

## **beantwoording schriftelijke vragen**

Fractie van D66 Gouda; GroenLinks; Partij voor de Dieren; Gouda Positief

**Bezoekadres**  
Huis van de Stad, Burgemeester Jamesplein 1

**Postadres**  
Postbus 1086, 2800 BB Gouda

afdeling  
RBA team Economie

uw kenmerk  
-

contactpersoon  
J. Cornelissen

onderwerp  
Beantwoording schriftelijke vragen

gouda  
12 november 2024

dossinummer  
8752

Geachte fractie,

Op 23 oktober 2024 heeft u schriftelijke vragen gesteld over het onderwerp: Leegstand. Onderstaand de beantwoording van uw vragen.

### **Leegstand Gouda**

Informatie vooraf t.b.v. de helderheid omtrent huidige aanpak leegstand in de binnenstad.

1. De reikwijdte en doelstelling van de huidige leegstandsverordening is *uitsluitend* gericht op de leegstand van commercieel vastgoed (dus niet woningen). Het is een instrument dat is ingegeven vanuit de economische vitaliteit van de binnenstad. Er vindt in dit kader alleen een schouw plaats van het kernwinkelgebied en functionele mixzone van de binnenstad (Winkelvisie 2017).
2. Het pand Korte Groenendaal 1 betreft een commercieel pand binnen het schouwgebied. In het kader van de uitvoering van de leegstandsverordening commerciële voorzieningen is er meermaals contact geweest met een (vertegenwoordiger van) de eigenaar, zowel schriftelijk als op locatie. Hierin werd duidelijk dat er gesprekken plaatsvonden met potentiële huurders.
3. Het pand Lage Gouwe 222a valt buiten het schouwgebied en is bovendien een woning daarmee valt het buiten het bereik van de leegstandsverordening.
4. In het schouwgebied geldt de regel (vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan binnenstad) dat veranderen van de winkel/commerciële functie naar wonen in dit het kernwinkelgebied is uitgesloten om de aantrekkelijkheid en functionaliteit van dit gebied te borgen. Elders (in de functionele mixzone) geldt een ja mits beleid. In het bestemmingsplan binnenstad is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om hier wonen op de begane grond onder voorwaarden mogelijk te maken". In de praktijk gaat dit niet om grote aantallen.
5. Op basis van data-onderzoek inventariseren we potentieel leegstaande woningen, we verkennen welke instrumenten beschikbaar zijn om leegstand van woningen tot een minimum te beperken

**1. Hoeveel leegstaande panden heeft Gouda momenteel?**

Op 1 oktober 2024 stonden er 39 commerciële panden (niet-woningen) leeg in het kernwinkelgebied van de binnenstad van Gouda.

**2. Hoeveel van die leegstaande panden zijn geschikt voor huisvesting, eventueel met (kleine) aanpassingen?**

In het kernwinkelgebied mag op de begane grond niet gewoond worden. (Zie hierboven 'informatie vooraf punt 4'). In de functionele mixzone moet dit per voorkomend geval bekeken worden. Het betreft slechts een beperkt aantal. De inzet is er juist op gericht om de detailhandel zoveel mogelijk naar de begane grond te verplaatsen, waardoor de etages een andere invulling kunnen krijgen.

**3. Hoe gaat het college doorgaans om met leegstand van panden in de (binnen)stad?**

Er is alleen zicht op de leegstand van commerciële panden. In het kader van de uitvoering van de leegstandsverordening wordt twee maal per jaar de leegstand geregistreerd naar aanleiding van een schouw. Met eigenaren van panden die langere tijd leegstaan wordt een gesprek aangegaan. Mede als gevolg hiervan is er ondanks de hoge dynamiek met kortdurende leegstand, nauwelijks langdurige leegstand.

**4. Hoeveel meldingen heeft het college ontvangen, waarvan eigenaren de leegstand na een halfjaar moeten melden?**

Dit is sterk wisselend. Een deel van de eigenaren meldt zelf de leegstand. Eigenaren die dit niet zelf melden worden aangeschreven, waarop in de meeste gevallen alsnog een melding gedaan wordt.

