



Aan de leden van de gemeenteraad
Vijfheerenlanden

Ons kenmerk : 1342131

Datum : 16 december 2024

Onderwerp : 30. Brief met beantwoording
schriftelijke vragen PvdA inzake
leegstand Leerdam.
Portefeuillehouders: Teus
Meijdam & Joop van Montfoort.

Beste leden van de raad,

Onderstaand vindt u de vragen die zijn gesteld door de PvdA inzake de leegstand in het centrum van Leerdam, en het antwoord van het college van burgemeester en wethouders.

Inleiding voor schriftelijke vragen over leegstand in het centrum van Leerdam
Leegstand in het centrum van Leerdam is een urgente kwestie die de economische dynamiek, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het stadscentrum raakt. Uit recente gegevens blijkt dat er binnen de gemeente 836 onbewoonde woningen zijn (peildatum 15 oktober 2024), waarvan een deel langdurig leegstaat. De Partij van de Arbeid heeft recentelijk vragen gesteld over dit onderwerp, en ook signalen uit de samenleving onderstrepen de noodzaak van een proactieve aanpak.

Het college stelt echter dat leegstand geen invloed heeft op de leefbaarheid in de binnenstad. Wij vragen ons af waarop het oordeel van het college is gebaseerd dat leegstand geen negatieve invloed heeft op de leefbaarheid in het centrum van Leerdam. Onze ervaring en de signalen die wij ontvangen schetsen een ander beeld.

Zo hebben bewoners aangegeven dat zij de binnenstad zien verloederen. Ondernemers melden dat de leegstand een negatieve invloed heeft op het succes van hun bedrijven. Ook toeristen geven aan dat de sfeer, veroorzaakt door leegstaande panden, hen afschrikt. Verder heeft de wijkraad van Leerdam Centrum eerder een notitie met zorgen over de leegstand aan het college overhandigd.

Daarnaast hebben wij naar aanleiding van onze recente actie in Leerdam veel reacties ontvangen die deze zorgen ondersteunen.

Terwijl onze gemeente voor een incidentele aanpak leegstand kiest door met eigenaren in gesprek te gaan. Wijzen tegelijkertijd succesvolle initiatieven in

steden zoals Amsterdam en Utrecht op de meerwaarde van structurelere instrumenten, zoals leegstandsverordeningen en tijdelijke invulling van panden.

Daarnaast blijkt uit eerdere beantwoording van technische vragen dat vergunningen op basis van de Leegstandswet beschikbaar zijn, maar dat dit instrument beperkt wordt ingezet. Het ontbreken van concrete gegevens over de impact van leegstand en de effecten van het huidige beleid roept vragen op over de effectiviteit van de gekozen koers.

Wij willen het college daarom verzoeken om meer duidelijkheid te verschaffen over de aanpak van leegstand in Leerdam, de onderbouwing van hun keuzes en de samenwerking met andere belanghebbenden. Verder vragen wij hoe het college voortaan wil inspelen op de groeiende zorgen over de leegstand en mogelijke oplossingen in overweging neemt.

Hieronder volgen onze vragen.

1. Overzicht en aanpak van leegstand

- A. Het college geeft aan dat er op dit moment 836 onbewoonde woningen zijn (peildatum 15 oktober 2024). Kan het college specificeren hoeveel van deze woningen langdurig leegstaan en wat wordt verstaan onder "langdurige leegstand"?**
- B. Kan het college specificeren wat de reden van leegstand (zoals nieuwbouw, frictie bij verkoop, renovatie of andere oorzaken) is met daarbij het aantal leegstaande woningen?**

Dit aantal (thans 829) betreft verschillende woonadressen, verspreid over alle 16 kernen en het buitengebied van de gehele gemeente Vijfheerenlanden.

Het is moeilijk te achterhalen hoe lang de verschillende adressen leegstaan, omdat het afzonderlijke adressen zijn die ook in tijd qua samenstelling van adressen verschillen.

De oorzaken/redenen voor leegstaande woningen zijn divers, het te koop staan van onbewoonde woningen, het verkocht zijn, maar nog niet overgedragen, het verkocht zijn, maar nog niet in bewoning genomen, het in aanbouw zijn (nieuwbouw) van woningen (zoals in Hoef en Haag en Broekgraaf bijvoorbeeld), alsmede leegstand vanwege renovatie of sloop/nieuwbouw (zoals in Leerdam-West). Maar ook woningen die toevallig vanwege een mutatie (koop of huur) even zonder bewoning zitten.

Andere oorzaken zijn dat er geen markt is voor een pand, de vraagprijs is te hoog, het pand verkeert in een mindere staat qua onderhoud, de plek is weinig aantrekkelijk etc. Leegstand van complexen van woningcorporaties komt voor in het kader van sloop/nieuwbouw of renovatie in combinatie met vergunningverlening en uitplaatsing/tijdelijke huisvesting van de zittende huurders (zoals in Leerdam-West bijvoorbeeld). Dit is niet te vermijden en wordt in een aantal situaties met anti-kraak opgelost. De woningcorporaties proberen de periode van leegstand zo kort mogelijk te houden. Dit heeft de aandacht van het college.

Gerelateerd aan de totale woningvoorraad gaat het om 3,2% leegstand. Door de grote aantallen in aanbouw zijnde (en dus niet bewoonde) nieuwbouwwoningen, moet hier dus feitelijk op worden gecorrigeerd.

