Gemeente Gouda

raadsmemo

aan	de gemeenteraad
onderwerp	Leegstandschouw najaar 2025
van	het college van burgemeester en wethouders
datum	18 november 2025
zaaknummer	1581010

Memo

Samenvatting
Twee keer per jaar wordt er een leegstandsschouw gehouden in het kernwinkelgebied van de binnenstad van Gouda. Bijgaande memo geeft een overzicht en een analyse van de actuele stand van zaken met betrekking tot deze leegstand.

Doel
De raad wordt gevraagd kennis te nemen van de inhoud van het memo.

Aanleiding
In het kader van de uitvoering van de Leegstandsverordening wordt er elk half jaar een fysieke leegstandsschouw gehouden in het kernwinkelgebied van de binnenstad van Gouda. Hiermee wordt inzicht verkregen op de actuele situatie en de ontwikkelingen in de leegstand. Op 1 oktober 2025 is de najaar schouw gehouden.

Aanvullende informatie
Het memo vergelijkt de actuele leegstand met eerdere schouwen en plaatst het in het perspectief van andere middelgrote steden en landelijke ontwikkelingen.

Inleiding

Begin april is in het kader van de uitvoering van de leegstandsverordening de voorjaarsschouw gehouden onder de commerciële (=niet-wonen) panden van het kernvoorzieningengebied[1)blz6] 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 geen rekening gehouden met kennis of aanduiding van wederverhuur op de kortere of langere termijn. Tevens wordt er in de cijfers geen rekening gehouden met eventuele kennis van op handen zijnde bedrijfsbeëindiging of vertrek. (Toekomstige verwachtingen worden verderop toegelicht).

Onderstaande figuur 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.