**5. Kan het college een overzicht geven van leeg gemeld gebouwen?**

De leegstaande commerciële panden worden geregistreerd in GIS. Deze gegevens worden twee maal per jaar geactualiseerd.

**6. Kan het college een overzicht geven van niet-gemelde maar wel voor melding in aanmerking komende gebouwen?**

Op 1 oktober stonden in het schouwgebied in totaal 26 panden (6,6%) een half jaar of langer leeg:

7 panden stonden op dat moment precies half jaar geregistreerd. Geen daarvan had zelf gemeld. Zij zijn allen namens het college aangeschreven bij brief van 21 oktober.

17 panden staan tussen de 6 en 36 maanden leeg. Hiervan hebben 4 de leegstand eerder gemeld. De overige zijn (hernieuwd) aangeschreven en uitgenodigd voor een gesprek of er vinden al gesprekken mee plaats. In een enkel geval is geen contact mogelijk omdat de gegevens in het kadaster niet actueel zijn.

2 panden staan langer dan 36 maanden als leeg geregistreerd

**7. Wat vindt het college van langdurige leegstand van panden wanneer deze als beschikbare woonplekken kunnen dienen, in onder andere, de binnenstad in relatie tot de woningnood?**

- In het kernwinkelgebied is wonen op de begane grond niet toegestaan volgens het bestemmingsplan en de huidige winkelvisie. Wonen op etages juichen we hier toe hetgeen ook blijkt uit de uitvoering van de subsidieregeling Wonen boven Winkels die de afgelopen jaren naar schatting 250 keer is toegepast.
- Voor zover het panden betreft die zich in de functionele mixzone bevinden geldt een ja-mits beleid. Dit betreft een zeer beperkt aantal. (zie ook info-vooraf punt 4 en vraag 8 hieronder)
- Voor het overige deel van de binnenstad is er op dit moment geen zicht op het aantal leegstaande panden. Hier is een nadere studie voor noodzakelijk. Tegen transformatie naar een woonbestemming bestaat geen bezwaar

**8. Welke verdere mogelijkheden ziet het college om langdurige leegstand van panden tegen te gaan, met name wanneer deze mogelijk geschikt zijn als woonruimte?**

In het kernwinkelgebied plus functionele mix zone geldt de regel (vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan binnenstad) dat transformeren van de commerciële functie naar wonen in het deel kernwinkelgebied is uitgesloten om de aantrekkelijkheid en functionaliteit van dit gebied te borgen.

Elders (in de functionele mixzone) geldt een 'ja mits' beleid. In het bestemmingsplan binnenstad is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om hier wonen op de begane grond onder voorwaarden mogelijk te maken". In de praktijk gaat dit om een zeer beperkt aantal. (zie ook het antwoord op vraag 2 en vraag 7). Eventuele initiatieven juichen we hier toe.

**9. en 10. De leegstandsverordening van de gemeente geeft het college de bevoegdheid om ingebruikname van panden af te dwingen door het opleggen van dwangsommen aan eigenaren. Hoe vaak heeft het College de laatste zes jaar gebruikgemaakt van deze bevoegdheid en wat was hiervan het resultaat?**

Door de halfjaarlijkse schouw en het op basis van de leegstandsverordening sinds 2017 daarop aanschrijven en het in gesprek gaan met de eigenaar of diens makelaar is er een hoge dynamiek en zijn er niet of nauwelijks structureel leegstaande panden. Op basis van de leegstandsverordening zijn we bovendien verplicht om voorafgaand aan het opleggen van dwangsom eerst gebruikers aan te dragen bij een eigenaar. Dat is vanuit de rol van de gemeente een complicerende factor.

**11. Vindt het college - na de On-Goudse gebeurtenissen bij de panden op de Korte en de Lage Gouwe - dat er nu met meer urgentie en daadkracht gebruik gemaakt moet gaan worden van de noodverordening? Juist omdat gebrek aan beschikbare woningen een trigger is voor het aangaan van een strafbaar feit als kraken.**

Er was ten tijde van deze gebeurtenissen onvoldoende aanleiding om een noodverordening uit te vaardigen. Of dat in de toekomst anders is, zal naar aanleiding van desbetreffende gebeurtenis beoordeeld worden.

