

beantwoording schriftelijke vragen

Fractie van
Partij voor de Dieren
Gouda Positief
GroenLinks
Partij van de Arbeid
D66
Leefbaar Gouda

Bezoekadres
Huis van de Stad, Burgemeester Jamesplein 1

Postadres
Postbus 1086, 2800 BB Gouda

Afdeling
RBA - Economie

uw kenmerk
-

Gouda
7 oktober 2025

Contactpersoon
Alex Velders

Zaaknummer
1531909

Onderwerp
Beantwoording schriftelijke vragen

Geachte fractie,

Op 4 augustus 2025 heeft u schriftelijke vragen gesteld over het onderwerp: hoge huren winkelpanden binnenstad. Onderstaand de beantwoording van uw vragen.

1. Kan het college een overzicht geven van de gemiddelde huurprijzen per m2 van winkelpanden in de binnenstad van Gouda over de afgelopen 10 jaar?

Het betreft hier commercieel vastgoed. Er is geen specifieke informatie op stadsniveau beschikbaar over de ontwikkeling van huurprijzen van commercieel vastgoed door de jaren heen. Wel is er vanuit de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) landelijke data beschikbaar over de ontwikkeling van huurprijzen van winkelvastgoed. Echter, gaat dit om winkelvastgoed *op alle typen locaties* en niet alleen in centrumgebieden. Hierdoor geeft dit een vertekend beeld van de gemiddelde prijs.

Op dit moment hebben we lokaal wel enig inzicht in de huidige m2 prijzen op basis van een groot deel van het aanbod in 2025. Gemeten over 21 op dit moment te huur staande panden met een winkel of horecabestemming in het kernwinkelgebied van Gouda is de gemiddelde prijs per vierkante meter per jaar €209,-. De gemeente heeft geen informatie over de huurprijzen van panden die niet te huur staan of bezet zijn.

2. Hoe verhoudt de huurprijsontwikkeling in Gouda zich tot die in vergelijkbare steden in de regio, zoals Delft, Woerden, Alphen aan den Rijn en Leiden?

Bovenstaande gegevens kunnen we vergelijken met de gemiddelde m2 prijzen in Nederland voor commercieel vastgoed. Echter, geeft dit een vertekend beeld omdat hier de grote steden ook in meegenomen zijn (tussen de €650 en €750 per m2). En we kunnen dus niet inzoomen op specifiek kernwinkelgebieden of binnensteden.

De enige manier om dit te vergelijken is door een kwalitatieve vergelijking te maken op basis van de huidige leegstand in andere vergelijkbare centrumgebieden. De uitdaging hierbij is dat in populaire steden als Leiden en Delft het aanbod in het centrum beperkt is tot straten die minder in trek zijn. Dit lijkt de prijs flink te drukken. De hoofdwinkelstraten in beide steden hebben prijzen tussen de €400 en €500 per m2. De beste vergelijking kan gemaakt worden met Alphen aan den Rijn en Woerden. Echter, in Woerden is momenteel een zeer beperkt aanbod van panden waardoor het lastiger vergelijken is.

Stad	Gemiddelde m2 prijs huidig aanbod 2025
Delft	€ 359,00
Alphen	€ 251,00
Woerden	€ 293,00
Leiden	€ 310,00

Op basis van deze data -met gebreken- kunnen we

concluderen dat in vergelijking met bovenstaande steden Gouda een concurrerende huurprijs heeft.

Makelaars en vastgoedeigenaren geven daarbij de kanttekening dat de huurprijs per m² afhankelijk is van meerdere factoren, zoals:

- de staat van het pand;
- wie verantwoordelijk is voor het opknappen;
- de diepte van het pand;
- de locatie van het pand;
- de breedte van de pui;
- het totaal te verhuren oppervlak.

Deze factoren kunnen een grote invloed hebben op de daadwerkelijke huurprijs, waardoor het vergelijken van panden en het trekken van harde conclusies op basis van een enkel gemiddelde lastig is. Wel delen zij het beeld dat Gouda geen bovengemiddeld hoge huurprijzen kent ten opzichte van vergelijkbare steden.

3. Heeft het college signalen ontvangen van ondernemers dat de huurprijzen van winkelpanden een steeds grotere belemmering vormen voor de levensvatbaarheid van hun onderneming?

De afgelopen periode hebben wij als gemeente geen formele signalen ontvangen dat ondernemers de huidige huurprijzen een grote belemmering vinden voor het vestigen in Gouda. Wel komt het voor dat wij informeel signalen ontvangen. Tevens is er recent bij de Stichting Binnenstadondernemers Gouda (SBG) één signaal binnengekomen van een ondernemer die heeft aangegeven zijn onderneming te staken indien de huurprijs in de komende periode nogmaals wordt verhoogd.

4. Kan het college aangeven of de gemiddelde stijgingen van de huurprijzen van winkelpanden in de afgelopen jaren in verhouding staan tot de gestegen kosten voor pandeigenaren (zoals onderhoud, belastingen, kapitaallasten)? In hoeverre wordt de reguliere indexatie voor winkelhuur overschreden?

