Gemeente Gouda

raadsmemo

aan	de gemeenteraad
onderwerp	Leegstandsschouw najaar 2026
van	het college van burgemeester en wethouders
datum	10 november 2026
zaaknummer	1745318

memo

Samenvatting
Door middel van de halfjaarlijkse leegstandsschouw onder de niet-wonen panden in het kernvoorzieningengebied van de binnenstad van Gouda wordt de leegstand structureel gemonitord.
De uitkomsten van de schouw geven een actueel beeld over de leegstand van de winkel- en horecapanden. Door deze uitkomsten af te zetten tegen eerdere resultaten wordt ook inzicht gegeven in ontwikkeling en de verdeling van de leegstand. Tevens biedt het input voor de uitvoering van de leegstandsverordening. Doel is het voor zover mogelijk grip houden op de het aantal leegstaande winkel- en horecapanden.

Doel
Deze memo heeft tot doel de gemeenteraad te informeren over de actuele stand van zaken op het gebied van de leegstand onder de niet-wonen panden in het kernvoorzieningengebied van de gemeente Gouda.

Aanleiding
In het kader van de uitvoering van de Leegstandsverordening 2017 wordt elk half jaar een fysieke schouw gehouden in het kernvoorzieningengebied van de binnenstad van Gouda. Dit gebeurt om inzicht te krijgen in de actuele ontwikkelingen daarin.

Aanvullende informatie
Behalve een weergave van leegstand op het moment van de schouw, wil het memo inzicht geven in de ontwikkeling in het leegstandspercentage. Tevens wil dit memo duiding geven door inzicht te geven in de opbouw van de leegstand en voor zover beschikbaar vergelijking te bieden met referenties.

Inleiding
30 september 2026 is in het kader van de uitvoering van de leegstandsverordening de najaarsschouw gehouden onder de commerciële (=niet-wonen) panden van het kernvoorzieningengebied (zie bijlage) van Gouda. Uitgangspunt is dat een retail- of horecapand als leegstaand wordt aangemerkt indien er op het moment van de schouw niet daadwerkelijk wordt geëxploiteerd. Er wordt dus géén rekening gehouden met kennis of aanduiding van wederverhuur op de kortere of langere termijn. Tevens wordt er in de cijfers géén rekening gehouden met eventuele kennis van op handen zijnde bedrijfsbeëindiging of vertrek.

Ontwikkeling van de leegstand
Onderstaande Figuur 1 geeft het percentuele verloop van de leegstand sinds de invoering van de Leegstandsverordening in Gouda in 2017 weer, zowel in aantal panden als in m^2.

