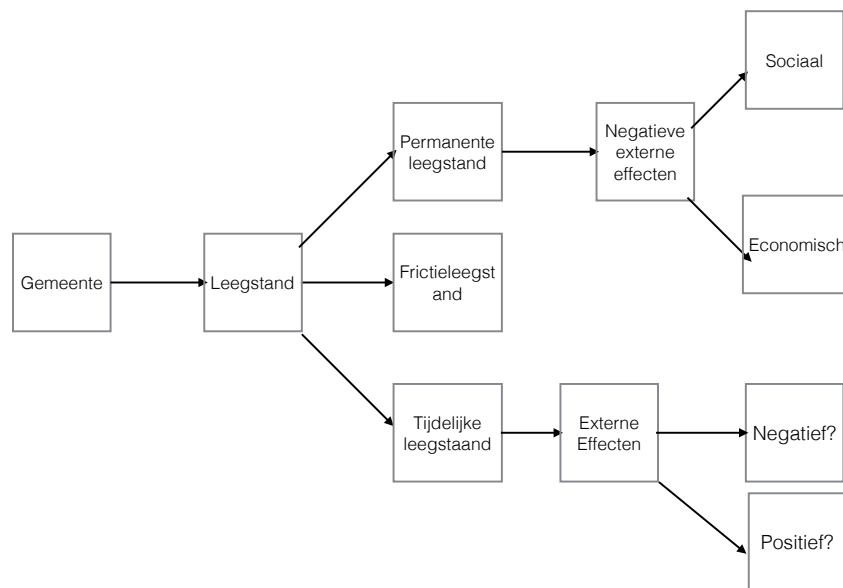
Uit het theoretisch Kader blijkt dat er verschillende soorten leegstand te herkennen zijn. Hoe verhouden deze vormen van leegstand zich tot elkaar? Zoals te zien is in afbeelding 1 zijn de 3 soorten leegstand permanente leegstand, frictieleegstand en tijdelijke leegstand.

Permanente leegstand is als een pand niet meer gebruik voor een langere periode van tijd, en het er na uit ziet dat het er in de nabije toekomst ook niet naar uit ziet dat er gebruikt zal worden. Dit soort leegstand brengt veelal negatieve externe effecten met zich mee. Deze panden zijn vaak ook visueel onaantrekkelijk en hebben hierdoor ook een negatief effect op het aanzien van de buurt.

Frictieleegstand is wat Whitaker en Fitzpatrick(2013) en het CBS(2013) verstaan onder een tijdelijke periode waarin de oude bewoner al het huis uit is, en de nieuwe bewoner nog het pand moet betrekken. Ook ziet het CBS dit als een pand waar grondige renovaties of reparaties aan worden gedaan, en er hierdoor tijdelijk niet iemand in kan wonen. Dit soort leegstand is geen zorgelijke zaak als het voorkomt. Zelfs in een goed functionerende huizenmarkt komt dit voor. Om het proces van verhuizen van de nieuwe en oude bewoner optimaal te laten verlopen is iets wat zeer moeilijk is af te stemmen.

Tijdelijke leegstaand zijn bijvoorbeeld recreatiewoningen en 2e huizen. Deze huizen zijn een deel van de tijd bewoond door mensen, echter een groot deel van het jaar staat ze leeg, en gebeurt er niks met de panden. Of dit een positief effect, of een negatief effect heeft op de buurt, is iets wat in de literatuur nog volop ter discussie staat.

Alleen permanente leegstand is een vorm van leegstand die echt schadelijk kan zijn voor een buurt. Frictieleegstand is een vorm die vaak niet te voorkomen is. Tijdelijke leegstand is iets wat in het noorden van Nederland steeds vaker voorkomt(Steenbeckers en Veldheer, 2006). Het nemen van een 2e huis neemt toe. Hierdoor staat dit soort huizen echter vaker leeg. Hoe dit uitpakt voor de buurt is moeilijk te zeggen, en is nog veel debat over.



Afbeelding 1: Conceptueel Model

3. Methodologie

Om te kijken hoe gemeenten omgaan met leegstaande woningen is er voor gekozen om een deel van de aanpak van Accordino en Johnson(2000) over te nemen. Dit onderzoek was in Amerika uitgevoerd en had 2 centrale vragen. De eerste was hoe de gemeentes problemen met leegstand van woningen beoordelen ten opzichte van andere vraagstukken die in de stad speelde. Zagen ze het als een van hun grootste problemen of was het juist iets was geen aandacht kreeg. Daarnaast waren Accordino en Johnson geïnteresseerd in hoe leegstaande panden de rest van de buurt beïnvloedde. Deze onderzoekers hebben als eerste een enquête gebruikt, en dit zal ook de onderzoeksmethode bij dit onderzoek zijn.

Er is echter niet alleen gebruikt van een enquête. Ook is data van het CBS gebruikt om te kijken waar leegstand in Nederland nu voorkomt. Deze secundaire data word ook gebruikt om te kijken hoe de uitslagen van de enquête zich verhouden met deze data.

3.1 Instrument van Dataverzameling

Zoals al eerder genoemd is er gebruikt gemaakt van een enquête om te kijken hoe gemeenten in het Noorden van Nederland omgaan met leegstand binnen hun grenzen. Bij het maken van de enquête is rekening gehouden met hoe een goede enquête opgesteld moet worden. Hierbij werden de richtlijnen gevolgd van het boek *Key Methods in Geography* (Clifford en Valentine, 2003). Hierbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan de manier waarop vragen worden gesteld, namelijk niet te moeilijk, en geen dubbele vragen in 1 vraag. Aan het punt van het gebruik van jargon in de vragen is niet heel erg gehouden. De respondenten zijn namelijk werknemers van gemeenten, die vaak ook goed in de vakjargon zitten.

De enquête zelf is te zien in bijlage 1. De enquête besloeg 14 vragen. Echter heeft niet elke respondent dezelfde vragen gezien. Een van de vragen was of er samengewerkt werd tussen gemeenten. Als hier positief op werd geantwoord kreeg men vragen 8 en 9 te zien, en vraag 10 niet. Als er negatief geantwoord werd dan kreeg men vraag 8 en 9 juist niet te zien, en vraag 10 wel. Aan het eind van de enquête werden enkele persoonlijke dingen van de respondent gevraagd, namelijk leeftijd en welke functie men heeft bij de gemeente.

