



Afterlunchwebinar

Leegstandsverordening: winkels

Wat is het? En, wat is het niet?

7 April 2026

Jacq. Cornelissen – Beleidsadviseur Economie



**Gemeente
Gouda**

LEEGSTANDS VERORDENING

Winkels

april 2026



Leegstandsverordening

Inleiding

Leegstandswet 1981

- Aanleiding was gebrek aan woningen.
- Daarnaast ook winkels en bedrijfsruimtes
- Op basis van de deze wet kan gemeenteraad een Leegstandsverordening vaststellen
- VNG heeft hiervoor modellen opgesteld

Gouda kent een leegstandsverordening sinds 2017

- Aanleiding was de hoge leegstand onder winkels op dat moment
- Verordening ziet alleen op winkels (woningen valt buiten de scope)



Leegstandsverordening

Essentie

DOEL:

- Terugdringen van de winkelleegstand in het kernwinkelgebied

ESSENTIE:

- Registreren van de leegstand: 2x per jaar fysieke schouw
- Aanleggen van dossier per pand (ca. 400)
- In gesprek raken met pandeigenaren
- Mogelijkheid om een huurder aan te dragen: uitgangspunt kostenneutraliteit



Leegstandsverordening

Proces: stelsel van stappen en standaardbrieven

Proces in 5 fasen

Fase I : Registeren

Fase II : Langer dan 6 mnd vastleggen

Fase III : Gesprek op locatie

Fase IV: Leegstandsbeschikking

Fase V: Voordracht kandidaat





FASE I

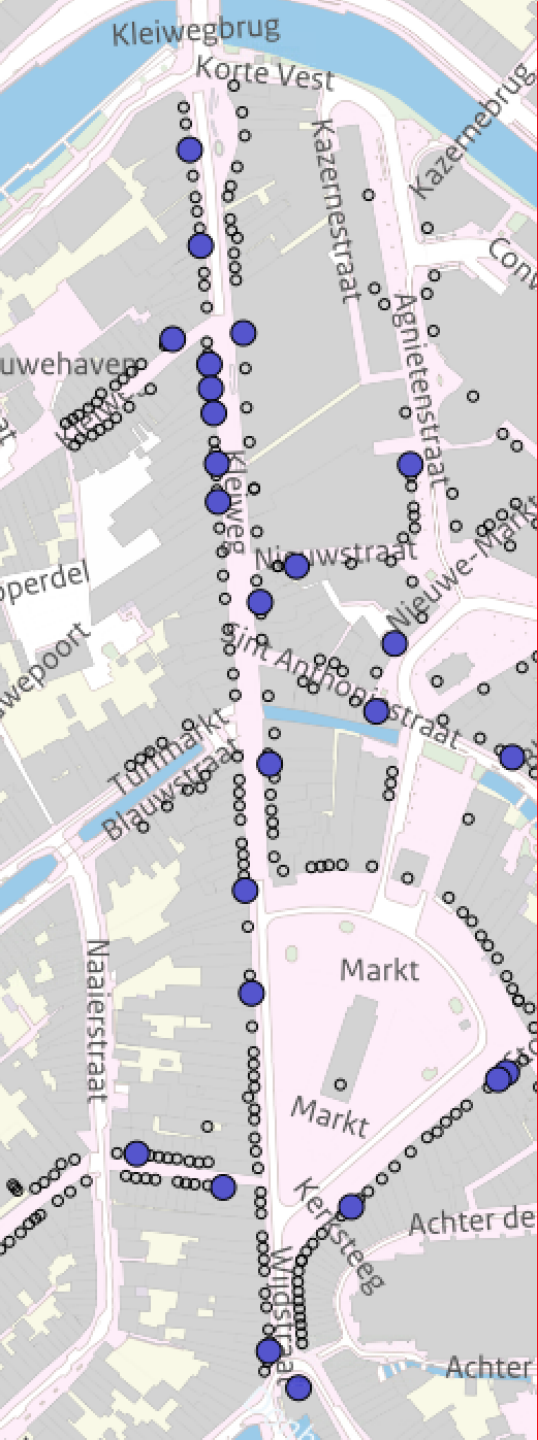
Registrieren

FASE I

Registreren

- Fysieke schouw in kernwinkelgebied (NB demarcatie in Leegstandsverordening)
- Vastleggen in lijst
- Verwerken in database (GIS)
- Foto's van leegstaande panden (opslaan in panddossier)
- Eventuele meldingen vastleggen in panddossier
- Memo naar wethouder