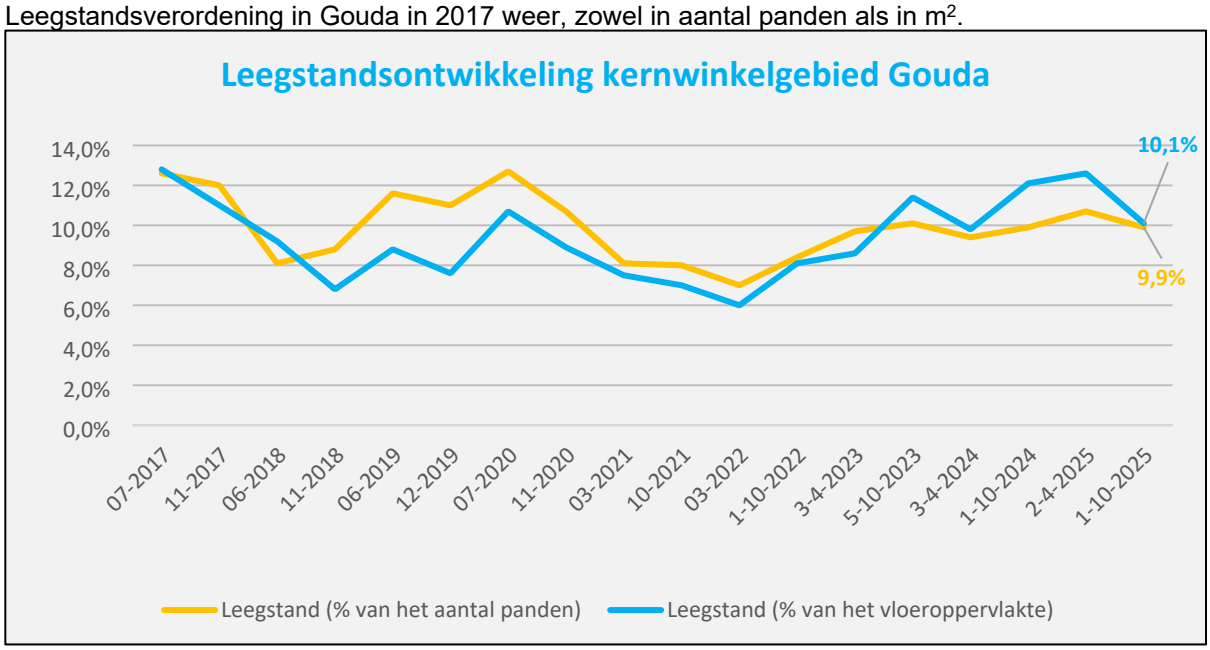


Fig 1. Leegstandsontwikkeling

Opbouw leegstand

Onderstaande figuur geeft de opbouw van de leegstand weer in verhouding tot de voorafgaande schouw van een half jaar geleden, verdeeld over voor het eerst leegstaande panden, frictieleegstand (tot één jaar), langdurig leegstaande panden (1 tot 3 jaar) en structureel leegstaande panden (3 jaar of langer).
Wat hierbij opvalt is dat de frictieleegstand is afgenomen, maar de langdurige en structurele leegstand zijn gestegen ten opzichte van de vorige schouw.