3.2 Ethiek

Er zijn wel wat ethische kwesties die bij deze enquête een rol spelen. De enquête gaat over beleid wat gemeentes hanteren. Men kan heel terughoudend zijn hier antwoord op te geven. Door te garanderen dat de enquête volledig anoniem is, en niet door derden word ingezien word hier geprobeerd de gemeenten toch over te halen om de enquête in te vullen

3.3 Proces van Dataverzameling:

De gemeenten zijn via de e-mail benaderd om mee te werken aan het onderzoek. Er kwam opvallend vaak de reactie terug dat men wel bereid was mee te werken aan het onderzoek, zolang het niet te veel tijd kostte van de gemeentes. Om dit proces te bespoedigen is de enquête online beschikbaar gesteld. Hierbij was het voor de respondenten gemakkelijk om mee te werken, aangezien niks hoefde gedaan te worden met terugsturen van enquêtes en dergelijke, zoals wel het geval was bij Accordino en Johnson(2000). Na de eerste benadering,

waarbij de respons laag was, is er voor gekozen om dezelfde gemeenten nog een keer te benaderen. Dit leverde wel een extra respons op. Van deze benaderde gemeentes hebben er 18 uiteindelijk de enquête ingevuld.

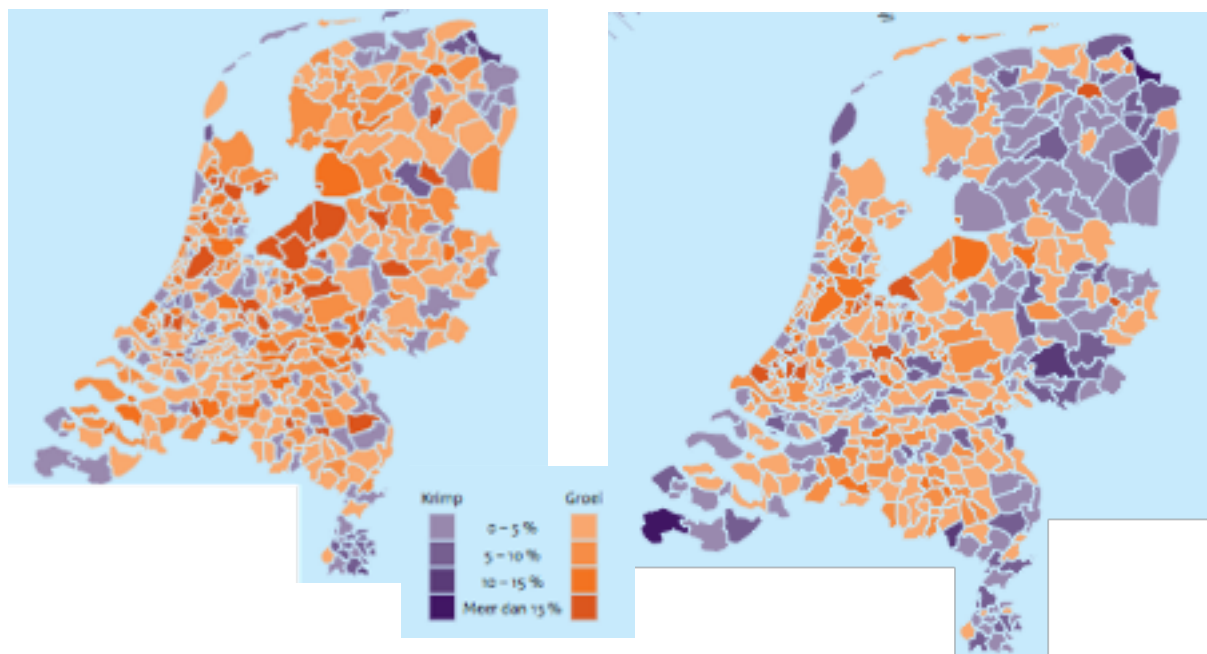
3.4 Analyse van de uitkomsten

Vanwege de lage respons is het moeilijk om hier een goede uitspraak te kunnen doen over hoe gemeenten omgaan met leegstand. Om toch te kunnen kijken hoe de gemeenten verschillend omgaan met leegstand is gekozen om de gemeenten in 2 groepen op te delen. Dit op basis van of de gemeente samenwerkt met andere gemeenten om het probleem van leegstaande woningen aan te pakken of niet. Dit onderscheid is gemaakt omdat de gemeenten die samen werken hier een bewuste keuze voor hebben gemaakt. Werkt het beleid als gemeenten samen werken beter, of juist ?

4. Resultaten

4.1 Analyse CBS Data

Het Planbureau van de Leefomgeving heeft in 2014 een publicatie gemaakt met hierin de bevolkingsgroei tot aan 2027 voor heel Nederland. Hierop zijn opvallende dingen te zien. Ten

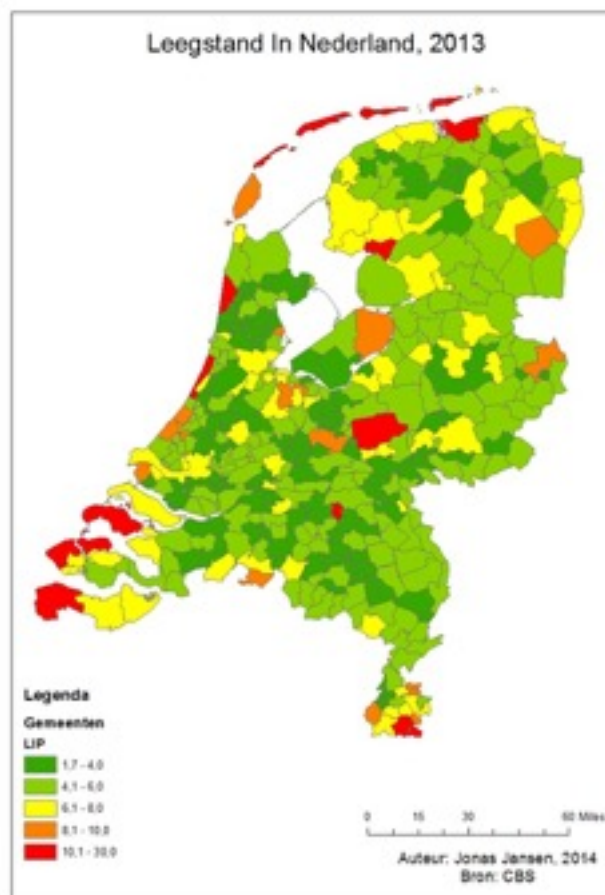


Afbeelding 2: Bevolkingsprognoses voor heel Nederland (Planbureau voor de leefomgeving, 2014)

eerste heeft bijna heel Nederland in de periode 1997-2012 een groei doorgemaakt qua bevolking. Hierop zijn 3 regio's die opvallen en uit de toon vallen, namelijk Zuid-Limburg, het zuiden van Zeeland en het oosten van Groningen (Afbeelding 1). De verwachting van het