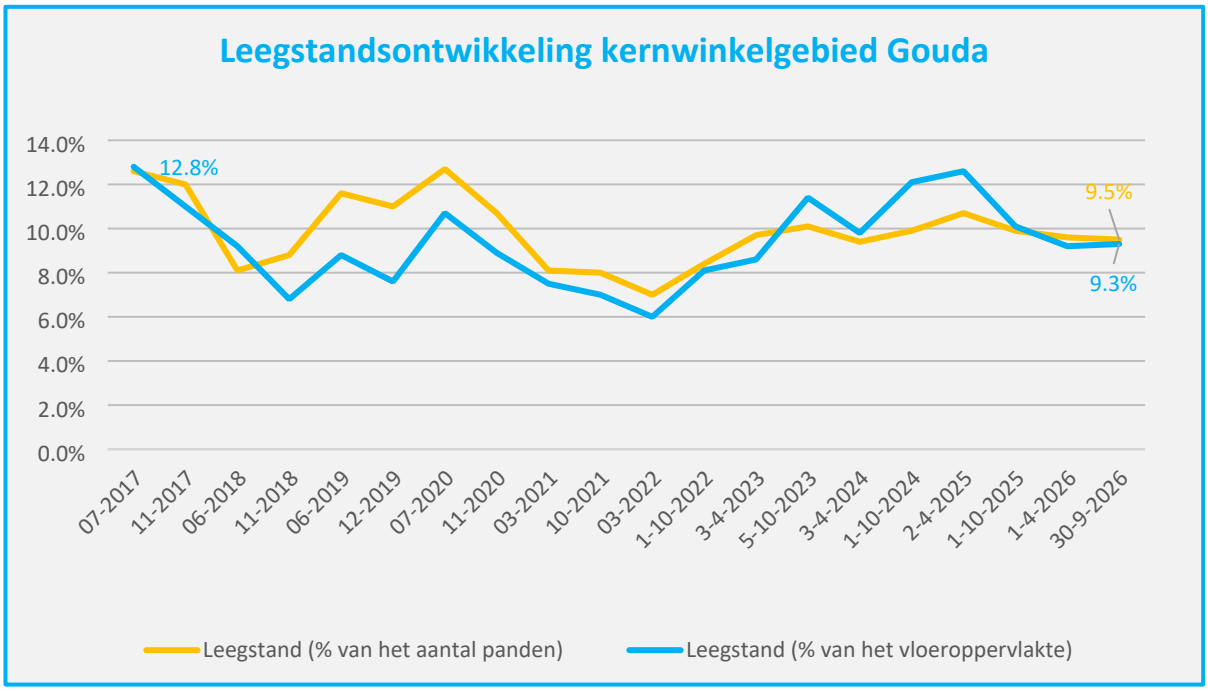

Fig 1. Leegstandsontwikkeling

Opbouw leegstand

Onderstaande Figuur 2 laat zien hoe de leegstand is opgebouwd naar duur van leegstand. De nieuw geconstateerde leegstand en de frictieleegstand zijn licht toegenomen. De langdurige en structurele leegstand zijn gelijk gebleven ten opzichte van de voorjaarschouw.

Deze ontwikkeling wijst erop dat de toename van leegstand vooral plaatsvindt in de categorieën die horen bij de normale dynamiek van een binnenstad. Het aandeel langdurig en structureel leegstaande panden blijft beperkt.

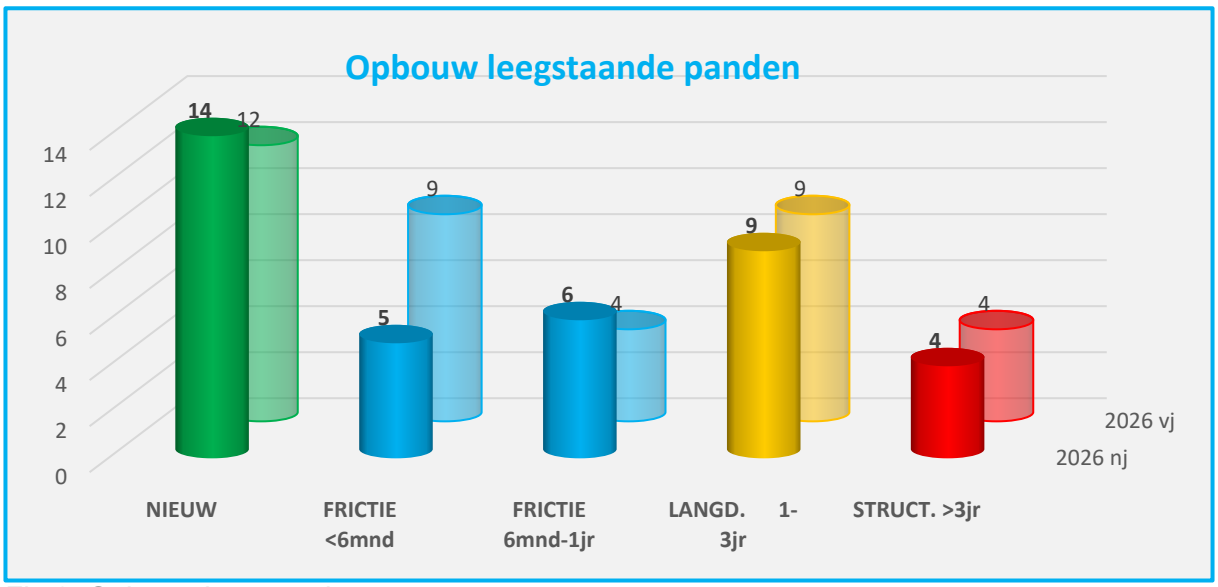

Fig 2. Opbouw leegstand

Huidige leegstand
De najaarsschouw van 30 september 2026 laat zien dat in het kernwinkelgebied 38 panden leegstaan. Daarmee is het aantal leegstaande panden gelijk gebleven ten opzichte van de voorjaarschouw.