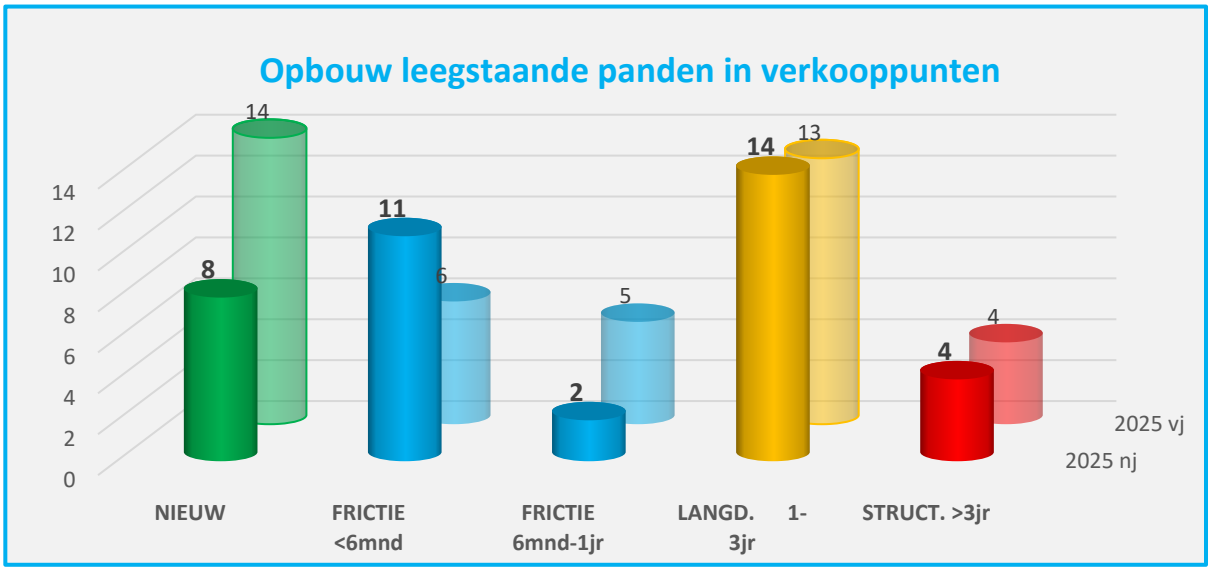


Fig 2. Opbouw leegstand

Huidige leegstand

Ten tijde van de leegstandsschouw op 1 oktober 2025 omvatte het kernvoorzieningengebied 395 panden met een retail of horeca bestemming. Als gevolg van onttrekking en splitsen en samenvoegen van panden is dit één pand minder dan een halfjaar geleden. Er werden op het moment van de schouw 39 panden niet geëxploiteerd en stonden dus leeg in het kader van de Leegstandsverodening. Het aantal leegstaande panden is het afgelopen half jaar met 3 afgenomen ten opzichte van de vorige schouw. Het leegstandspercentage in aantal panden is daardoor met een 0,8% gedaald van 10,7% naar 9,9%. In percentage van het totaal aantal m^2 is de leegstand gedaald van 13,4% naar 10,1%. Deze daling is mede het gevolg van het weer verhuren van tamelijk grote panden zoals aan Normal en Hyper City en de relocatie van Huijer. Landelijke leegstandcijfers van eerder dit jaar, laten zien dat de categorie “grote middelgrote steden’, waartoe ook Gouda behoort, het relatief beter doet dan de rest van de steden. (Hiervoor geldt een leegstandspercentage van 12,7% in aantal panden en 13,0% in m^2). Deze groep ervaart veel concurrentie van grotere steden waar mensen liever een dagje naartoe gaan en wijkwinkelcentra voor dagelijkse boodschappen. Binnen deze groep en binnen de groep van 15 ‘vergelijkbare’ steden doet Gouda het net iets beter dan gemiddeld. Dit geldt zowel wat betreft het aantal panden als wat betreft het oppervlakte.

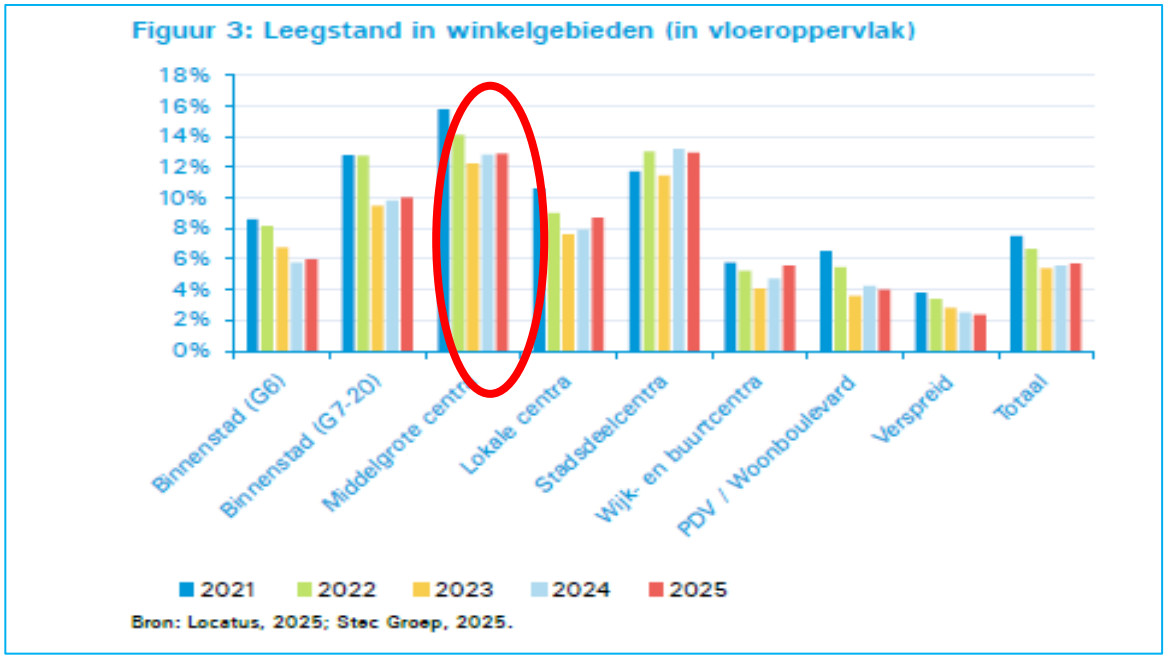


Fig 3. Leegstand naar type winkelgebied (NB: de vergelijking is in m^2)

Een recenter gepubliceerd onderzoek onder specifiek een 30-tal middelgrote steden toont aan dat Gouda het als *grote* middelgrote stad (>200 vestigingen) nog steeds goed doet binnen deze groep 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 6-tal vestigingen haar deuren gesloten en zijn er ook een 7-tal nieuwe vestigingen geopend en wisselden zeker 7 verkooppunten van eigenaar en/of formule.
De leegstand concentreert zich aan de Kleiweg-Hoogstraat met 11 panden en aan de Lange en Korte Groenendaal met een 7-tal panden die leegstaan. De overige leegstand is gelijkmatig over het kernwinkelgebied verdeeld en valt nauwelijks op. Uit contacten met pandeigenaren en makelaars blijkt dat er naast bovengenoemde leegstand ook nog een deel onzichtbare leegstand is en waar tijdelijke of pop-up ondernemers in zitten. Daar staat tegenover dat er een ongeveer even groot aantal panden wel al is verhuurd, maar feitelijk nog leegstaat. Zo is onder andere bekend dat de New Yorker zich binnenkort gaat vestigen in het voormalige C&A pand aan de Kleiweg.

