

Beantwoording schriftelijke vragen 2025 Z/25/790609 /D-978610

Formulier voor het beantwoorden van schriftelijke vragen als bedoeld in artikel 51 van het **Reglement van Orde** voor de vergadering van de raad van de gemeente **Gorinchem**.

Schriftelijke vragen van Dhr. P. van Andel van de fractie SP Gorinchem, inzake leegstaande woningen in Gorinchem naar hoogste niveau sinds 2020, d.d. 12 mei 2025

Geacht college,

Vandaag 12 mei 2025 verscheen in het Algemeen Dagblad een artikel met als kop 'leegstaande woningen in Gorinchem naar hoogste niveau sinds 2020'.

Ik verwijs via onderstaande link naar dit artikel. Na lezing van dit artikel heb ik de volgende vragen:

1. Heeft het College een verklaring voor de hogere leegstand in Gorinchem t.o.v. vorige jaren;
2. Heeft het College een verklaring voor de hogere leegstand in Gorinchem t.o.v. 'gelijke' gemeenten;
3. Welke aantal/percentage leegstand is er per gevraagde categorie:
 - Sociale huur aantal/ percentage woningen;
 - Middenhuur aantal/ percentage woningen;
 - Vrije sector aantal/ percentage woningen;
 - Eigendom aantal/ percentage woningen;
4. Welke acties onderneemt het College momenteel om woningen in Gorinchem niet als leegstand te kunnen kwalificeren;
5. Is er een 'boete' voor leegstand in onze gemeente?
6. Welke onbenutte mogelijkheden zijn er verder nog om leegstand tegen te gaan volgens het College?

Antwoorden van burgemeester en wethouders d.d. 24 juni 2025

1. Heeft het College een verklaring voor de hogere leegstand in Gorinchem t.o.v. vorige jaren?

In het krantenartikel zijn de genoemde cijfers gebaseerd op leegstaande gebouwen. Dit betreft zowel woningen als kantoren en winkelpanden. Er zijn echter nog geen officiële cijfers van het CBS beschikbaar over 2025. Gebaseerd op de cijfers over 2024 is geen sprake van een hogere leegstand van woningen in Gorinchem ten opzichte van voorgaande jaren. Gemeenten beheren persoonsgegevens van inwoners in de Basisregistratie Personen (hierna: BRP). De BRP dient juist en actueel te zijn. Daarom is in 2024 het project BRP op Orde gestart. Nadat er een solide basis is gelegd voor het uitvoeren van adresonderzoek zijn 143 administratief leegstaande adressen uitgebreid onderzocht. De toezichthouders BRP hebben vanaf eind juli 2024 structureel onaangekondigde huisbezoeken verricht. Uit steekproefcontroles op leegstand bleek dat panden die op papier leegstaan feitelijk wel worden bewoond. Tot maart 2025 heeft dit geresulteerd in het opheffen van de administratieve leegstand op 48 adressen en het registreren van 75 nieuwe inwoners.

2. Heeft het College een verklaring voor de hogere leegstand in Gorinchem t.o.v. 'gelijke' gemeenten?

Uit de CBS-cijfers van 2024 valt op te maken dat het percentage leegstaande woningen in Gorinchem op 2% ligt. Dit percentage is daarmee gelijk of ligt zelfs lager in vergelijking met omliggende gemeenten. Als we Gorinchem vergelijken met de door VNG gelijkgestelde gemeenten gebaseerd op gezinssamenstelling en welvaartsniveau levert dat dezelfde verhoudingen op. Eind 2025 worden de CBS-cijfers m.b.t. leegstaande gebouwen definitief vastgesteld, onder meer op basis van energieverbruik. Onder leegstaande gebouwen vallen naast onbewoonde woningen ook winkelpanden en kantoren.