Doordat het aantal panden binnen het kernwinkelgebied het afgelopen half jaar als gevolg van splitsing is toegenomen met 2 panden, is het leegstandspercentage licht gedaald. Het leegstandspercentage van het aantal panden bedraagt momenteel circa 9,5%. In percentage van het totaal aantal m^2 is de leegstand bedraagt thans 9,2%.

Uit contacten met pandeigenaren en makelaars blijkt dat er naast bovengenoemde leegstand weliswaar ook nog een deel onzichtbare leegstand is maar daar is het sentiment positief aangezien zij ook rekening houden met panden die wel al verhuurd zijn maar nog niet worden geëxploiteerd of die tijdelijk niet worden geëxploiteerd wegens een verbouwing. Volgens deze alternatieve benadering bedraagt het aantal leegstaande panden circa 28. De gehanteerde referentie voor de genoemde daling van 7% is daarbij niet geheel duidelijk. [2])

Er zijn op dit moment geen landelijke leegstandcijfers beschikbaar, In een recent artikel van Kroese & Paternotte [1]) wordt geconstateerd dat de leegstand in 2026 gemiddeld tussen de 7 en 10 procent van het totale winkeloppervlak bedraagt. Binnensteden van grote steden presteren daarin beter dan middelgrote steden, waar leegstandspercentages aanzienlijk hoger kunnen uitvallen.
Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat Gouda als middelgrote stad, in de pas loopt met het landelijk gemiddelde en het beter doet dan vergelijkbare middelgrote steden.

De dynamiek onder de winkel- en horecapanden blijft nog steeds onverminderd hoog in het kernwinkelgebied van Gouda. Zo heeft het afgelopen half jaar een 14-tal vestigingen haar deuren gesloten en zijn er ook een 16-tal nieuwe vestigingen geopend, waarvan 2 verplaatsingen.

Gebiedsontwikkeling
De leegstand in het kernvoorzieningen gebied is niet gelijkmatig verdeeld. Het grootste deel concentreert zich op enkele locaties. Met name aan de Lange en Korte Groenendaal is het aantal leegstaande panden opgelopen naar 11. Aan de Kleiweg-Hoogstraat is de leegstand gedaald naar 9 panden. De overige leegstand is gelijkmatig over het kernwinkelgebied verdeeld en valt nauwelijks op. In de Nieuwemarktpassage staat sinds kort één grotere unit binnen en één unit aan de buitenzijde leeg.

Tegelijkertijd zijn er positieve ontwikkelingen zichtbaar. Op verschillende locaties in de binnenstad hebben leegstaande panden een nieuwe invulling gekregen. Zo is het voormalige ING-pand aan de Wijdstraat 1 voorzien van een nieuwe functie met de vestiging van Geldmaatje op de begane grond. De Zeugstraat maakt een positieve ontwikkeling door, als gevolg van het vestigen van een aantal nieuwe winkels.

Onderstaande Figuur 3 geeft een overzicht van de verdeling van de leegstaande panden over het kernvoorzieningen gebied.

Transformatie naar wonen
Het afgelopen half jaar zijn er geen winkelpanden getransformeerd naar wonen.