Het gezichtsbepalende voormalige ING pand aan de Wijdstraat 1 heeft op maaiveld met ‘Geldmaatje’ een beoogd nieuwe invulling gekregen, die echter nog steeds niet is doorgevoerd. De bouwwerkzaamheden zijn inmiddels wel al gestart.

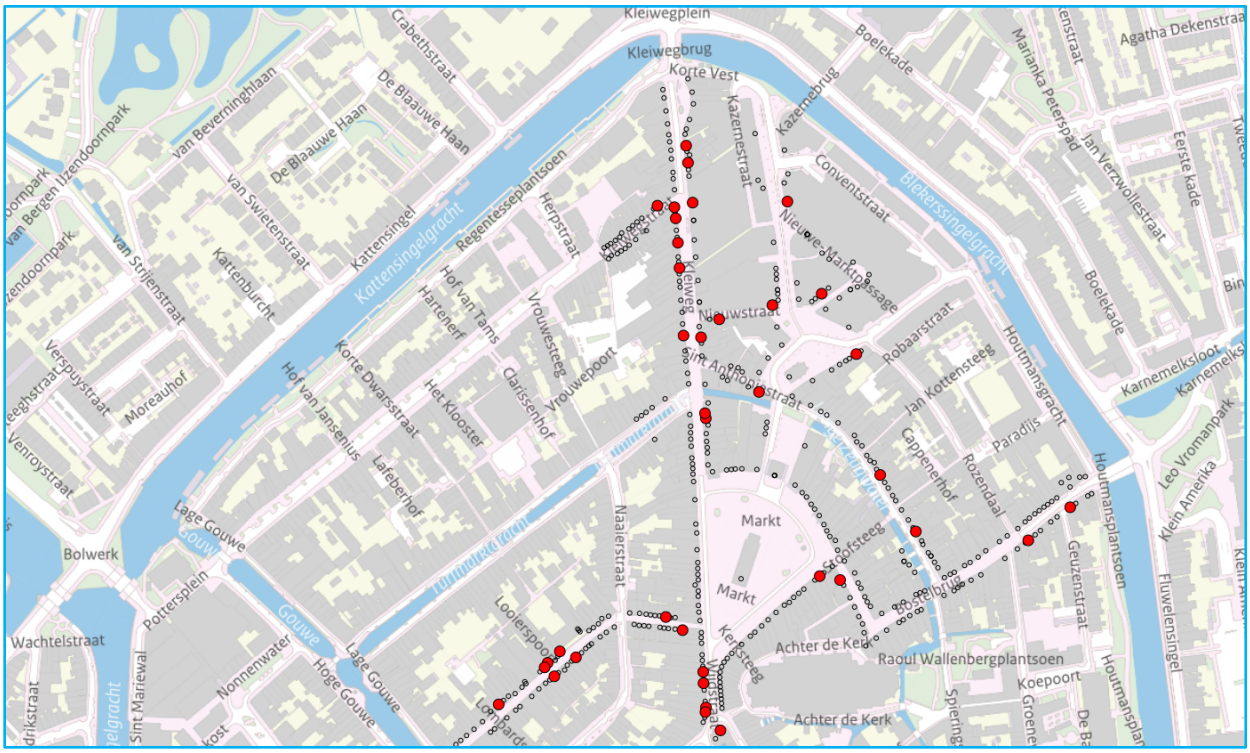


Fig 4: overzicht leegstaande panden (Uit: GIS Basiskaarten)

