

aan de gemeenteraad
onderwerp Beantwoorden vragen werksessie leegstand

van het college van burgemeester en wethouders
datum 10 februari 2026
zaaknummer 1651379

memo

In de werksessie van 1 december 2025 naar aanleiding van het agenderingsverzoek leegstand heeft het college niet alle vragen van de commissie Bestuur kunnen beantwoorden. Zoals afgesproken beantwoordt het college deze vragen nu schriftelijk.

Onderstaand de beantwoording van de vragen.

1. Er zijn voorbeelden van leegstandsheffing, zoals in de gemeenten Amsterdam, Den Haag en Heerlen. Op welke basis doen zij dit en wat zijn de kenmerken van de regeling?

De genoemde gemeenten hebben een leegstandsverordening op basis waarvan zij handelen. Er is geen sprake van een leegstandsheffing, zoals in september 2025 besproken in de Tweede Kamer. De genoemde gemeenten stellen een bestuurlijke boete in het vooruitzicht als een eigenaar de leegstand na een bepaalde periode niet meldt. In Amsterdam kan deze boete oplopen tot € 9.000 per woning.

Gouda heeft ook een leegstandsverordening, gericht op commercieel vastgoed in de Binnenstad. Ook Gouda kan aan niet-melden een boete verbinden. Dit is tot op heden nog niet ingezet. Afgelopen periode is de aanpak wel geïntensiveerd door leegstandsbeschikkingen op te stellen; er zijn er elf afgegeven. Een bestuurlijke boete kan een vervolgstap zijn. Dit wordt per geval bekeken, met oog op het verwachte effect. Want soms leidt de aanpak tot juridische procedures tegen de beschikking in plaats van inzet op het vinden van een passende huurder.

Op 25 november 2025 heeft de Eerste Kamer [ingestemd](#) met de Fiscale verzamelwet 2026, met daarin een aanpassing van de Gemeentewet die een leegstandsbelasting mogelijk maakt voor woningen die langer dan 12 maanden leeg staan. Dit nieuwe [artikel 221a](#) is (nog) niet in werking getreden. Ook genoemde gemeenten maken hier dus nog geen gebruik van.

2. Hoe faciliteert de gemeente verzoeken voor transformatie, zoals wonen boven winkels of transformatie van kantoren?

De gemeente staat open voor verzoeken voor transformatie. Zij beoordeelt verzoeken op basis van bestaande wet- en regelgeving en vastgestelde visies, zoals de Omgevingsvisie.

Voor eigenaren in het kernwinkelgebied in Gouda is er een [subsidieregeling](#) om leegstaande verdiepingen geschikt te maken voor wonen. Afgelopen jaren zijn daarmee ruim 150 woningen gerealiseerd.

Ook zijn er diverse voormalige gemeente-, politie- en belastingkantoren getransformeerd naar woningen. In het Molenwiekgebouw zit bijvoorbeeld nu een azc. De leegstand is daarmee flink verminderd en bevindt zich op het niveau van frictieleegstand: 5,5% volgens meest actuele cijfers uit 2024. De kantorenmarkt is nu krap: om ruimte voor bedrijvigheid te behouden is het stimuleren van voldoende, modern kantoraanbod belangrijk. Naast gerichte inzet op incurante panden als het Goudse-Poortgebouw, is nieuwbouw van kantoorruimte op gewilde plekken zoals in de Spoorzone wenselijk, naast het verbeteren van bestaande panden.

In de werksessie van de commissie Fysieke Leefomgeving op 26 januari 2026 zijn de kansen, knelpunten en maatregelen besproken voor het versnellen van woningbouw.

3. Hoe denkt het college over integraal leegstandsbeleid?

Zoals toegelicht op 1 december 2025 zijn de leegstandscijfers van de verschillende categorieën vastgoed in Gouda niet alarmerend: zij bevinden zich rond de gebruikelijke frictieleegstandspercentages. Tegelijkertijd erkent het college dat werk- en woonruimte die niet worden benut, onwenselijk zijn gelet op de behoefte aan werkruimte en de woningnood. Zo volgt het college de leegstand in het kernwinkelgebied in de Binnenstad nauwlettend. De leegstandsverordening is daar een belangrijk hulpmiddel bij. De leegstandsverordening kan ook een instrument zijn om bijvoorbeeld leegstand van woningen tegen te gaan. Het uitbreiden van gebieden en/of categorieën vastgoed in de leegstandsverordening is mogelijk, echter vraagt de uitvoering en handhaving daarvan aanvullende capaciteit en middelen. Bij commercieel vastgoed in een afgebakend gebied is leegstand eerder zichtbaar en daarmee ook eenvoudiger te constateren door de gemeente. Het constateren van leegstand van woningen is een arbeidsintensief proces, zoals ook is aangegeven in de [evaluatie](#) van de Leegstandswet.