3. Welke aantal/percentage leegstand is er per gevraagde categorie?

- Sociale huur aantal/ percentage woningen;
- Middenhuur aantal/ percentage woningen;
- Vrije sector aantal/ percentage woningen;
- Eigendom aantal/ percentage woningen

Op basis van CBS-cijfers is het percentage leegstaande woningen kunnen we de volgende percentages noemen voor de volgende wijken:

- Binnenstad 4%
- Haarwijk 3%
- Stalkaarsen en Gildenwijk 2%
- Overige wijken minder dan 2%

Uit cijfers van woningcorporatie Poort6 over 2024 blijkt dat bij de sociale huurwoningen sprake was van 2% leegstand. Daarvan valt een deel onder te beïnvloeden leegstand. Deze leegstand treedt op als de periode tussen het in gereedheid brengen van de woning voor nieuwe bewoning en de ondertekening van het huurcontract meer dan gemiddeld tijd in beslag neemt.

Er zijn ons geen cijfers bekend van het percentage leegstaande huurwoningen in de vrije sector en middenhuur of cijfers over leegstaande woningen in eigendom.

4. Welke acties onderneemt het College momenteel om woningen in Gorinchem niet als leegstand te kunnen kwalificeren?

Zoals in de beantwoording van vraag 1 aangegeven wordt vanuit het project BRP op Orde actief gewerkt aan het uitvoeren van adresonderzoek. Hierbij ligt de aandacht met name op de Benedenstad, Gildenwijk inclusief Schelluinsestraat en Stalkaarsen, omdat voor deze wijken opkoopbeschermingsregels gelden vanuit de Huisvestingsverordening. Naast het toezichthouden op de BRP en preventieve maatregelen zoals de opkoopbescherming verkennen we of nog aanvullende maatregelen nodig zijn.

5. Is er een 'boete' voor leegstand in onze gemeente?

De Leegstandwet geeft gemeenten twee instrumenten. Een leegstandverordening waarmee druk kan worden gezet op eigenaren van leegstaande panden en een vergunning om tijdelijke verhuur van leegstaande woningen of andere panden zonder huurbescherming mogelijk te maken. Dit laatste instrument dient niet alleen om leegstand te bestrijden, maar ook om het benutten van de woningvoorraad mogelijk te maken. Op dit moment is verhuur van leegstaande woningen in Gorinchem al mogelijk. Gemeente Gorinchem heeft geen leegstandsverordening. Vanuit de wet BRP kan een bestuurlijke boete worden opgelegd als je niet voldoet aan de regels die gelden voor in- of uitschrijven in de BRP. Bij illegale (spook)bewoning kan deze boete dus indirect effect hebben.

6. Welke onbenutte mogelijkheden zijn er verder nog om leegstand tegen te gaan volgens het College?

Een andere mogelijkheid zou de leegstandsverordening zijn. Toezicht en handhaving op deze verordening houdt in dat een vastgoedeigenaar bij de gemeente moet melden als een woning/pand langer dan zes maanden leegstaat. Om proactief met de verordening aan de slag te gaan is het nodig om een uitvoeringsorganisatie op te zetten met een benodigde capaciteit van minimaal 1 fte, afhankelijk van het aantal panden waarop de leegstandverordening wordt toegepast. De incidentele en structurele kosten van toezicht en handhaving op een leegstandverordening moet de gemeente zelf financieren. Er is geen financiële bijdrage vanuit het Rijk. In de kamerbrief van 20 december 2024 <https://open.overheid.nl/documenten/663420e2-dbfa-4063-8649-fa76b762aaa5/file> over dit onderwerp is aangegeven dat de leegstandsverordening onvoldoende effectief is en veel (ambtelijke) inzet vergt. De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening wil mede daarom de Leegstandwet aanscherpen, het proces verkorten, eigenaren verplichten om de woning tijdelijk te verhuren en bij nalatigheid een dwangsom opleggen. Een gemeente hoeft dan niet langer zelf een huurder aan te dragen. Er ligt nog geen wetvoorstel om de aanscherpingen door te voeren. We willen gelet op de gebleken geringe effectiviteit en de hoge benodigde inzet nu geen stappen zetten met een leegstandverordening. We wachten eerst het wetsvoorstel af.

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