FASE II

>6 maanden leeg

FASE II

Na 6 maanden 2^e schouw

OPNIEUW

- Fysieke schouw in kernwinkelgebied (NB demarcatie in Leegstandsverordening)
- Vastleggen in lijst
- Verwerken in database (GIS)
- Foto's van leegstaande panden (opslaan in panddossier)

EXTRA:

- Panden >6 mnd leeg: aanschrijven (standaardbrief). Uitnodigen voor gesprek
- Leegstandsformulier: Vastleggen in panddossier
- Memo naar wethouder + informeren raad.
- Vastleggen in Panddossier





FASE III

Gesprek op locatie

FASE III

Gesprek op locatie

DOEL:

- Vaststellen of pand geschikt is voor gebruik
- Uitleg over leegstandsverordening
- Vastleggen in gespreksverslag



TE HUUR
WINKELRUIMTE
VANAF CA. 680m²

KOKELENBERG
OUWEHAND
VASTGOED ADVISEURS



FASE IV

Leegstands- beschikking

Fase IV

De leegstandsbeschikking

De leegstandsbeschikking:

- Wordt genomen door het College van B&W en
- Is gemandateerd aan het afdelingshoofd
- Wordt voorbereid door de beleidsmedewerker belast met leegstandsaanpak
- Biedt de gemeente de mogelijkheid om kandidaten voor te dragen
 - Moet <3mnd contract aanbieden
 - NB: huurpijs NIET marktconform maar o.b.v. kostenneutraliteit





FASE V

Huurkandidaat

Fase V

Huurkandidaat

- Nadat de beschikking is verleend kan de gemeente op zoek naar een nieuwe huurder.
- Daartoe maakt zij gebruik van haar eigen netwerk en eventueel de centrummanager.
- Nadat er een kandidaat is voorgedragen dient de pand eigenaar binnen drie maanden:
 - Een contract aan te bieden (op basis van **kostenneutraliteit**) **óf**
 - Een contract met een eigen huurder te overleggen.
- Wethouder informeren
- Vastleggen in panddossier
- Van leegstandslijst afvoeren



Pro's en Con's van de leegstandsverordening

Voordelen:

- Geeft inzicht
- Aandacht scoort: stok achter de deur

Nadelen:

- Gemeente is zelf geen makelaar
- Het gaat om moeilijk verhuurbare panden

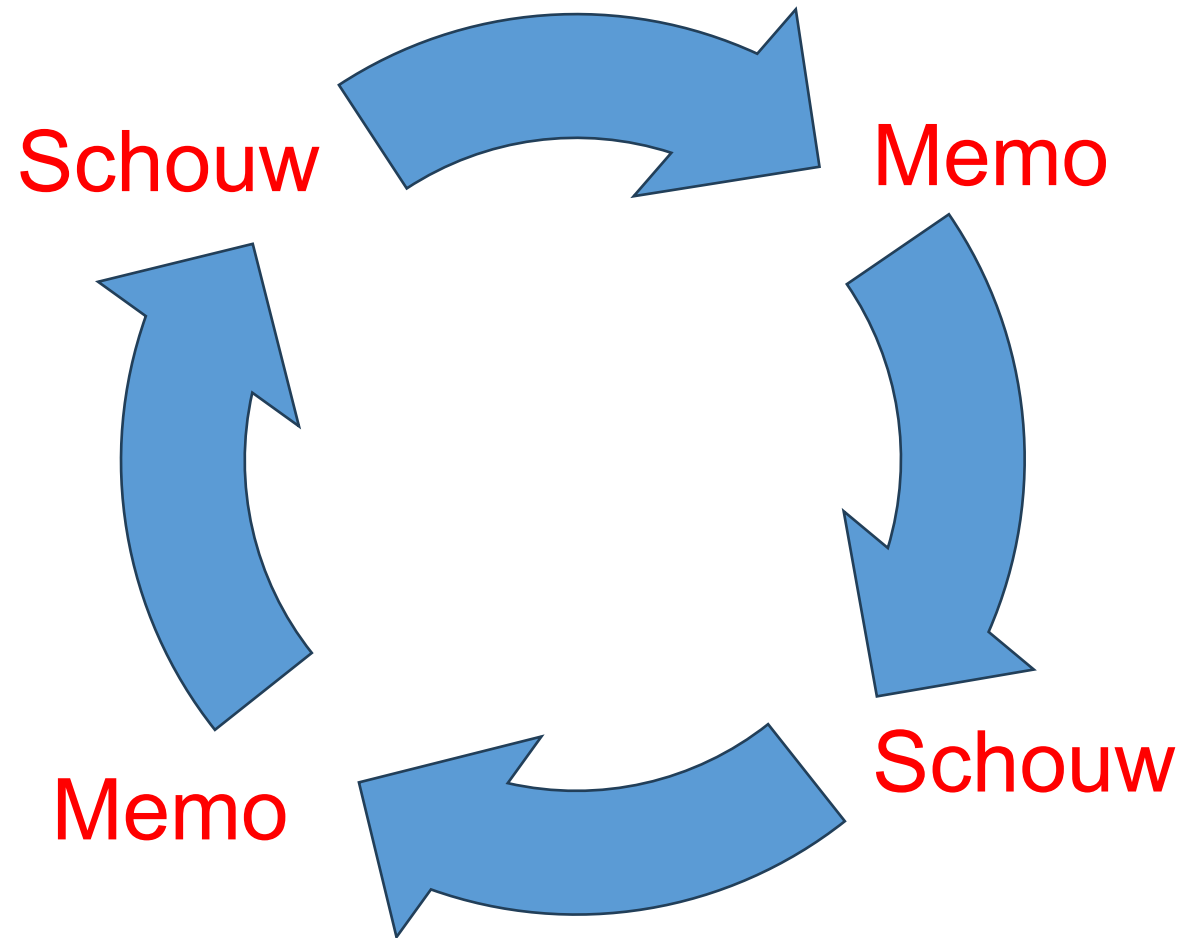
Aandachtspunt:

- Kostenneutraliteit kan onvoldoende stok achter de deur zijn
- Leegstandsheffing opnemen in verordening werkt mogelijk beter (Belgisch model)

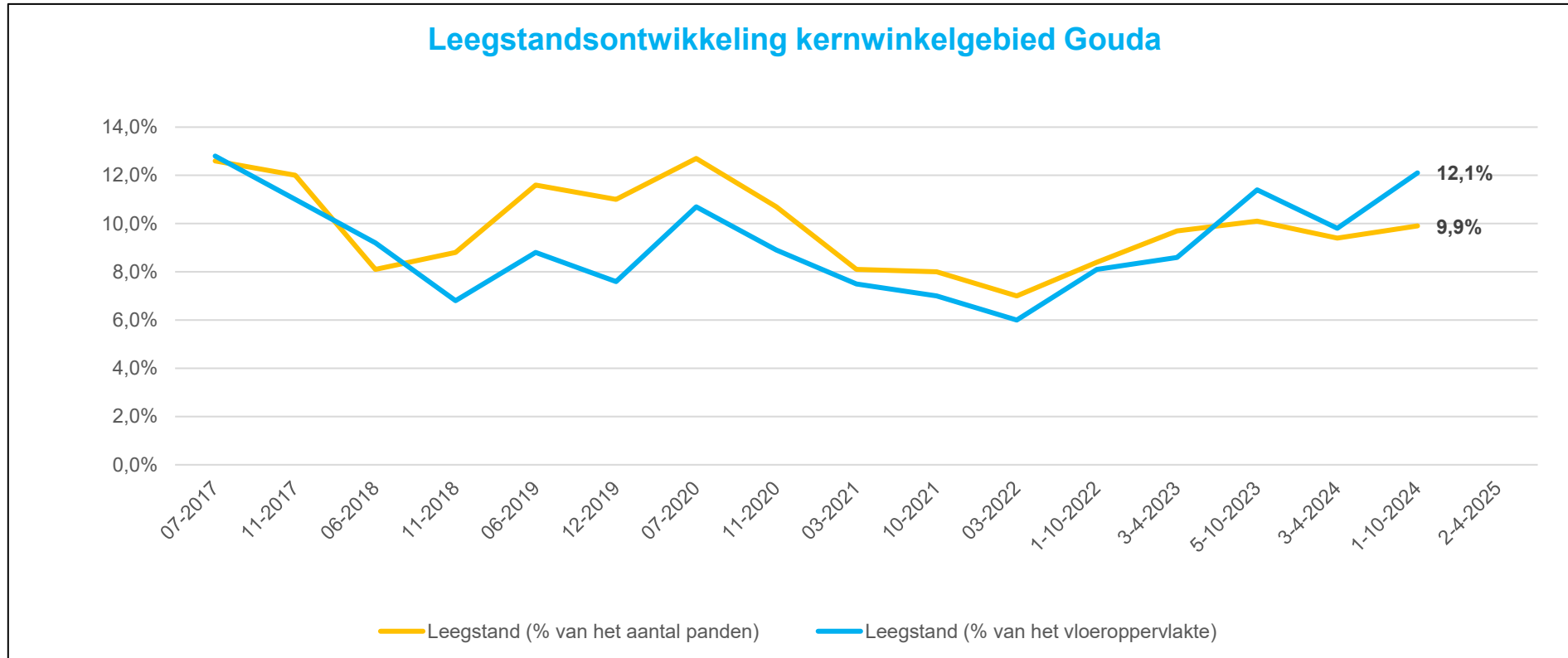


Cyclisch proces

Schouw-memo-schouw-memo

