

Verkenning leegstaand vastgoed Agenderingsverzoek

1 december 2025



Agenderingsverzoek, februari 2025

Aanleiding: oneigenlijk gebruik van panden (zoals kraken)

Verzoek om twee werksessies, over leegstand woningen, winkels, kantoren

1. Verkennend

- a. Relevant beleid
- b. Juridische, financiële en bestuurlijke (on)mogelijkheden
- c. Resultaten andere gemeenten

2. Richtinggevend, voor een aanpak



Agenda / onderdelen verkenning

1. Risico's
2. Oorzaken
3. Cijfers in Gouda
4. Instrumenten
5. Wat doen anderen?



Risico's leegstand alle typen panden

- Verloedering panden en omgeving, met invloed op uitstraling en leefbaarheid
- Overlast, met invloed op leefbaarheid en uitstraling
- Oneigenlijk gebruik, zoals kraken, ondermijnende activiteiten
- Marktverstoring, als er geen sprake meer is van gezonde frictieleegstand
- Schade, door ongedierte, diefstal etc
- Aantasting vastgoedwaarde en daarmee WOZ-waarde



Oorzaken leegstand alle typen panden

<i>Kortdurende/ frictieleegstand</i>	<i>< 1 jaar</i>
<i>Langdurige leegstand</i>	<i>1-3 jaar</i>
<i>Structurele leegstand</i>	<i>> 3 jaar</i>

- Frictieleegstand, o.m. voor opknappen voor verkoop of gebruik
- Ontwikkelingen in de (wet- en regelgeving) vastgoedmarkt
 - Beleggen in woningen (eigenaar woont elders)
 - Investeren in particuliere verhuur
 - Tweede woning of vakantiewoning
- Type belegger (erfenis, fonds etc)
- Type panden (groot/klein, diep, monumentstatus etc)
- Potentiële huurder kan gevraagde huurprijs niet opbrengen
- Sloop- of verbouwingsplannen
- Erfenisconflicten en andere levensgebeurtenissen (revalidatie, detentie e.d.)

Slechts 0,2% betreft onverklaarbaar langdurige leegstand (CBS)



Leegstandcijfers

Grote verschillen tussen
provincies, gemeenten en type
gebieden. En typen vastgoed!

Bron: Landelijke Monitor Leegstand 2024, CBS

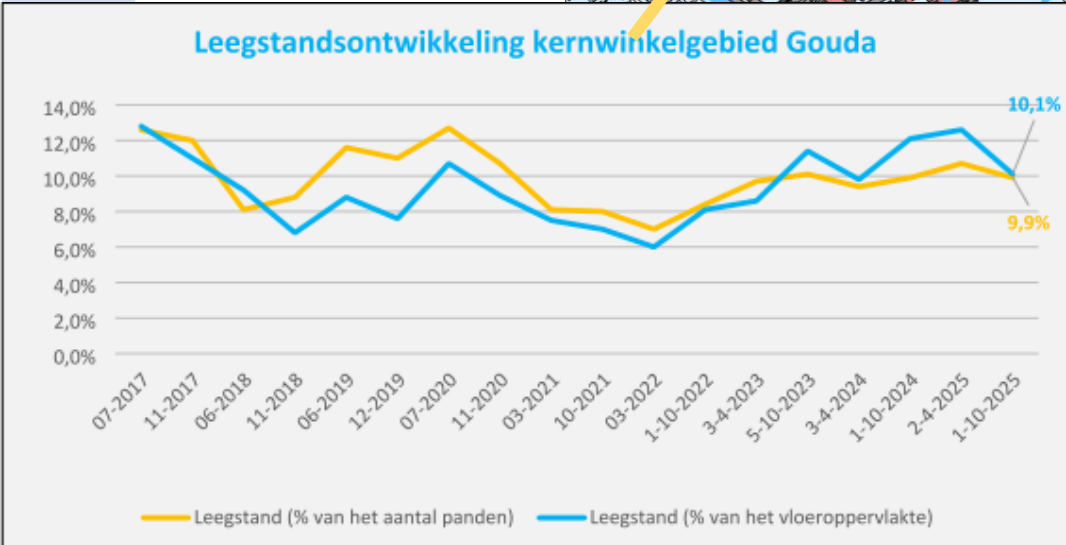
O.b.v. aantallen objecten	Gouda		Zuid-Holland		Nederland	
	2024	2015	2024	2015	2024	2015
Alle objecten	2%	2%	3%	3%	3%	2
Kantoren	5%	11%	9%	12%	9%	11
Winkels	5%	12%	7%	9%	8%	8
Industrie	4%		7%		8%	
Maatschappelijk vastgoed	4%		5%		4%	
Woningen	2%	2%				

Kortdurende/ frictieleegstand < 1 jaar
(woningen 2%; commercieel vastgoed 5%*)