Planbureau van de leefomgeving is dat dit in de toekomst niet zal verbeteren. Dit zullen regio's zijn die te maken zullen krijgen met krimp van de bevolking. Hierbij moet ook worden opgemerkt dat het hele noorden van Nederland met een bevolkingskrimp te maken zal hebben. Met de al verslechterende woningmarkt(Lupi en Van Dijken, 2011) en de wegtrekkende, slimme jeugd(Thissen et. al., 2010) maakt voor dit gebied moeilijk om aantrekkelijk te blijven voor nieuwe potentiële bewoners. Om nieuwe bewoners te blijven trekken, zullen meer de kwaliteiten van de omgeving en de huizen in het noorden gepromoot moeten worden. Dit zijn namelijk vaak de factoren die hoog beoordeeld worden door mensen die in deze regio wonen, en de redenen waarom mensen naar deze regio verhuizen(Bijker et al. 2012 ; Steenbeckers en veldheer, 2006)

Als het onderzoek van het Planbureau van de leefomgeving wordt vergeleken met huidige leegstandscijfers, valt op dat de gebieden die te maken gaan krijgen met krimp, nu meestal ook al te maken hebben met hogere leegstandscijfers (zie afbeelding 3). De groene gemeentes zijn degene met leegstand onder het landelijk gemiddelde. De gele en rode gemeentes zitten boven het landelijke gemiddelde. Dit landelijke gemiddelde ligt op 5%. Zoals te zien is zitten veel gemeentes in het noorden met leegstandspercentages boven of rond het landelijke gemiddelde. Met de prognose van het Planbureau van de leefomgeving en het rapport van



Afbeelding 3: De huidige leegstandscijfers in Nederland.

Lupi en Van Dijken(2011) zou de situatie wel eens problematisch kunnen worden in het Noorden van Nederland. Echter moet bij deze cijfers wel een kanttekening worden geplaatst. de definitie van een leegstaande woning is dat er niemand meer ingeschreven staat op het adres. Zo wordt het door het CBS gemeten Met de toenemende gewoonte om een 2e woning

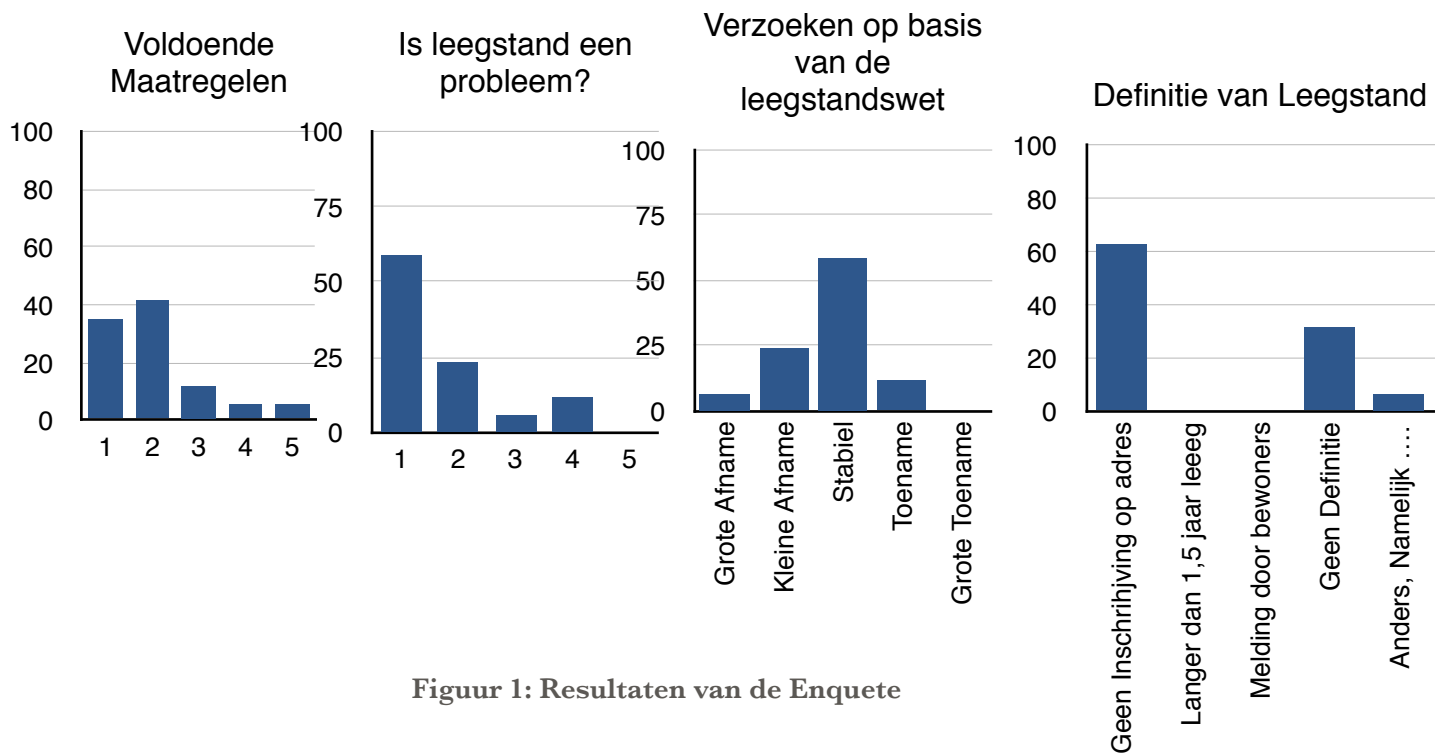
te nemen (Steenbeckers en Veldheer, 2006) kan het zijn dat sommige gebieden een hoger leegstandspercentage hebben dan in werkelijk het geval is. Het gaat dan niet om permanente leegstand, maar om periodieke leegstand. Zoals al is gebleken, is er zelfs in een goed functioneerde woningmarkt periodieke leegstand (Whitaker en Fitzpatrick, 2013). Een goed voorbeeld van de verkeerde metingen door deze definitie zijn de waddeneilanden, die allemaal leegstandspercentages van rond de 20% hebben. Dit kan echter zeer goed verklaard worden door veel 2e woningen en recreatiewoningen, en wat alleen maar aan het stijgen is (Toerdata Noord, 2011). De definitie van het CBS zorgt hier voor meetfouten.