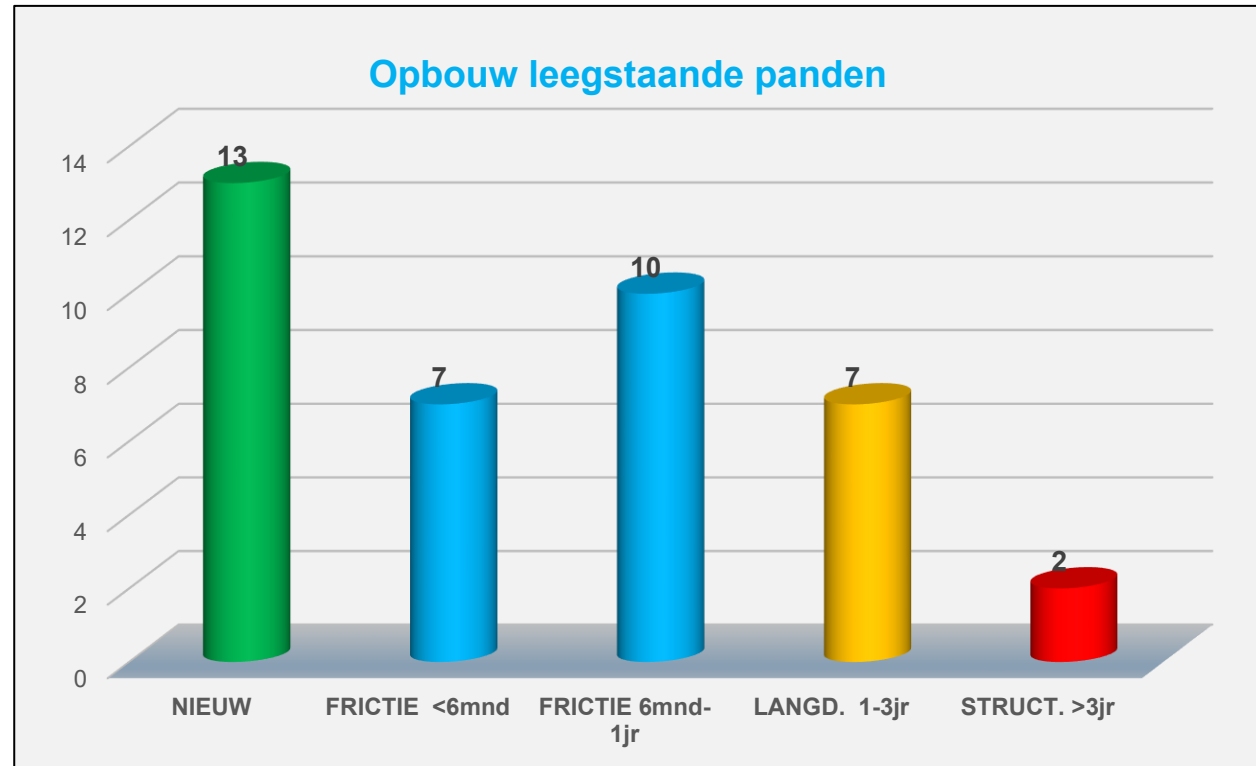


Leegstandsontwikkeling In verkooppunten en in m2



Opbouw leegstand

Nieuw - frictie - langdurig - structureel





DUIDING

Is percentage
leegstand hoog?

Duiding van het leegstandspercentage

Wat vergelijken we en waarmee?