*Nieuwe kraak Verkennerspad*

Voor een volledig beeld, en om uw raad volledig te informeren mede ingegeven de gestelde vragen, informeert het college u over de actualiteit dat de gemeentelijke panden aan het Verkennerspad (2 en 4) in de nacht van vrijdag 1 november 2025 helaas opnieuw zijn gekraakt. De panden zijn in gebruik voor opslag en overslag van gemeentelijke inventaris en goederen. Het betreft hier geen vastgoed met een woonfunctie, noch ruimte die bouwkundig voor bewoning geschikt is.

Het is een vergelijkbare situatie als ten tijde van de vorige kraakactie van de beide panden in 2023. Destijds heeft de rechter-commissaris besloten dat de krakers het pand dienden te ontruimen en te verlaten. Na de vorige kraak zijn door de gemeente het terrein en de panden hermetisch afgesloten (verstevigd door 24 uren service, sloten vervangen, platen aan het pand geschroefd, hekwerk om het perceel hersteld). De locatie leent zich bouwkundig niet voor inzet van anti-kraakbewoning. De krakers hebben zich met fors geweld (en aanzienlijke schade ten gevolge) toegang verschaft. Zij zijn door de politie gewezen op het risico van asbest in de panden.

De gemeente onderzoekt met twee organisaties hoe tot een maatschappelijk betere invulling van de locatie te komen. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de sport- en recreatieactiviteiten in dit gebied. Naar verwachting zal sprake zijn van sloop/nieuwbouw. De gemeente kijkt in overleg met het OM en de politie welke vervolgstappen er zullen worden genomen. Er is contact geweest met de krakers en hun advocaat.

**Ontruiming van het pand aan de Korte Groenendaal**

**12. Hoe lang stond het betreffende pand al leeg?**

Het pand is bij de leegstandsschouw van 14 oktober 2021 als leeg geregistreerd

**13. Hoe concreet zijn de vooruitzichten op ingebruikname van het pand?**

Afgaande op de eigenaar zijn er recentelijk gesprekken geweest met serieus geïnteresseerde partijen. Deze hebben tot op heden niet tot verhuur geleid. Moeilijkheid is dat de commerciële ruimte zeer beperkt van omvang is. Bovendien is de bovengesloten woning alleen toegankelijk via de commerciële ruimte, waardoor deze alleen als één geheel te verhuren zijn. Dit beperkt de verhuurmogelijkheden van het pand. Op dit moment wordt vanuit de gemeente in overleg met de eigenaar de mogelijkheid onderzocht voor een tijdelijke invulling

De vragen 14-16 zijn mondeling beantwoord tijdens de Raadsvergadering van 23 oktober 2024 (ook terug te zien op <https://gouda.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/0182c799-5f5d-4a3a-961c-58ece2c860c8>). Hieronder treft uw raad nog een aanvulling aan op de mondelinge beantwoording.