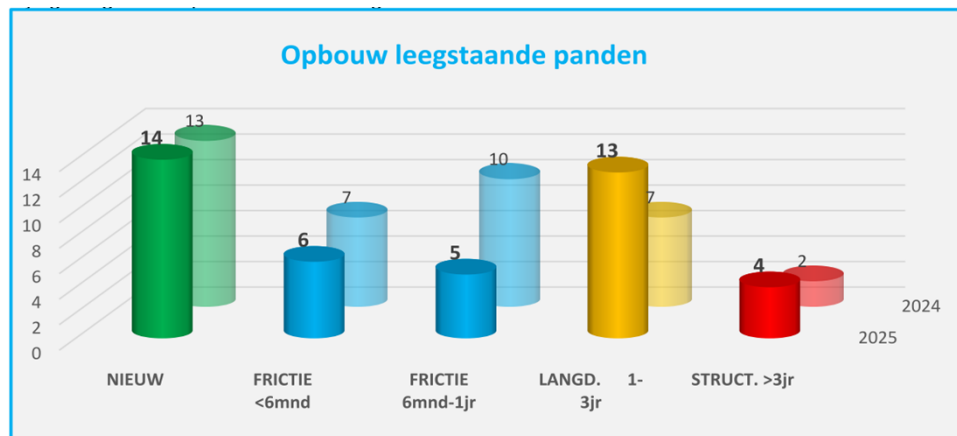
Nee, wij hebben geen zicht op deze informatie. Wel zien we, zoals benoemd in het antwoord op vraag 2, de huurprijzen in Gouda niet in negatieve zin afwijken van andere steden.

Leegstand

5. Hoeveel winkelpanden staan er momenteel leeg in de binnenstad van Gouda? En wat is de gemiddelde duur van leegstand?

Op 2 april is de halfjaarlijkse leegstandschouw laatstelijk uitgevoerd. Er stonden ten tijde van de schouw 42 panden op het totaal van 396 panden leeg. Het aantal leegstaande panden is het afgelopen half jaar met 3 toegenomen ten opzichte van de vorige schouw. Het leegstandspercentage in aantal panden is daardoor met een 0,8% gestegen van 9,9% naar 10,7%.

Bijgaand een overzicht van de opbouw van de leegstand naar de duur.



In oktober wordt de volgende leegstandsschouw gehouden. De verwachting is dat de leegstand, door het invullen van langer leegstaande panden, lager zal uitvallen.

6. **Zijn er vanuit de ondernemersverenigingen signalen bij het college binnengekomen over een toename van ondernemers die (in de toekomst) hun winkel moeten sluiten vanwege de hoge huurdruk?**

Nee, wij krijgen geen concrete signalen dat het mogelijk sluiten van een winkel direct te maken heeft met een hoge huurdruk.

7. **In hoeverre heeft het college zicht op het aantal startende ondernemers dat afziet van vestiging in Gouda vanwege de hoge huurprijzen?**

Als Gemeente hebben wij hier beperkt zicht op. Wij komen in de regel pas in beeld op het moment dat een ondernemer zich meldt bij de Gemeente. Dit is over het algemeen pas op het moment dat een ondernemer al een pand heeft gevonden en heeft besloten om zich te vestigen in Gouda.

8. **Is het college het met deze partijen eens dat excessief stijgende huren van winkelpanden op lange termijn de leefbaarheid van de binnenstad schaden?**

Excessief stijgende huren van winkelpanden kunnen inderdaad op lange termijn de leefbaarheid van de binnenstad schaden. Echter, zien wij op dit moment in Gouda geen reden om aan te nemen dat de huurprijzen excessief stijgen. In algemene termen zijn er wel de nodige ondernemers die klagen over de inflatie, prijsstijgingen en lastendruk in den brede, en het effect daarvan op hun bedrijfsvoering.

9. **Heeft het college gegevens over de eigendomsstructuur van de winkelpanden in de binnenstad (aantal particuliere eigenaren, aantal kleine beleggers, aantal institutionele beleggers)?**

Wij hebben beschikking over de beperkte informatie uit het kadaster. Deze worden verwerkt in het GIS (Geografisch Informatie Systeem). Ons algemeen beeld is dat het eigendom divers is, variërend van (internationale) beleggers, tot lokale pensioengerechtigden met een pensioenvoorziening, tot winkelier-eigenaars.

10. **In hoeverre speelt speculatie met winkelvastgoed een rol in de huidige situatie van leegstand en huurprijzen in Gouda?**

Op dit moment zijn er geen signalen dat er sprake is van speculatie met winkelvastgoed in Gouda.

Maatregelen

11. Heeft het college op dit moment overleg met pandeigenaren, vastgoedbeheerders en SGB over de huurprijzen van winkelpanden en de problematiek rond leegstand?