4.2 Resultaten enquête

Allereerst moet vermeld worden dat het aantal enquêtes dat is afgenomen laag is geweest. 18 gemeenten hebben gereageerd op het verzoek om de enquête in te vullen. De resultaten hiervan zullen hieronder besproken worden en daarna geanalyseerd. Bij aanvang van het onderzoek was de verwachting dat er per gemeente meerdere respondenten zouden zijn. Echter werd door veel respondenten aangegeven dat zij de enige binnen de gemeente waren die genoeg verstand hadden van het onderwerp om de enquête in te vullen. Wat ook opvalt, en blijkt uit afbeelding 4, is dat het grootste deel van de gemeenten een hoger leegstandspercentage heeft volgens de cijfer dan het landelijk gemiddelde.



Afbeelding 3: Leegstand in de geënquêteerde gemeenten.

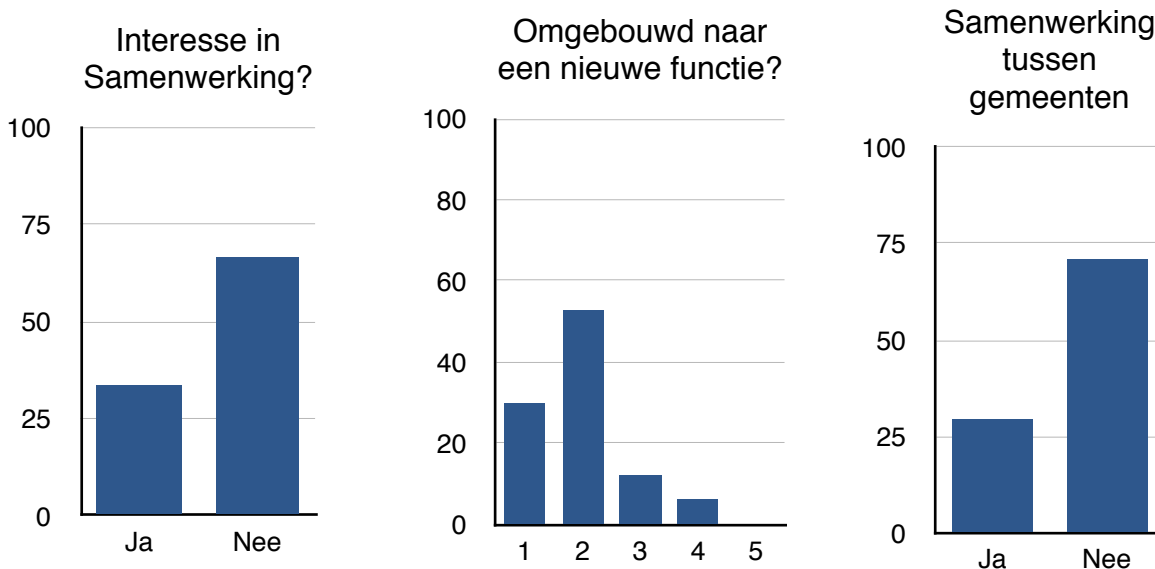


Figuur 1: Resultaten van de Enquete

Als eerste is het natuurlijk van belang te weten welke definitie de gemeenten hanteren. Wat wel opvallend was is dat de verdeling van antwoorden op de vraag welke definitie wordt gebruikt door gemeentes voor leegstaande woningen (zie figuur 1). Of men heeft geen definitie van leegstaande woningen in de gemeente, of men merkt leegstaande woningen aan als woningen waar niemand meer op ingeschreven staat. De definitie die het CBS hanteert wordt door veel gemeentes ook gebruikt. Er is een uniformiteit in definitie tussen de verschillende overheidslagen. de gehanteerde definitie kan echter wel meetfouten opleveren, zoals al is gebleken eerder in dit onderzoek. Het antwoord van deze vraag valt te koppelen aan de vraag hoe leegstaande woningen bekend worden bij de gemeente. Dit is namelijk vaak via de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) of de Basisadministratie adressen en gebouwen (BAG). Bij bijna de helft van de gemeentes werd op die manier leegstaande woningen bekend. 2 gemeentes gaven ook aan dat hier geen procedure voor is, en als het niet bij hen gemeld wordt, het gewoon niet bekend is bij deze gemeentes. Opvallend is wel te noemen dat de gemeentes in Oostgroningen, Veendam, Pekela, Vlagtwedde en Stadskanaal, aangaven dat ze een regionale monitor hebben die bij houdt waar leegstaande woningen zijn.

Worden leegstaande woningen als probleem ervaren bij de gemeentes? Er is gevraagd dit aan te geven op een schaal van 1 tot 5, waarbij 1 was dat men dit niet als probleem ervaart, en 5 dat men dit als groot probleem ervaart. Het resultaat is dat veel gemeentes leegstand niet als probleem ervaren. Slechts 3 gemeentes geven aan dit als probleem te ervaren. Namelijk Dongeradeel, Vlagtwedde en Harlingen (Zie figuur 1). Bij 2 van deze gemeentes werd bij vraag 2 van de enquête aangegeven dat men leegstand niet tot een buurt kon specificeren. Het kwam door de hele gemeente voor en was niet geclusterd in 1 buurt. Echter als dit wordt vergeleken met verschillende rapporten, bijvoorbeeld die van Lupi en Van Dijken (2011), is dit wel een opmerkelijk te noemen. De woningmarkt in het noorden van het land zou er nu al niet florissant voorstaan, en in de toekomst verslechteren. Dat leegstand ondanks dat niet als probleem wordt ervaren is opvallend te noemen. Wordt er dan misschien veel een beroep gedaan op de leegstandswet?

Het blijkt dat het aantal aanvragen op basis van de Leegstandswet (1981) stabiel is gebleven of zelfs gedaald is (zie figuur 1). Een verklaring hiervoor vinden is moeilijk. Het kan liggen in dat mensen nu langer wachten met het kopen van een nieuw huis, namelijk tot het oude verkocht is vanwege de slechte economische situatie. Dit is echter niet goed te achterhalen in deze enquête en hier zal verder onderzoek naar gedaan moeten worden. Aangezien hier ook op



Figuur 2: Resultaten van de Enquete

een schaal van 1 tot 5 kan worden gerekend (met 1 als een grote afname, 3 als stabiel, en 5 als een grote toename), kwam hier aan gemiddelde uit van 2,76. Deze kleine afname is vreemd. Volgens Lupi en Van Dijken (2013) zou de woningmarkt in het noorden van het land er niet goed voorstaan. Dit kan betekenen dat minder mensen hun huidige woonhuis te koop zetten en gelijk gaan verhuizen naar het nieuwe. Ze wachten net zo lang tot hun huidige woning verkocht is, en gaan dan pas verhuizen. Hierdoor hoeven ze geen beroep te doen op de leegstandswet. of dit ook echt zo is, valt niet te zeggen op basis van deze enquête. Hebben de gemeenten dan voldoende maatregelen ter beschikking om goed tegen leegstand op te kunnen treden?