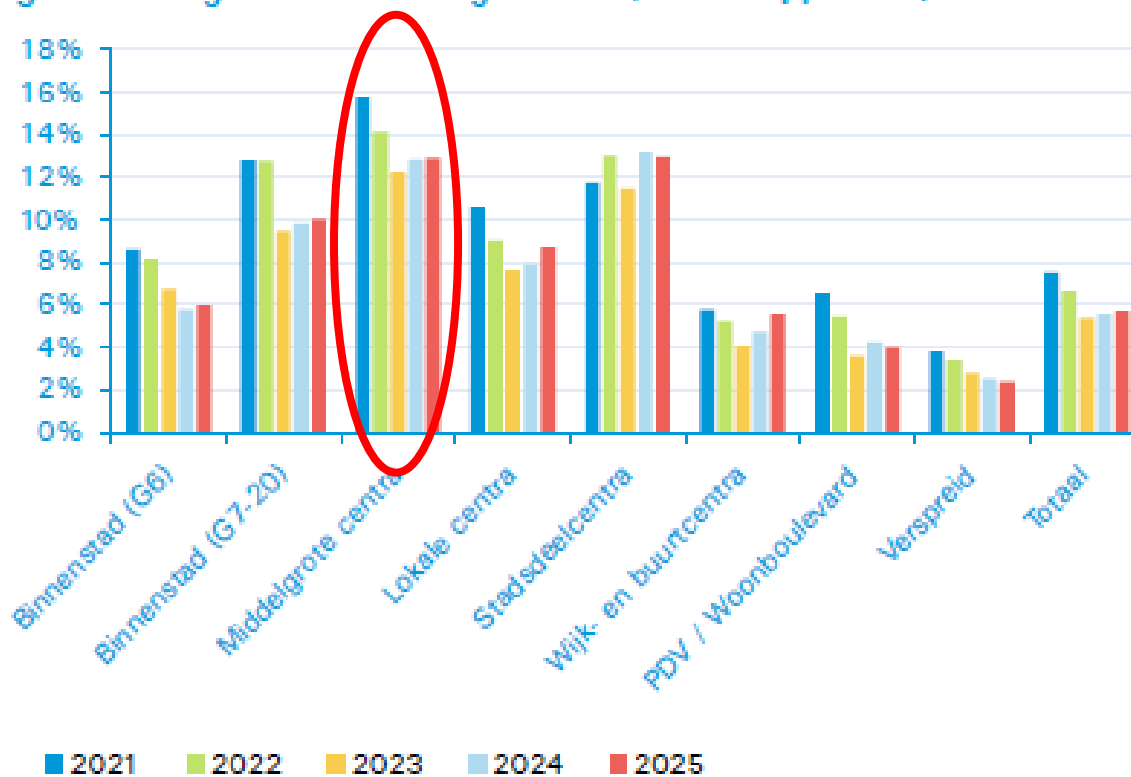
- Verkooppunten of vierkante meters
- Detailhandel of retail?
- Binnenstad of kernwinkelgebied
- Met voorgaande jaren?
- Met het gemiddelde?
- Met vergelijkbare steden?
- Zo ja, wat zijn vergelijkbare steden?
- Wat zijn de trends en ontwikkelingen
- Zijn er specifieke omstandigheden waarom het percentage hoog is?
- Zijn er omstandigheden waarom we het beter zouden moeten doen dan gemiddeld?



Gouda 9,9% vkp en 12,1% m2

Wat doet de markt?

Figuur 3: Leegstand in winkelgebieden (in vloeroppervlak)



Nb: Gouda is 'grote' middelgrote stad !



Bron: Locatus, 2025; Stec Groep, 2025.