Nee, er is geen overleg met individuele pandeigenaren over de huurprijzen en leegstand. Afgelopen tijd is er een Vastgoedvereniging Binnenstad Gouda opgezet (VBG). Momenteel wordt er gewerkt aan een periodiek vastgoedoverleg waaraan VBG, de Stichting Samenwerkende Binnenstadondernemers Gouda (SBG), Makelaars en de Gemeente Gouda deelnemen. Binnen dit overleg zal er ruimte zijn om te praten over ontwikkelingen en uitdagingen. Waarbij uiteraard ook wordt stilgestaan bij leegstand en het voorkomen van leegstand. In oktober van dit jaar zal het eerste vastgoedoverleg gaan plaatsvinden.

Rondom de leegstand op de Kleiweg specifiek is afgelopen tijd door de Centrummanager en gemeente overleg geïnitieerd met eigenaren en winkeliers op deze straat.

12. Is het college bereid om samen met ondernemersverenigingen, vastgoedeigenaren en andere betrokkenen te onderzoeken hoe een meer duurzaam winkelbestand in Gouda kan worden gerealiseerd?

Dit is onder andere één van de onderliggende doelen van het vastgoedoverleg en het omgevingsprogramma binnenstad. In het omgevingsprogramma wordt de huidige samenwerking geëvalueerd en onderzocht wat mogelijke nieuwe of andere vormen van samenwerkingen kunnen zijn.

13. Van welke andere instrumenten zou het college gebruik kunnen maken om invloed uit te oefenen op het gebruik of de bestemming van langdurig leegstaande panden?

Momenteel wordt in Gouda de leegstandvordering (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR448472>) voor niet-woningen ingezet. Vanuit de leegstandverordening hebben individuele pandeigenaren waarvan het pand zes maanden of langer leegstaat de plicht dit te melden bij de Gemeente. Tevens doen wij als Gemeente periodiek een schouw van het kernwinkelgebied om de leegstand in kaart te brengen. Indien de leegstand van een voor gebruik geschikt gebouw langer dan een jaar heeft geduurd, kan het college een beschikking nemen op grond waarvan aan de eigenaar een gebruiker kan worden voordragen. Na deze voordracht is de eigenaar verplicht om het gebouw binnen drie maanden aan de voorgedragen gebruiker aan te bieden of beschikbaar te stellen aan een andere gebruiker. In het geval van een door de gemeente voorgedragen gebruiker is de eigenaar verplicht om een redelijke overeenkomst aan te bieden. Bij de redelijkheid van de huurprijs dient niet te worden uitgegaan van de (voormalige) economische waarde van het pand. Uitgangspunt is dat een kostenneutraliteit redelijk is voor de eigenaar. Tot op heden heeft er geen voordracht plaatsgevonden. Het aandragen van huurders zit ook niet echt in het 'dna' van de gemeente. Wel zijn er dit jaar een 10-tal beschikkingen afgegeven, hetgeen er vaker toe heeft geleid dat de eigenaar alsnog tot verhuur overgaat. Het vergroot de druk en het gevoel dat de gemeente er 'bovenop' zit.

14. Zijn er voorbeelden van gemeenten die succesvol beleid hebben ontwikkeld om grip te krijgen op excessieve huurprijzen? En zo ja, laat het college zich hierdoor inspireren om in Gouda vergelijkbare actie te ondernemen?

Als Gemeente hebben wij beperkt invloed op huurprijzen van commercieel vastgoed. Deze prijzen worden bepaald door marktwerking. Vanuit andere gemeenten zien wij een drietal instrumenten die, met wisselend succes, worden ingezet:

- Leegstandverordening;
- Actief overleg met de vastgoedondernemers;
- Subsidies verstrekken aan (jonge/innovatieve) ondernemers;

Hierbij dient gezegd te worden dat op dit moment in Gouda geen sprake lijkt te zijn van excessieve huurprijzen. Regionaal gezien zitten wij binnen de bandbreedte van normale

huurprijzen voor commercieel vastgoed. Ook als we dit vergelijken met vergelijkbare steden in de regio.

15. Ziet het college kansen voor het stimuleren van alternatieve vormen van winkelgebruik, zoals pop-up stores, een maatschappelijke invulling of creatieve broedplaatsen, om leegstand tegen te gaan? Zo ja, wat is hiervoor nodig?

Wij zien kansen in het stimuleren van alternatieve vormen van winkelgebruik. Deze concepten worden momenteel onderzocht. De grootste uitdaging is de mogelijkheid om de huurlast te dragen door een pop-up store, een maatschappelijke instelling of creatieve broedplaats. Om dit mogelijk te maken is het mogelijk om in gesprek met vastgoedeigenaren en makelaars te kijken naar een tijdelijke invulling met een lagere huur. Vanuit de Gemeente via subsidie bij te dragen (op dit moment geen budget beschikbaar). Dan wel een combinatie van beiden.

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: 8 uur.