Als de gemeenten voldoende maatregelen ter beschikking hebben om iets te doen tegen leegstand, wordt het ook niet als een groot probleem ervaren. Bij deze vraag is ook gevraagd dit aan te geven op een schaal van 1 tot 5, waarbij 1 niet tot nauwelijks betekende, en 5 dat men voldoende maatregelen hier tegen kon treffen. Uit de resultaten (zie figuur 1) blijkt dat gemeenten niet genoeg maatregelen kunnen treffen tegen leegstand. Het overgrote deel, bijna 80%, heeft op dit punt een laag cijfer gegeven, namelijk 1 of 2. Mochten gemeentes dus met leegstand te maken krijgen, dan denkt men hier niet genoeg aan te kunnen doen. Er kwam hier een gemiddelde van 2,05 uit. De leegstandswet (1981) biedt veel maatregelen die de gemeentes kunnen helpen in de strijd tegen leegstand. Blijkbaar wordt dit niet als voldoende ervaren. Ook een factor is dat er meestal maar 1 iemand per gemeente die veel verstand had van leegstand. Er kan dus ook te weinig Know-How in huis zijn om effectief iets te doen tegen dit onderwerp (Priemus 2011; Johnson et al., 2014; Hollander, 2011). Meer mensen aannemen om zich bezig te houden met dit onderwerp is een oplossing om dit probleem op te lossen. Nieuwe, innovatie regelgeving is ook een optie (Martin, 2014). Net zoals samen gaan werken om het probleem te lijf te gaan (Martin, 2014) Worden dan misschien veel leegstaande omgebouwd naar een nieuwe functie, om zo leegstaand tegen te gaan?

Ook dit werd gevraagd op een ordinale schaal, van 1 tot 5. Hierbij was 1 dat dit niet tot nauwelijks gebeurde, en 5 dat dit vaak gebeurde. Bij veel gemeente gebeurde dit niet tot nauwelijks (zie figuur 2). Hier kwam een gemiddelde van 1,76. Dat dit weinig gebeurd is opvallend te noemen, gezien er in de literatuur genoeg positieve effecten zijn gevonden van het ombouwen van leegstaande woningen (Nassauer en Raskin, 2014; Swartz et al., 2006) en ook blijkt dat de negatieve effecten van de leegstaande woning wegvallen als deze wordt omgebouwd naar een nieuwe functie (Schwartz et al. 2006; Kohlhase, 1991; Smolen et al. 1991; Nassauer & Raskin, 2014).

Zoals al eerder vermeld, kan samenwerken helpen om een leegstandsprobleem tegen te gaan (Martin, 2014). Er wordt aangegeven dat men ervaart te weinig maatregelen te hebben. Door samen te werken sta je sterker, en misschien kan op zo manier effectiever tegen leegstand worden opgetreden. In het noorden van Nederland wordt dit nog niet veel gedaan. Slecht 30% van de gemeenten gaf aan samen te werken op het gebied van leegstaande woningen (zie figuur 2). Bij 1 van de gemeentes was deze samenwerking het afstemmen van beleid, namelijk de gemeente Harlingen met Noord-west Friesland. De gemeenten in Oost-Groningen, Veendam, Pekela, Stadskanaal en Vlagtwedde, daar in tegen werken op een nauwere manier samen. Deze gemeenten hebben een regionaal programma om leegstaande woningen en panden op te sporen. Als blijkt dat een leegstand pand of woning een negatief effect heeft op de omgeving, wordt de eigenaar hierop aangesproken. Samen met de eigenaar wordt dan geprobeerd dit pand op te knappen of uit de markt te nemen om zo de negatieve effecten voor de rest van de omgeving tot het minimum te beperken. Hiermee voorkomt men bijvoorbeeld waardedaling van de huizen in de buurt van de leegstaande woningen. Deze samenwerking is een publiek-private samenwerking en is gebundeld in de stichting Waardebehoud Onroerend Goed

Zijn gemeentes die niet samenwerking dit misschien in de toekomst wel van plan? Het grootste deel van de gemeentes gaf hier een negatief antwoord op (figuur 2). Meer dan 60% gaf aan geen samenwerking te overwegen in de toekomst. Echter gaf wel het grootste deel van de gemeentes die nee hebben geantwoord aan dat indien leegstaande woningen wel een probleem wordt, er wel gekeken kan worden naar een gemeente overschrijdende aanpak. Bij de meeste ontbrak nu de urgentie om een samenwerking op touw te zetten omdat men het niet als een probleem ervaart.

4.3 Analyse van de uitkomsten

Er is gekeken of er verschillen zitten tussen gemeenten die samen werken, en gemeenten die niet samen werken. en een van de verschillen zit hem al in of de gemeenten leegstand zien als een probleem of juist niet. Gemeentes die samen werken hebben grotere problemen met leegstand dan gemeenten die niet samen werken. Hieruit kan geconcludeerd worden dat gemeenten pas gaan samen werken als ze echt problemen krijgen met leegstand (zie bijlage B).

Dit is wel verrassend te noemen als men kijkt naar de data van het CBS, eerder in het onderzoek gepresenteerd in afbeelding 3 en 4. Ondanks dat veel gemeenten een hoger leegstandspercentage heeft dan gemiddeld, ervaart men dit niet als probleem. Waarom dit zo is, kan op 1 manier verklaard worden. Zoals hierboven al genoemd is bij de vraag hoe gemeentes leegstaande woningen definiëren, zit hier een probleem. Er worden woningen meegeteld die niet echt als leegstaande woning kunnen worden aangemerkt. Dit levert een scheve meting op en laat problemen zien in de cijfers die er eigenlijk helemaal niet zijn. Gemeenten zullen anders hun leegstaand moeten gaan meten. Vaak wordt nu uit de BAG of GBA de cijfers gehaald. Er zal meer gewerkt moeten worden door te kijken hoe een leegstaande woning de omgeving beïnvloed. Een 2e woning of recreatiewoning wordt wel onderhouden, heeft geen negatieve externe effecten voor de buurt. Er zal meer gekeken moeten worden naar verpauperde woningen, dan naar woningen waarop niemand meer ingeschreven staat.