Huidige en toekomstige ontwikkelingen

De concentratie van de lege panden aan de Kleiweg-Hoogstraat is nog steeds opvallend. Hier staat relatief dicht bij elkaar in totaal een 11-tal panden leeg. Door de komst van Normal is het leegstaande pand van Blokker weer relatief stel ingevuld.
Huijer Bedden is eind mei naar de grote unit naast de nieuwe fietsenstalling in het voormalige RABO-bank pand aan de Nieuwe Markt verhuisd. Van de 3 aaneengeschakelde panden die Huijer achterlaat aan de Zeugstraat is er één ingevuld door de uitbreiding van de naastgelegen Ma Belle.

Transformatie naar wonen

Het afgelopen half jaar zijn er twee retail-panden aan de Lange Tiedeweg getransformeerd naar wonen. De vergunning daartoe dateerde al van vóór de partiële herziening van het bestemmingsplan binnenstad.

Leegstandsbeschikking

Ingegeven door het oplopende leegstandspercentage zijn het afgelopen half jaar de geboden mogelijkheden uit de leegstandsverordening nadrukkelijker toegepast en is er voor het eerst sinds de vaststelling van de Leegstandsverordening (in 2017) in een 11-tal gevallen een zogenaamde leegstandsbeschikking afgegeven. Dit biedt de gemeente de mogelijkheid om zelf kandidaten aan te dragen, als potentiële huurder. Desondanks is de structurele leegstand iets toegenomen. De effecten van het afgeven van de beschikkingen zullen naar verwachting pas op de langere termijn zichtbaar worden. In twee gevallen is er een bezwaarschriftprocedure gestart tegen de afgegeven leegstands-beschikking.

Aanpak Kleiweg

De oplopende leegstand en de versteende uitstraling aan de Kleiweg gaven een jaar geleden aanleiding om op initiatief van de gemeente met betrokken stakeholders een fysieke schouw te houden. Recent heeft dit ook op initiatief van de centrummanager geleid tot een bezoek van een aantal raadsleden aan een aantal ondernemers aan de binnenstad. Specifiek voor de Kleiweg is er in aanwezigheid van wethouder Van Vugt een bijeenkomst georganiseerd met ondernemers, pandeigenaren, makelaars en betrokken ambtenaren om een begin te maken met een gezamenlijke aanpak van de gesignaleerde knelpunten. Tijdens deze avond zijn onder andere mogelijke invullingen voor een vergroening getoond en toegelicht. Deze succesvolle bijeenkomst krijgt binnenkort een vervolg in een aantal werkgroepen. Zo is er een werkgroep die werkt aan het aantrekkelijker maken van leegstaande panden door het zoeken naar een pop-up invulling of door uniform en aantrekkelijk beplakken.

Resumerend en concluderend

De dynamiek in de Goudse binnenstad en in de retailmarkt als geheel is onverminderd hoog. Het leegstandspercentage schommelt net onder de 10%. Dit is hoog in vergelijking met het landelijk gemiddelde maar loopt in de pas met een 15-tal vergelijkbare steden en met het gemiddelde van alle grote middelgrote steden (75.000-100.000 inwoners).

De aanpak Kleiweg is recent gestart en zal naar verwachting resulteren in betere samenwerking tussen ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren alsmede tot een gezamenlijke aanpak van de gesignaleerde problemen rond leegstand en leefbaarheid. Bij gebleken succes kan deze aanpak een vervolg krijgen op plekken waar het leegstandspercentage ook relatief hoog is. De verwachting is ook dat de opgevoerde druk van de Leegstandsverordening de komende periode haar vruchten zal gaan afwerpen en tot een lagere leegstand zal leiden. Echter er zal ook onder ogen gezien moeten worden dat het winkellandschap als gevolg van het gewijzigde consumentengedrag ingrijpend en blijvend is veranderd. Dit heeft tot gevolg dat door deze krimp leeggekomen retailpanden deels een andere invulling zullen moeten krijgen wil het straatbeeld aantrekkelijk blijven.