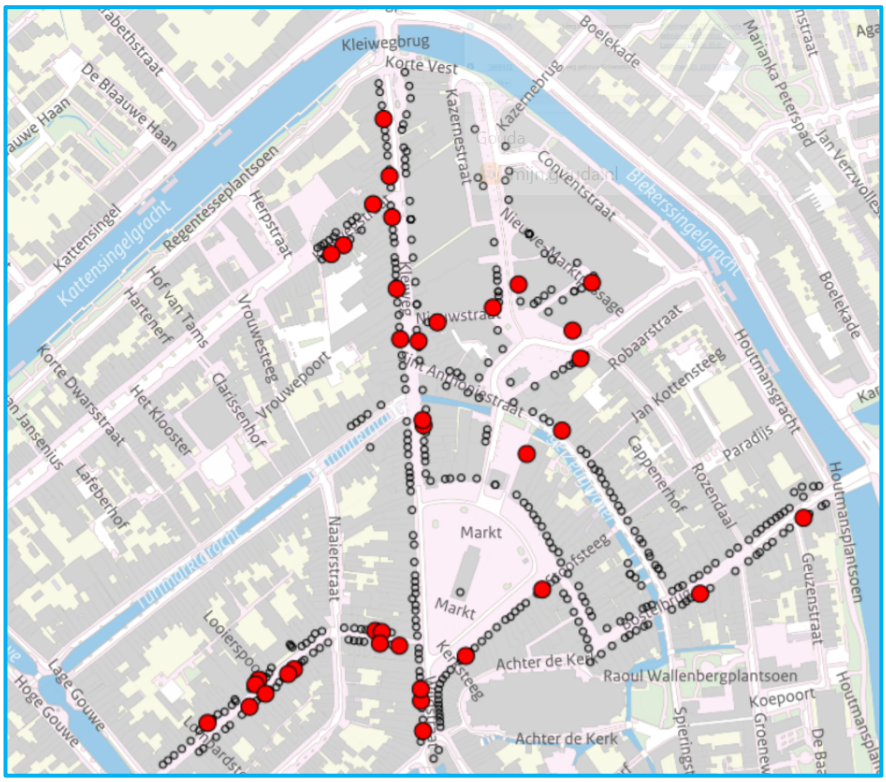

Fig 3: overzicht leegstaande panden (Uit: GIS Basiskaarten)

Uitvoering van de leegstandverordening
Voor de langdurig en structureel leegstaande panden is een leegstandsbeschikking afgegeven conform de Leegstandsverordening Gouda. Alle momenteel leegstaande panden zijn geregistreerd. Eigenaren hebben reeds een melding ontvangen of worden naar aanleiding van de najaarsschouw aangeschreven. Door actief contact te onderhouden met eigenaren blijft zicht bestaan op de achterliggende oorzaken van leegstand.

Aanpak Kleiweg
De grootschalige herinrichting van de Kleiweg die voorzien is voor 2029 bevindt zich thans in de participatiefase. Hierbij worden ondernemers, bewoners en overige belanghebbenden bij betrokken.

Conclusie
De dynamiek in de Goudse binnenstad en in de retailmarkt als geheel is onverminderd hoog. Het aantal leegstaande panden is stabiel en bedraagt 38. Het leegstandspercentage blijft schommelen rond de 9,5%. Dit is in lijn met het landelijk gemiddelde van alle steden en is beter dan het gemiddelde van de verglijkbare middelgrote steden (75.000-100.000 inwoners).

De samenstelling van de leegstand laat zien dat de toename voornamelijk optreedt binnen de categorieën nieuw geconstateerde leegstand en frictieleegstand. De langdurige en structurele leegstand blijft beperkt en stabiel. Tegelijkertijd zijn er verschillen zichtbaar binnen het kernwinkelgebied. De leegstand concentreert zich met name aan de Lange en Korte Groenendaal, terwijl op andere locaties leegstaande panden een nieuwe invulling hebben gekregen.

Met de inzet van de leegstandsverordening, transformatie naar wonen en de uitvoering van gebiedsgerichte projecten zoals de aanpak Kleiweg beschikt de gemeente over verschillende instrumenten om leegstand tegen te gaan en de kwaliteit van de binnenstad verder te versterken.