Doordat gemeentes leegstand niet als probleem zien, wordt er ook geen aandacht aan gegeven. Door dat het niet als een probleem wordt ervaren, ontbreekt ook de prikkel om iets aan te doen. Wel geven veel gemeenten aan dat mocht het een probleem worden, er serieus

gekeken zal worden naar bijvoorbeeld samenwerking met andere gemeenten. Echter is dit weer beleid om problemen op te lossen. Er wordt niet al preventief gekeken naar de toekomst om te kijken om men zo iets kan doen om het probleem niet te laten ontstaan (Verwest en Van Dam, 2010). Hierbij is het ombouwen van woningen die momenteel al leeg staan naar een andere functie een methode om de negatieve externe effecten weg te halen (Schwartz et al., 2006). Dit wordt echter niet gedaan door de gemeenten in het noorden van Nederland. Hierin maakt het niet uit of gemeenten samen werken of niet, ombouwen van woningen naar een nieuwe functie gebeurt niet (zie bijlage B). Dit terwijl het hergebruik van zulke, vacante woningen en land vaak nodig is om een buurt er weer boven op te helpen (Pagano en Bowmand, 2000). Hier zal dus meer naar gekeken moeten worden in Nederland. Zoals al eerder vermeld, werken de gemeenten in Oost-Groningen intensief samen om leegstand te bestrijden. Dit is echter niet het ombouwen van dit soort woningen naar andere functies, bijvoorbeeld een buurtcentrum of een groenpark. Het ging hier puur om de woningen opknappen of slopen om de negatieve effecten tegen te gaan. In de ogen van dit onderzoek zou het ook verstandig te kijken of er met het een nieuwe functie geven aan dit soort woningen, ook resultaat kan worden geboekt.

Nog steeds lijkt het project in Oost-Groningen op dat wat in Flint, Michigan is gedaan (Martin, 2014). Echter wordt in Nederland nog niet de stap genomen als gemeentes om zelf de woningen op te kopen. Nog altijd wordt een bijdrage van de eigenaar van het pand verwacht om dit op te knappen, dan wel te slopen. Maar deze innovatieve manier, voor Nederlandse begrippen, van het bestrijden van factoren die een buurt minder aantrekkelijk maken kan zeer goed werken (zie Martin, 2014). Als dit beleid werkt in het Oosten van Groningen kan dit een prima voorbeeld zijn voor de rest van Nederland om zich hier aan te spiegelen. Zoals Martin (2014) liet zien kan een gemeente een prima niveau zijn om nieuw beleid op te testen. Hier valt nog steeds een kanttekening bij te plaatsen. Ook bij deze vorm van beleid is sprake van de bestrijding van verschijnselen van krimp. Nog steeds wordt er niet op krimp geanticipeerd in het Noorden van Nederland (Verwest en Van Dam, 2010). Het is voor gemeenten die krimp verwachten echter wel zaak om meer hierop te gaan anticiperen dan nu het geval is.

Beleid zoals hierboven is wel nodig. Gemeenten ervaren namelijk dat ze weinig tot niks kunnen doen tegen leegstaande woningen binnen hun grenzen. Op de vraag of men voldoende maatregelen heeft om iets te doen tegen leegstaand, kwam er een gemiddelde uit van 2,05. Als hierbij wordt gekeken naar een verschil tussen samenwerkende gemeentes en gemeentes die niet samenwerking komt er uit dat gemeenten die samenwerken vinden dat ze minder maatregelen hebben om tegen leegstaand op te treden (gemiddelde van 1,44 tegenover 2,33). Men vindt in gemeenten die niet samenwerken dat er meer gedaan kan worden tegen leegstaand, dan gemeenten die samen werken. Dit kan aldus Priemus (2006), Hollander (2011) en Johnson et al (2014) komen door te weinig know-how en expertise bij de gemeentes. Echter kan de samenwerking in Oost-Groningen er zijn gekomen, omdat met dacht alleen al niks te kunnen tegen leegstand. met een samenwerking voelt men zich iets meer gesterkt om iets tegen leegstaand te kunnen.

Het blijft echter zeer opvallend te noemen dat dit het geval is. Het kan moeilijk verklaard worden waarom dit zo is, en hier zal verder onderzoek naar gedaan moeten worden.

6. Conclusie

Concluderend kan worden gezien dat ten eerste er gekeken zal moeten worden naar de definitie die het CBS en de gemeenten hanteren van een leegstaande woning. Zoals in het onderzoek vermeld kan dit scheve tellingen opleveren. De hoge leegstandscijfers gezien op bijvoorbeeld de waddeneilanden (zie afbeelding 2) zijn er vanwege dit definitieprobleem. Fictieleegstand wordt bijvoorbeeld gewoon meegenomen in de cijfers, terwijl dit ook voorkomt in een gezonde huizenmarkt (Whitaker en Fitzpatrick, 2013). Door meer te kijken naar hoe een leegstaande woning de omgeving beïnvloed, en niet alleen te kijken naar of er iemand ingeschreven staat op het adres van een woning, wordt het probleem beter in kaart gebracht.

Ook zullen gemeenten meer moeten doen om krimp te begeleiden, en hierop te anticiperen (Verwest en van Dam, 2010). Veel gemeenten zijn er nu niet met leegstand en krimp bezig, en zullen pas iets gaan doen als er zich problemen voordoen. Samen werken met andere gemeenten werd bijvoorbeeld pas een optie als men problemen gaat krijgen. Met de bevolkingsprognoses (Planbureau van de leefomgeving, 2014) en de slechte situatie op de woningmarkt in het noorden van Nederland (Lupi en van Dijken, 2013) en de hoge leegstandscijfers (Afbeelding 2) kan worden gesproken over een situatie die in de toekomst wel eens bijzonder lastig kan gaan worden. Er is gebleken, met samenwerking in het buitenland als voorbeeld dat dit een goede manier om dit probleem aan te pakken (Martin, 2014). Het samenwerkingsverband in het oosten van Groningen is een nieuwe vorm van beleid die in Nederland nog niet eerder is toegepast. Echter of dit ook effect heeft, was ten tijde van dit onderzoek nog bekend. In het begin van 2015 werd dit project geëvalueerd, en wordt er gekeken of het het gewenste effect oplevert. Om alvast een beetje op de zaken vooruit te lopen, als het beleid echt een positief effect heeft, kan dit prima worden toegepast in meer gebieden van Nederland die met krimp en leegstand te maken krijgen.