Bijlage

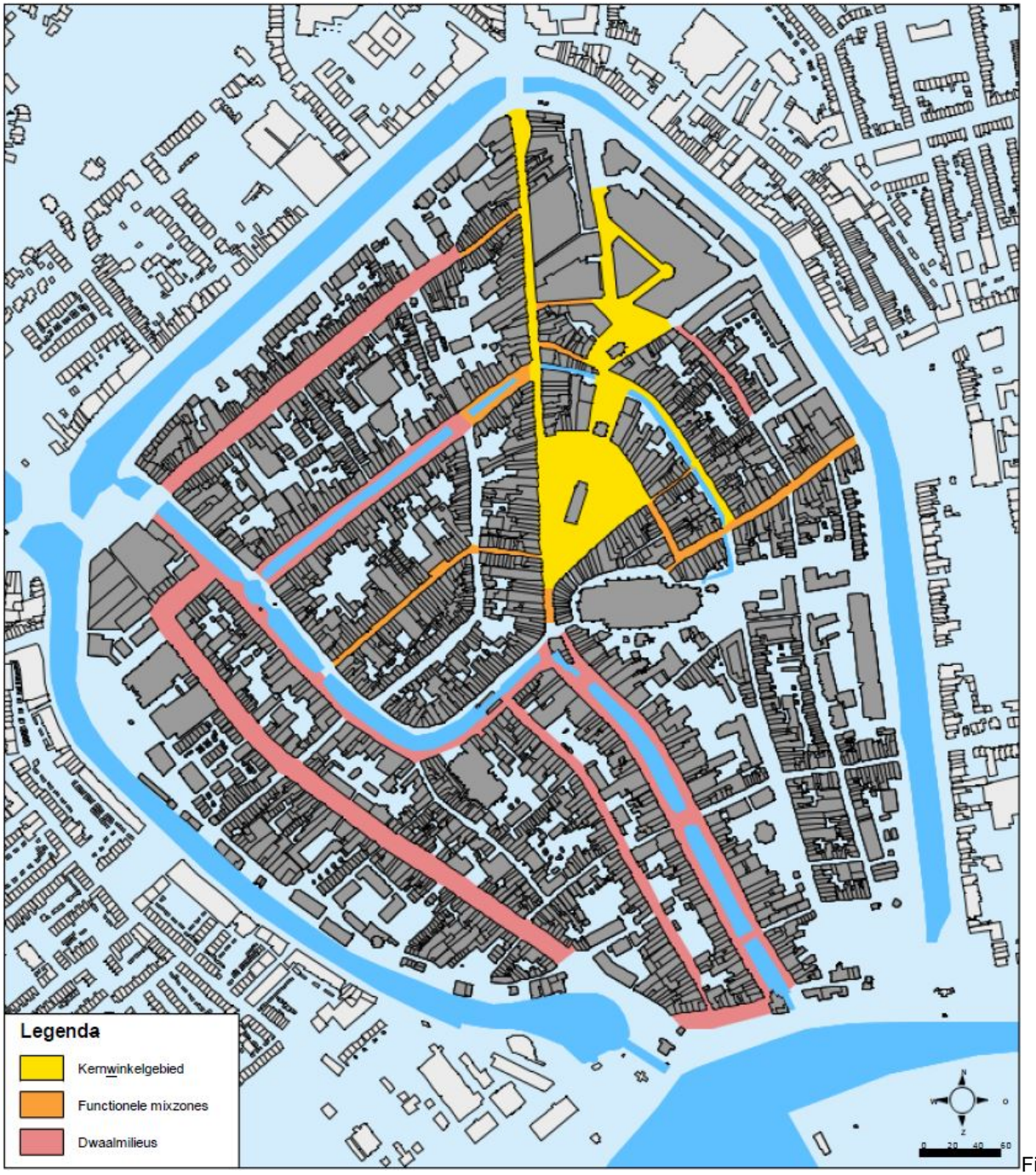


Fig 5. Kernwinkelgebied Funtionele mixzone (Uit: “winkelvisie 2017-2025)

[1)]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