Leegstand 2025 volgens Locatus

Leegstand per 1 januari 2025



Winkelleegstand
op basis van het aantal
verkooppunten **6.7%**



Winkelleegstand
op basis van het
winkelvloeroppervlak **5.8%**



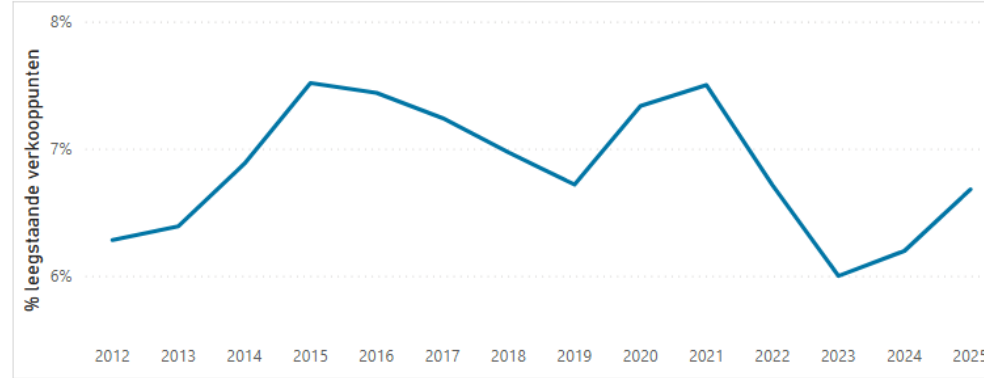
Leegstand 2025 volgens Locatus

Leegstandsmonitor 2025 | Ontwikkeling



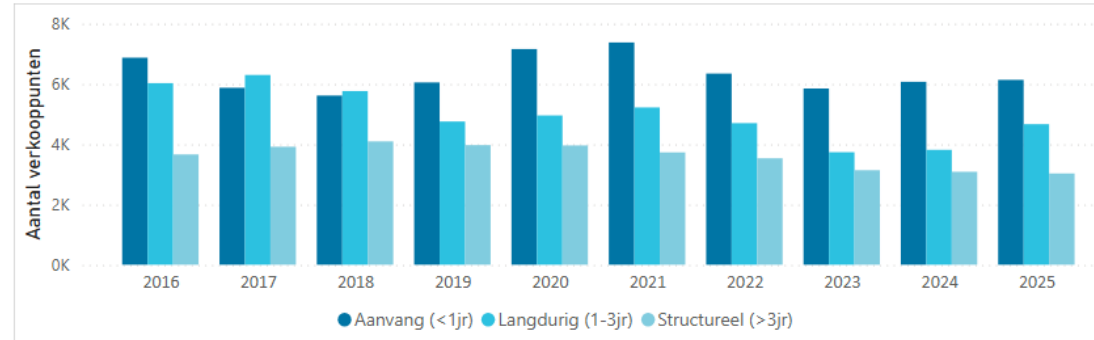
Ontwikkeling leegstand | 2013 - 2025 | op basis van aantal verkooppunten

Jaar	% leegstaande verkooppunten
2013	6.4%
2014	6.9%
2015	7.5%
2016	7.4%
2017	7.2%
2018	7.0%
2019	6.7%
2020	7.3%
2021	7.5%
2022	6.7%
2023	6.0%
2024	6.2%
2025	6.7%



Ontwikkeling leegstandsduur | 2016 - 2025 | op basis van aantal verkooppunten

Jaar	Aanvang (<1jr)	Langdurig (1-3jr)	Structureel (>3jr)
2016	6,873	6,028	3,661
2017	5,874	6,299	3,916
2018	5,616	5,765	4,094
2019	6,051	4,754	3,970
2020	7,160	4,955	3,959
2021	7,378	5,221	3,729
2022	6,346	4,700	3,533
2023	5,850	3,735	3,137
2024	6,072	3,814	3,086
2025	6,137	4,666	3,030



Leegstand 2025 volgens Locatus

Leegstandsmonitor 2025 | Provincie

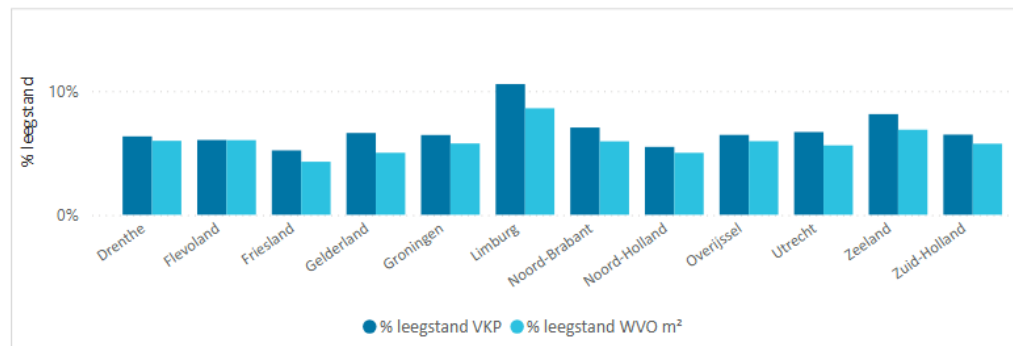
Locatus®
A Green Street Company

Leegstand per provincie | aantal verkooppunten & WVO m²

Leegstandspercentage per provincie (verkooppunten)