Bijlage

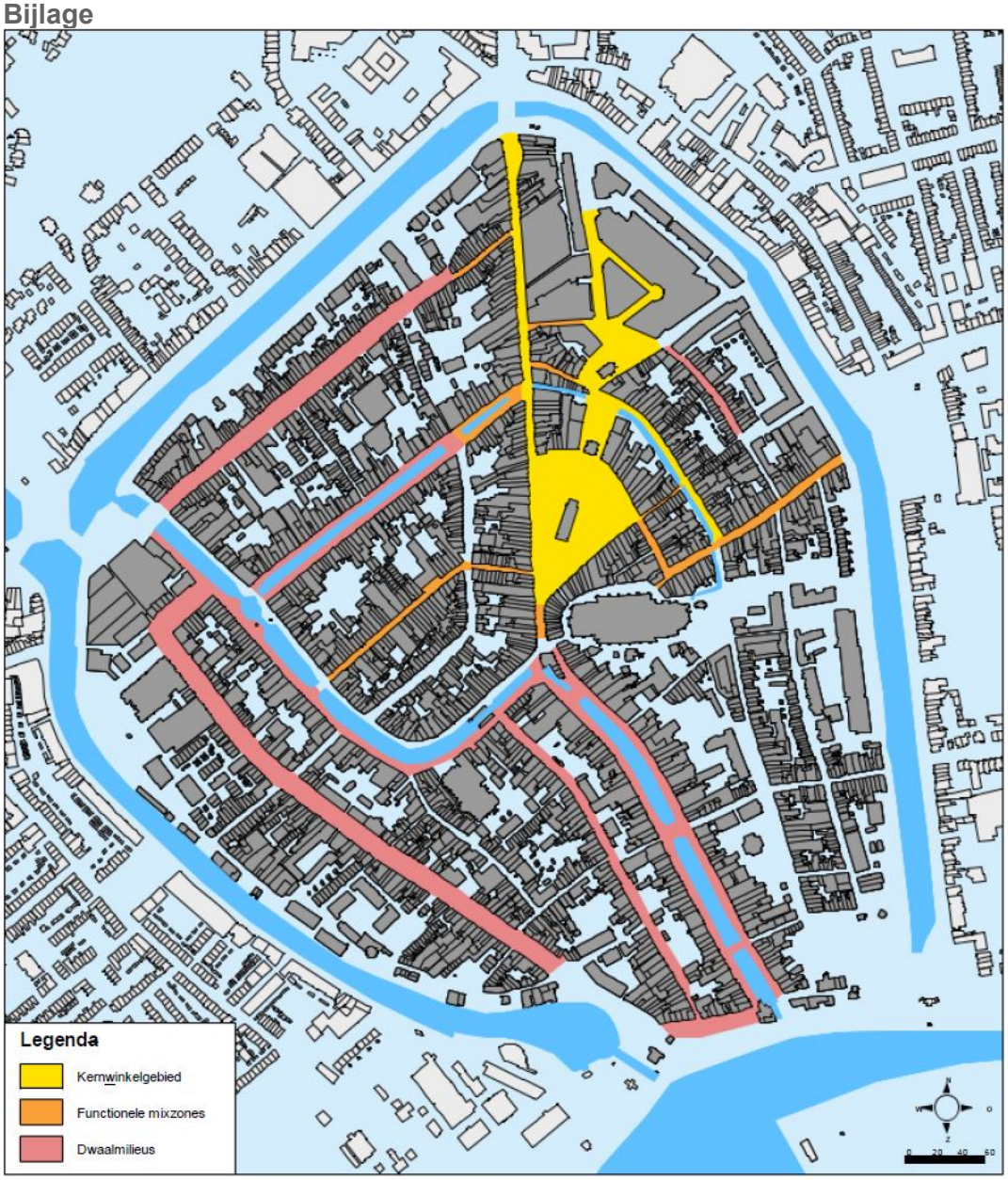

Fig 5. Kernwinkelgebied Funtionele mixzone (Uit: “winkelvisie 2017-2025)

Kernvoorzieningengebied omvat: Kernwinkelgebied plus de functionele mixzone
Kernwinkelgebied: het gebied in Gouda dat bestaat uit de percelen/panden die direct grenzen aan de straten: Kleiweg, Hoogstraat, Markt, Wijdstraat, Zeugstraat, Turfmarkt tot a/d Vrouwesteeg, Blauwstraat, Achter de Waag, Nieuwe Markt, Agnietenstraat en Korte Vest
Functionele mixzones: Korte en Lange Groenendaal, Korte en Lange Tiendeweg, Sint Anthonistraat, Nieuwstraat, Blauwstraat, Kleiwegstraat, Wijdstraat

Afgestemd met
Teamleider RBA-Economie

[1]) KroesePaternotte Hoe groot is de leegstand in Nederlandse winkelstraten? - KroesePaternotte
[2]) VaBiGo: Gouds Dagblad | Leegstandspercentage van winkels in Gouda daalt met 7 procent