Gouda totaal:
35.250 woningen
1.970 vestigingen



Leegstandsontwikkeling kernwinkelgebied Gouda



Meer dan de helft
<1 jaar



Instrumenten om leegstand aan te pakken

- Overleg met betrokkenen
- Stads promotie
- **Leegstandsverordening**
- **Tijdelijk gebruik**  *Woningen*  *Winkels & horeca*
- **Transformatie**, evt. met subsidie  *Kantoren*  *WbW*
- Leegstandsbeheer
- Leegstandsmanager of –makelaar
- Onteigenen



Transformatie

Afhankelijk van de bouw en functie van een pand

Afhankelijk van de regels voor een locatie en buurt: de Omgevingsvisie vormt de basis

Gouda biedt o.a. ruimte in Binnenstad:

- In kernwinkelgebied zijn op begane grond functies die eigen bezoekersstroom genereren mogelijk: retail, leisure, persoonlijke dienstverlening (bestemming 'gemengd')
- Buiten kernwinkelgebied is wonen op begane grond bespreekbaar
- Daarnaast is er subsidie Wonen boven winkels



Tijdelijk gebruik

Leegstandswetverhuur

Afweging risico's leegstand versus risico's tijdelijk gebruik

Een eigenaar kan in Gouda een woning die hij minimaal 12 maanden daarvoor bewoonde, minimaal 6 en maximaal 60 maanden verhuren.

- De normale huur(prijs)beschermingsregels gelden niet
- WWS is niet van toepassing als de eigenaar er vooraf zelf 12 maanden heeft gewoond

Leegstandswetverhuur mag ook in afwachting van sloop en vernieuwbouw (bijvoorbeeld door woningcorporaties) en voor woonruimte in een gebouw dat geschikt is voor groepsgewijze huisvesting.



Leegstandsverordening

*28 van de 342 gemeenten hebben een
leegstandsverordening*

18 voor winkels

13 voor woonruimten

De Leegstandswet biedt optie voor Leegstandsverordening;
de keuzeruimte betreft de type(n) vastgoed en gebied(en).

Sinds 2017 heeft Gouda Leegstandsverordening om leegstand van *commercieel vastgoed*
(in praktijk winkels en horeca) in het *kernwinkelgebied* aan te pakken.

1. Periodieke monitoring (2x/jaar schouw) en gesprekken eigenaren
2. Meldplicht bij leegstand > 6 maanden (geen boete-beding, dat is een keuze)
3. Aanschrijven eigenaar bij leegstand > 12 maanden, op basis van leegstandsbeschikking
4. College kan gebruiker of huurder aandragen. Of last onder dwangsom opleggen.



Wat doen anderen?

Evaluatie van de Leegstandwet (2024)

26 van de 342 gemeenten hebben een LV
18 gemeenten hebben een LV voor winkels
13 gemeenten voor woonruimte

‘Geen conclusie te trekken over effecten van
de verordeningen op de leegstand’



gemeente	Datum inwerkingtreding	woonruimte	kantoor	winkelpanden	alle gebouwen	Gebied
Aalsmeer	1-7-2019					Hele gemeente
Almelo	1-1-2020					Gedeelte gem.
Amstelveen	1-1-2019					Hele gemeente
Amsterdam	1-1-2024					Hele gemeente
Beverwijk	28-2-2023					Hele gemeente
Bodegraven-Reeuwijk	5-10-2017					Gedeelte gem.
Brunssum	30-12-2011					Gedeelte gem.
Den Helder	28-1-2022					Gedeelte gem.
Gouda	19-04-2017					Gedeelte gem.
Groningen	1-9-2018					Gedeelte gem. (1 straat)
Haarlem	18-10-2022					Hele gemeente (winkels gedeelte gem.)
Heemstede	1-7-2024					Hele gemeente
Heerlen	26-7-2016					Gedeelte gem.
Hoorn	21-1-2022					Gedeelte gem.
Maassluis	14-7-2017					Gedeelte gem.
Oldambt	27-2-2014					Gedeelte gem.
Ouder Amstel	1-1-2020					Hele gemeente
Schiedam	17-5-2017					Gedeelte gem.
Sittard-Geleen	9-5-2013					Gedeelte gem.
Terschelling	9-5-2024					Hele gemeente
Tilburg	1-3-2012					Gedeelte gem.
Utrecht	12-12-2023					Hele gemeente
Utrechtse Heuvelrug	29-5-2020					Hele gemeente
Veendam	8-3-2017					Hele gemeente
Veere	15-7-2024					Hele gem. (gebied Hwv)
Wormerland	18-10-2012					Gedeelte gem. (bedrijventerrein)

Evaluatie Leegstandswet 2024

‘Voor de meeste gemeenten die de vragenlijst hebben ingevuld, is de leegstand in harde cijfers een beperkt probleem, maar wel ervaart een meerderheid van gemeenten enige leegstand.’ De subjectieve ervaring wordt beïnvloed door de mate van de problemen die leegstand veroorzaakt en bijv. zichtbaarheid.

‘Aanpakken van leegstand is volgens de VNG arbeidsintensief’.

‘Het tekort aan capaciteit leidt ertoe dat andere onderwerpen prioriteit krijgen.’

‘Pas problematisch bij langdurige leegstand (> 1 jaar) gepaard met bijv. verloedering’.