Provincie	% leegstand VKP	% leegstand WVO m ²	#VKP leegstand	WVO m ² leegstand
Zuid-Holland	6.5%	5.7%	2,666	460,191
Zeeland	8.1%	6.9%	494	90,370
Utrecht	6.7%	5.6%	943	180,051
Overijssel	6.4%	5.9%	904	204,326
Noord-Holland	5.5%	5.0%	2,050	354,082
Noord-Brabant	7.0%	5.9%	2,097	396,579
Limburg	10.5%	8.6%	1,605	284,121
Groningen	6.4%	5.8%	448	91,813
Gelderland	6.6%	5.0%	1,541	272,776
Friesland	5.2%	4.3%	467	84,347
Flevoland	6.0%	6.0%	238	59,231
Totaal	6.7%	5.8%	13,833	2,567,026

Leegstandspercentage aantal verkooppunten versus WVO m²



Leegstand 2025 volgens Locatus

Leegstandsmonitor 2025 | Winkelgebiedstype

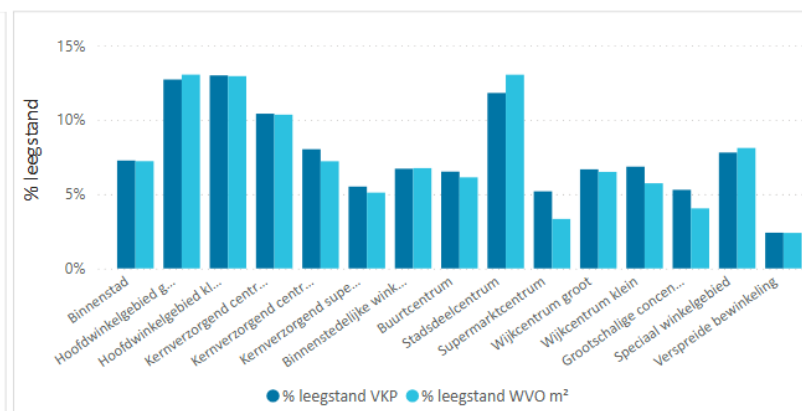
Locatus®
A Green Street Company

Leegstand per winkelgebiedstype | aantal verkooppunten & winkelverkoopvloeroppervlakte (WVO) m²

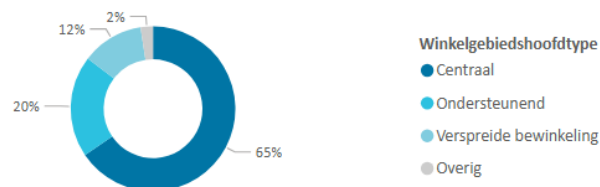
Selecteer een provincie

All

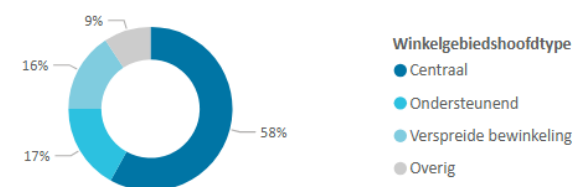
Winkelgebiedshoofdtype	Winkelgebiedstypering	% leegstand VKP	% leegstand WVO m ²
Centraal	Binnenstad	7.3%	7.2%
Centraal	Hoofdwinkelgebied groot	12.7%	13.0%
Centraal	Hoofdwinkelgebied klein	13.0%	12.9%
Centraal	Kernverzorgend centrum groot	10.4%	10.3%
Centraal	Kernverzorgend centrum klein	8.0%	7.2%
Centraal	Kernverzorgend supermarktcentrum	5.5%	5.1%
Ondersteunend	Binnenstedelijke winkelstraat	6.7%	6.7%
Ondersteunend	Buurtcentrum	6.5%	6.1%
Ondersteunend	Stadsdeelcentrum	11.8%	13.0%
Ondersteunend	Supermarktcentrum	5.2%	3.3%
Ondersteunend	Wijkcentrum groot	6.7%	6.5%
Ondersteunend	Wijkcentrum klein	6.8%	5.7%
Totaal		6.7%	5.8%