Voor toekomstig onderzoek zal er moeten worden gekeken hoe leegstand beter gemeten kan worden. De huidige definitie van het CBS laat leegstand zien die er niet is. Ook de effecten van de samenwerking in het Oosten van Groningen zijn zeer interessant om te onderzoeken. Hier was ten tijde van het onderzoek nog te weinig bekend over, en hier zal verder onderzoek naar gedaan moeten worden. Verder zal er gekeken moeten worden naar de maatregelen die gemeenten kunnen treffen tegen leegstand. Er is gebleken dat ze vinden dat er niet genoeg maatregelen zijn. Verder onderzoek kan laten zien hoe de regelgeving beter kan om gemeenten meer middelen te geven op te treden tegen leegstand. Ook zal er beter gekeken moeten worden naar hoe 2e huizen gemeentes in het noorden beïnvloeden. Of dit een positief effect heeft, of een negatief effect op de leefbaarheid in het noorden van het land.

Literatuurlijst

- Accordino, J., Johnson, G. (2000). *Addressing the vacant and abandoned property problem*. Journal of Urban Affairs, 22(3), pp.301–315.
- Bijker, R, Haartsen, T., Strijker, D. (2012). *Migration to less-popular rural areas in the Netherlands: Exploring the motivations*. Journal of Rural Studies, 28, pp. 490-498
- Branes, C. Cheney, RA, MacDonald, J.M., Tam, V.W., Jackson, T.D., Ten Have, T.R. (2011), *A difference-indifferences analysis of health, safety and greening vacant urban space*. American Journal of Epidemiology, Volume 174-11 pp. 1296 - 1306.
- Centraal Bureau voor de statistiek. (2014). *Leegstand in Nederland anno 2013*, Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag.
- Clifford, N. and Valentine, G. (2003). *Key methods in geography*. 1st ed. London: SAGE.
- Dagblad van het noorden, (2011), *Duizenden woningen staan leeg in Oost-Groningen*, geraadpleegd op 19-10-2014 via <http://www.dvhn.nl/nieuws/groningen/duizenden-woningen-staan-leeg-in-oost-groningen-1094821.html>
- Delken, E , (2006). *Domweg gelukkig in een krimpende stad ?*. Master Thesis. Erasmus Universiteit Rotterdam,
- Friesch Dagblad. (2014) *Huursector ontzien bij huizensloop in krimpgebied*, geraadpleegd op 19-10-2014 via <http://kkn.vanmeernaarbeter.nl/sites/kkn.vanmeernaarbeter.nl/files/FD20140328krimpcafé.pdf>
- Gallant, N. (2014). *The social Value of second homes in Rural Communities*. Housing, Theory and Society, Vol. 31. , No. 2 , pp 174-191.
- Gobster, P.H., Nassauer, J.I., Daniel, T.C., (2007) *The shared Landscape: What does aesthetics have to do with Ecology?* Landscape Ecol 22, pp. 959 - 972
- Haartsen, T, Van Wissen, L. (2012). *Causes and consequences of regional population decline for primary schools*. Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, vol. 103, No. 4, pp. 487-496.
- Heeres, H. (2013), *Krimp, maakt mij niet uit*, Thesis, Hanzehogeschool, Groningen,
- Hirokawa, K.H. Gonzalez, I. (2010). *Regulating vacant property*, The Urban Lawyer, 42(3), pp.627-637
- Hidle, K., Ellingsen, W. & Crickshank, J. (2010) *Political conceptions of second home mobility*, Sociologia Ruralis, 50(2), pp. 139–155.

- Hollander, J. (2011). *Can a city successfully shrink? Evidence from survey data on neighborhood quality*. *Urban Affairs Review*, 47(1), pp.129–141.
- Immergluck, Dan, Smith, Geoff, 2006. *The external costs of foreclosure: the impact of single-family mortgage foreclosures on property values*. *Housing Policy Debate* 17 (1), 57–79.
- Johnson, M.P. , Hollander, J. , Halluli, A. (2014) *Maintain, Demolish, Re-purpouse: Polucy Design for vacant land management using decision models*. *Cities* 40, pp. 151-162.
- Keenan, P, Lowe, S. , Spencer, S. (1999). *Housing abandonment in Inner cities - The politics of low demand for Housing*. *Housing Studies*, vol. 14 no.5. pp. 703-716.
- Kohlhase, J.E., (1991), *The impact of toxic waste sites on housing values*, *Journal of Urban Economics* 30, 1–26.
- Langdalen, E. (1980) *Second homes in Norway – A controversial planning problem*, *Norsk Geografisk Tidsskrift*, 34(3), pp. 139–144.
- Lupi, T., Van Dijken, K.(2013). *Financiële risico's van woningeigenaren in Krimpregio's: Analyse van ontwikkelingen en factoren op individueel, lokaal en regionaal niveau*. Platform 31, Den Haag,
- Maisel, S.K., & Winnick, L.(1966). *Family housing expenditure: Elusive laws and intrusive variances*. in W. Wheaton, G. Milgram, & M. E. Meyerson (Eds.) *Urban Housing*, New York: The free press.
- Martin, B.C.(2014), *Federalism and municipal innovation: Lessons from the fight against vacant properties*, *The Urban Lawyer*, Vol. 46, No. 2, pp. 361-375.
- Martinez-Fernandez, C., Kubo, N., Noya, A., & Weyman, T. (2012). *Demographic change and local development: Shrinkage, regeneration and social dynamics*. OECD.
- Nassauer, J.I., Raskin, J. (2014). *Urban Vacancy and land use legacies: A frontier for urban ecological research, design and planning*, *Landscape and urban planning* 125(2014) pp. 245-253
- Nordbø, I. (2014). *Beyond the Transfer of Capital? Second- Home Owners as Competence Brokers for Rural Entrepreneurship and Innovation*, *European Planning Studies*, Vol. 22, No 8, pp. 1641-1658.
- Omrop Fryslan(2013), *Fryske befolking krimpt*, geraadpleegd op 19-10-2014, via http://www.omropfryslan.nl/nijs/fryske-befolking-krimpt?utm_source=twitterfeed&utm_medium=twitter
- Pagano, M.A., Bowman, A.O'M.(2000). *Vacant land in Cities: an Urban Resource*. The Brooklyn Institution, Washington DC.