#### **14. Is tot ontruiming overgaan binnen de wettelijke kaders? En hoe werken deze?**

De ontruiming van de panden aan de Korte Groenendaal (op 4 oktober 2024) en Lage Gouwe (op 13 oktober) hebben onder gezag van de Officier van Justitie plaatsgevonden. Er was naar het oordeel van politie en de Officier van Justitie in het eerste geval (Korte Groenendaal) sprake van kraken zonder vestiging van huisrecht. Op grond van het huidige recht en jurisprudentie dient een kraker minimaal 24 uur in het gekraakte pand verbleven te hebben om een beroep te kunnen doen op het huisrecht. Langer verblijven dan 24 uur in een gekraakt pand betekent echter niet automatisch dat een huisrecht door de kraker is gevestigd; het hangt van verschillende omstandigheden af. Aangenomen wordt in ieder geval dat als er minder dan 24 uur in een gekraakt pand wordt verbleven er nog geen huisrecht is gevestigd. Als er geen huisrecht is gevestigd kan er onmiddellijk ontruimd worden. Dat is in het geval van de Korte Groenendaal dus gebeurd. In het tweede geval (Lage Gouwe) betrof het een bewoond pand en in zo'n geval kan de Officier van Justitie ook besluiten tot onmiddellijke strafrechtelijke ontruiming. Kraken is het wederrechtelijk binnendringen van een woning of gebouw, waarvan het gebruik door de rechthebbende is beëindigd, of het wederrechtelijk daar verblijven. In het geval van de Lage Gouwe was daarvan dus geen sprake, en ging het om huisvredebreuk, het wederrechtelijk binnendringen (en aldaar wederrechtelijk verblijven) van een woning. De rol van de burgemeester ligt in het handhaven van de openbare orde en, indien dat aan de orde is, het besluit nemen over de inzet van de ME om die openbare orde te herstellen.

#### **Optreden politie**

##### **15a) In de beeldvorming (omstanders, sociale media en betrokkenen) lijkt naar voren te komen dat disproportioneel geweld is gebruikt bij beide situaties. Het verhaal van de politie ontbreekt hierin.**

Op basis van informatie van de politie constateert het college dat bij de kraak van 4 oktober geen geweld is gebruikt door de politie. Bij de kraakacties van 12 en 13 oktober is dit wel gebeurd, omdat demonstranten zich tegen de politie keerden. Ten overvloede: door politieambtenaren gebruikt geweld wordt altijd gemeld en daarna door de Hulpofficier van Justitie getoetst op proportionaliteit en subsidiariteit.

##### **15b) Hoe wordt hoor- en wederhoor georganiseerd?**

Als het gaat om wederhoor in de zin van het relaas van betrokkenen ten opzichte van dat van de politie, geldt dat de burgemeester tijdens een openbare orde en veiligheidsincident uitgaat van informatie van de politie. Als betrokkenen menen dat er ten onrechte geweld is gebruikt, zijn er zeker mogelijkheden om hun kant van het verhaal voor het voetlicht te brengen. Het toepassen van hoor en wederhoor maakt nadrukkelijk onderdeel uit van de klachtenprocedure van de politie.

##### **15c) Hoe wordt ervoor gezorgd dat de beeldvorming zorgvuldig en gebalanceerd tot stand komt. Zeker omdat de gebeurtenissen een on-Gouds karakter hebben?**

Met politie en de Officier van Justitie is tijdens de gebeurtenissen en ook daarna, in de reguliere gezagsdriehoek, intensief contact geweest. Op basis daarvan heeft de politie opgetreden. De burgemeester heeft nadien ook gesproken met vertegenwoordigers van de krakers, waarbij zij hun visie hebben toegelicht.

**16. Bij de actie op de Lage Gouwe is de ME ingezet waarbij tegen demonstranten die zich niet in het pand bevonden geweld is gebruikt. Het ingrijpen van de politie heeft bij beide acties geleid tot verwondingen bij aanwezigen, waaronder ook letsel aan het hoofd. Een aantal van hen is gearresteerd en voor een kortere of langere periode vastgehouden. Acht het college het**

**toegepaste geweld door de politie, mede in het kader van artikel 8 van de Grondwet, en tijdelijk opsluiten van hen noodzakelijk en proportioneel? Zo ja, waarom?**

Er was sprake van (verdenking van) het plegen van strafbare feiten door demonstranten. Daartegen is door het bevoegd gezag opgetreden. De aanhoudingen hebben plaatsgevonden naar aanleiding van het niet naleven van de Wet op de identificatieplicht en van een belediging. Zoals gesteld toetst het OM geweldgebruik door de politie en kunnen ook betrokkenen de rechtmatigheid aanvechten, waar de rechter dan uiteindelijk over kan oordelen.

Wij vertrouwen erop u met deze antwoorden voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Gouda,  
de secretaris, de burgemeester,

drs R.C. Bakker

mr drs P. Verhoeve

Geschatte ambtelijke capaciteit 19 uur.