Verdeling leegstand op basis van aantal verkooppunten



Verdeling leegstand op basis van WVO m²



Leegstand 2025 volgens Locatus

Leegstandsmonitor 2025 | Provincie

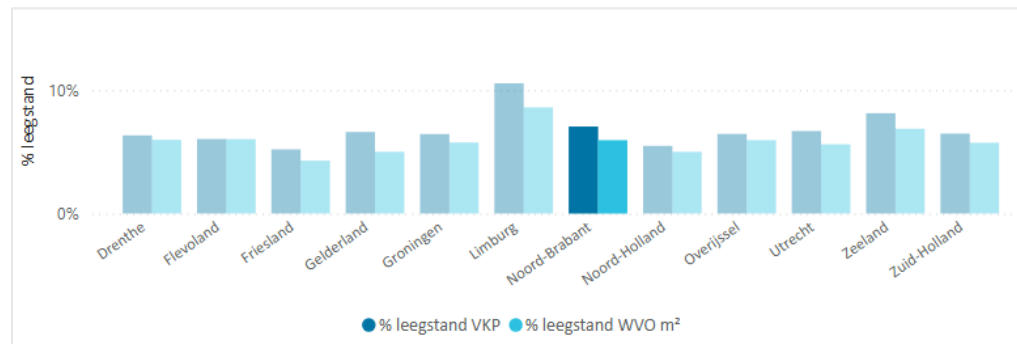
Locatus®
A Green Space Company

Leegstand per provincie | aantal verkooppunten & WVO m²

Leegstandspercentage per provincie (verkooppunten)

Provincie	% leegstand VKP	% leegstand WVO m ²	#VKP leegstand	WVO m ² leegstand
Noord-Brabant	7.0%	5.9%	2,097	396,579
Totaal	7.0%	5.9%	2,097	396,579

Leegstandspercentage aantal verkooppunten versus WVO m²



Leegstand 2025 volgens Locatus

	% leegstand VKP	% leegstand WVO m ²	#VKP leegstand	WVO m ² leegstand
Totaal	6.7%	5.8%	13,833	2,567,026

▲ Noord-Brabant	7.0%	5.9%	2,097	396,579
-----------------	------	------	-------	---------

Gemeente	Inwonerklasse	% leeg VKP	% leeg WVO m ²	#VKP leegstand	WVO m ² leegstand	#VKP leeg per 1.000 inw
▲ 'S-Hertogenbosch	>= 100.000	5.1%	3.5%	103	17,439	0.64

Gemeente	Inwonerklasse	▼ % leeg VKP	% leeg WVO m ²	#VKP leegstand	WVO m ² leegstand	#VKP leeg per 1.000 inw
Oosterhout	50.000 - 100.000	10.5%	9.3%	67	13,281	1.16



Dank voor uw aandacht



Jacq. Cornelissen
Beleidsadviseur Economie
Gemeente Gouda

jacq.cornelissen@gouda.nl

06-27 97 67 57



jacq.cornelissen@kpnmail.nl

06-53 86 89 30



21 april, 13.00 - 16.00 uur:

Verdiepende sessie 'Klimaatadaptatie, toerisme en recreatie in en rond de stad', locatie: Breda University of Applied Sciences (Buas)

Hoe ondersteunen datagedreven systemen als kunstmatige intelligentie en geografische informatiesystemen (GIS) ons in het maken van keuzes rondom klimaatadaptatie, toerisme en recreatie ten opzichte van de groeiende druk op Brabantse steden. Wouter Thijs (HAS), Bas Walhout, Ondrey Mitas (Buas) en Jos van der Sterren (CELTH & CoE Groen) nemen ons mee in hun verhaal.

Aanmelden kan via onze website www.brabant.nl/stedelijkegebiedsontwikkeling



12 mei, 16.00 - 18.00 uur: PubQuiz Stedelijke Gebiedsontwikkeling, Café Brandpunt in Tilburg

Ben jij klaar om je kennis te testen, anderen te verrassen met jouw feitenkennis én vooral een gezellige middag te beleven met collega's en vakgenoten uit heel Brabant? Kom naar onze pubquiz!

27 mei, 13.30 - 17.00 uur: Verdiepende sessie 'Regionale Bouwstromen: woningbouw versnellen door samen te werken' met bouwstroom WoonST in Helmond

WoonST is een bouwstroominitiatief van 13 woningcorporaties en 9 gemeentes in de regio Stedelijk Gebied Eindhoven. Samen proberen ze de woningbouw te versnellen, innoveren en efficiënter te organiseren. Op deze manier zijn al 1.000 woningen gerealiseerd. In Helmond gaan we kijken naar de woningen van dit WoonST-project én duiken we in het verhaal van de bouwstroom en de bouw van de woningen.

Aanmelden kan via onze website www.brabant.nl/stedelijkegebiedsontwikkeling



Op de hoogte blijven?

Meld je aan voor onze nieuwsbrief op www.brabant.nl/stedelijkegebiedsontwikkeling. Daar lees je ook meer over hoe je jezelf kunt aanmelden voor aankomende sessies.