- Planbureau voor de leefomgeving. (2014). *De Nederlandse bevolking in beeld, verleden, heden en toekomst*. Planbureau voor de leefomgeving, Den Haag
- Planbureau voor de leefomgeving. (2014). *Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt, balans van de leefomgeving deel 2*. Planbureau voor de leefomgeving, Den Haag.
- Priemus, H. (2011). *Squatters and municipal policies to reduce vacancy Evidence from The Netherlands*. Ehn conference 2011, 5-8 July, Toulouse.
- Popper, D. E., & Popper, F. J. (2002). *Small can be beautiful: Coming to terms with decline*. *Planning*, 68(7), 20–23.
- Schwartz, A., Ellen, I., Voicu, I. and Schill, M. (2006). *The external effects of place-based subsidized housing*. *Regional Science and Urban Economics*, 36(6), pp.679–707.
- Smolen, G.E., Moore, G., Conway, L.V., (1991). *Economic effects of hazardous waste landfills on surrounding real estate values in Toledo, Ohio*. Research Report, vol. 44. Center for Real Estate Education and Research, Ohio State University, Columbus, OH.
- Steenbekkers, A., Simon. C., Veldheer, V. (2006) *Thuis op het platteland*. Sociaal en cultureel Planbureau, Den Haag.
- Stockdale, A., 2006. *Migration: pre-requisite for rural economic regeneration?* *Journal of Rural Studies* 22, 354 - 366.
- Toerdata Noord, 2011, *Toerisme in Cijfers*, Instituut service management, Leeuwarden.
- Thissen, F., Drooglever Fortuijn, J, Strijker, D. , Haartsen, T. (2010). *Migration intentions of rural youth in the Westhoek, Flanders, Belgium and the Veenkoloniën, The Netherlands*. *Journal of Rural Studies* 26, pp. 428-436
- Verwest, F. , Van Dam, F. (2010). *Van bestrijden naar begeleiden: Demografische krimp in Nederland. Beleidsstrategieen voor huidige en toekomstige krimpregio's*. Planbureau van de leefomgeving, Den Haag.
- Whitacker, S. Fitzpatrick, T.J., (2013), *Deconstructing distressed-property spillovers: The effects of vacant, tax-delinquent, and foreclosed properties in housing submarkets*. *Journal of Housing Economics* 22, pp. 79 - 91.

Bijlagen

Bijlage A: Enquete

1. Word leegstand van woningen in u gemeente gezien als een probleem?, graag aangeven op een schaal van 1 tot 5, waarbij 1 is dat het niet als een probleem wordt beschouwd, en 5 dat het als het grootste probleem van de gemeente wordt beschouwd.

2. Wanneer wordt een woning als leegstaande woning aangemerkt in u gemeente?

- Als er niemand meer ingeschreven staat op het adres
- Als de woning langer dan 1,5 jaar leeg staat
- Als er melding van wordt gemaakt door omliggende bewoners dat een woning leeg staat
- Er is geen definitie in de gemeente van leegstaande woning
- Anders, namelijk

3. Waar in de gemeente is er sprake van leegstand van Woningen? graag buurten/straatnamen benoemen

4. De gemeente kan voldoende maatregelen treffen om iets te doen tegen leegstaande woningen. Graag aangeven op een schaal van 1 tot 5, waarbij 1 niet tot nauwelijks is en een 5 voldoende.

5. Is er in de gemeente sprake van een verandering in de aanvragen voor vergunning voor tijdelijk verhuur, op grond van de leegstandswet?

1. er is sprake van een grote afname
2. er is sprake van een kleine afname
3. het aantal aanvragen is stabiel gebleven
4. er is sprake van een toename
5. er is sprake van een grote toename

6. Op wat voor manier worden leegstaande woningen bekend bij de gemeente?

7. Wordt er bij u gemeente samengewerkt met andere gemeenten op het gebied van leegstand?

- Ja
- Nee

Mocht er samengewerkt worden met andere gemeenten,

8. Met welke gemeenten wordt samengewerkt ?

9. Op wat voor manier wordt er samengewerkt met andere gemeenten?

Mocht er niet samengewerkt worden met andere gemeenten,

10. Er is interesse om samen te gaan werken met andere gemeenten, en waarom wel/niet?

11. Leegstaande woningen worden omgebouwd tot een nieuwe functie om het gebouw niet leeg te laten staan. graag aangeven op een schaal van 1 tot 5 , waarbij 1 betekend dat dit nooit gebeurd, en 5 dat altijd gebeurd.

11. Wat is u leeftijd?

12. Wat is u geslacht?

13. Voor welke gemeente bent u werkzaam ?

14. Wat is u functie binnen de gemeente?

Bijlage B: Statistische toetsen

De statistische toetsen die zijn gedaan, daarvan is de uitkomst hieronder te zien. Er is ten eerste gekeken of de gemeenten leegstand als probleem zien. Hierbij werden gemeenten vergeleken die samen werken, en gemeenten die niet samen werkten. Dit is gedaan door middel van de Mann-Whitney Toets. Door het geringe aantal cases was het nodig om non-parametrische test te doen. Deze zijn weliswaar minder krachtig, maar hebben minder strenge voorwaarden dan de parametrische toetsen. Er is ook nog aan gedacht om de Chi-kwadraat toets uit te voeren. Echter een van de voorwaarden hierbij is dat slecht 2 cellen een waarde van onder de 5 mogen hebben. Dit is bij deze data niet mogelijk, waardoor er gekozen is voor de De uitkomst is dat er een verschil zit in tussen gemeenten die samen werken en gemeenten die niet samen werken.

Dit is ook gedaan om te kijken of er verschil in het ombouwen naar een nieuwe functie van leegstaande woningen. Hier is echter geen significant verschil in te bekennen. of een gemeente nu samenwerkt of niet, het ombouwen van leegstaande woningen gebeurt niet.

Is Leegstand een probleem? 2 groepen vergeleken, gemeenten die samen werken, en gemeenten die niet samen werken.

Is Leegstand een probleem?	N	Mean Ranks	Sum of Ranks
Ja	5	12,4	62,00
Nee	12	7,58	91,00
Total	17		

Test Statistics

Mann-Whitney U	13,000
Wilcoxon W	91,000
Asymp. Sig. (2 Tailed)	0,043

Ombouwen naar een nieuwe functie? 2 groepen vergeleken, namelijk gemeenten die samen werken, en gemeenten die niet samenwerken

Ombouwen naar een nieuwe functie	N	Mean Ranks	Sum of Ranks
JA	5	9,7	48,50
NEE	12	8,71	104,50
TOTAL	17		

Test Statistics

Ombouwen	
Mann-Whitney U	26,500
Wilcoxon W	104,500
Asymp. Sig. (2-tailed)	0,685