2. Invloed op leefbaarheid

- A. Het college stelt dat langdurige leegstand geen invloed heeft op de leefbaarheid. Welke onderzoeken of gegevens ondersteunen deze conclusie?**
- B. Heeft het college in kaart gebracht hoe leegstand door bewoners, ondernemers en bezoekers in het centrum van Leerdam wordt ervaren?**



C. Hoe verhoudt de conclusie van het college zich tot de recente signalen dat leegstand in het centrum juist als problematisch wordt ervaren?

Allereerst wil het college graag duidelijk maken dat de eerdere beantwoording dat er geen sprake is van een impact op de leefbaarheid betrekking heeft op leegstaande woningen en de leefbaarheid in Vijfheerenlanden als geheel en niet op leegstaand vastgoed van met name winkel- en kantoorruimten in het centrum van Leerdam, zoals de PvdA-fractie hier stelt.

Wat betreft de leegstand en de leefbaarheid in de binnenstad van Leerdam waarover de PvdA-fractie haar zorgen uitspreekt het volgende. Dit betreft primair leegstaand vastgoed bestaande uit winkel- en kantoorruimten.

In 2022 is een integrale visie voor de binnenstad Leerdam vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie is in participatie met inwoners en ondernemers tot stand gekomen. In de binnenstadvisie Leerdam zijn als hoofdpogaven genoemd: Een compact publiek kernwinkelgebied en passende transformatie naar een diversiteit aan publieksgerichte functies en wonen (alleen op de juiste plekken).

Dat betekent structureel meer ruimte geven aan wonen in de binnenstad om zo leegstand van panden tegen te gaan. In de visie op de binnenstad van Leerdam is er dus aandacht voor wonen in de binnenstad, juist om de leegstand van voormalige winkelpanden (e.d.) op te lossen. Daarom wordt in de visie duidelijk aangegeven waar dit mogelijk is. Er is daarnaast nog een compact recreatief kernwinkelgebied aangewezen, bestaande uit de Kerkstraat en de zuidzijde van de Fonteinstraat, waarbinnen wonen op de begane grond aan het winkellint niet toegestaan is. In deze straten is er minimale leegstand.

Wonen op de verdieping is wel toegestaan en is juist positief voor de leefbaarheid. Buiten dit gebied wordt wonen wel toegestaan. De aanloopstraten veranderen in een gebied met winkels, bedrijfjes en (op sommige plekken) woningen.

Het is dus onze ambitie om meer ruimte te creëren voor wonen in en om het centrum, primair op de bovenverdieping en buiten het kernwinkelgebied ook mogelijk op de begane grond.

Er liggen mogelijkheden voor transformatie naar wonen op o.a. Markthof, Bergstraat, Nieuwstraat, Vlietskant, Hoogstraat en binnenterrein Oranjeplein.

Vanuit het perspectief van de ondernemers wordt de leegstand niet als problematisch gezien, volgens de stadsmanager. Er is sprake van een compact kernwinkelgebied, zoals beschreven in de visie. Het afgelopen jaar zijn er verschillende ondernemers gestart in het centrum van Leerdam. Bij de Vlietskant zijn er meer mogelijkheden tot transformatie, hier zijn wij vanuit de gemeente ook voorstander van. Om dit vanuit de gemeente te kunnen faciliteren wordt er vanuit verschillende disciplines gewerkt om eventuele drempels weg te nemen.

Effecten en resultaten door deze aanpak

Op basis van de binnenstadvisie Leerdam zien we een toename aan appartementen in de binnenstad. In 2024 zijn 9 verzoeken (principeverzoeken en aanvragen) ingekomen voor een toename van in totaal 26 wooneenheden in de binnenstad. Hierdoor zullen er in de toekomst naar verwachting nieuwe appartementen gerealiseerd worden in de binnenstad.



In 2025 zal de Gebiedsvisie Leerdam worden opgesteld. Ook dan zal dit onderwerp (opnieuw) aan de orde komen. Dit zal ongetwijfeld nieuwe inzichten (en oplossingsrichtingen) opleveren, ook ten aanzien van dit vraagstuk.

De gemiddelde leegstand in Nederland is 6% (Bron: Locatus) en daar zitten we als gemeente duidelijk onder. De stadsmanager bevestigt dit beeld voor het centrum van Leerdam.

3. Huidige instrumenten en beleid

- A. Het college noemt dat vergunningverlening op basis van de Leegstandswet een juridisch kader biedt. Hoe vaak is hiervan gebruikgemaakt in de afgelopen drie jaar?**
- B. Zijn er plannen om naast incidentele gesprekken met eigenaren van leegstaande panden structurelere instrumenten, zoals een leegstandsverordening, in te zetten? Waarom wel/niet?**
- C. In de beantwoording wordt tijdelijke verhuur genoemd als maatregel bij sloop/nieuwbouw. Wordt deze aanpak ook actief ingezet bij andere vormen van leegstand?**

Gemeente Vijfheerenlanden verstrekt al jarenlang Leegstandsvergunningen op basis van de Leegstandswet.

[Leegstandsvergunning tijdelijke verhuur | Gemeente Vijfheerenlanden](#)

Hier wordt met enige regelmaat gebruik van gemaakt. Bijvoorbeeld bij voorgenomen sloop van woningen. Bijvoorbeeld worden de Hellingbaanflats anti-kraak verhuurd tot het moment van sloop.

4. Samenwerking en inspiratie uit andere gemeenten

- A. Hoe verloopt de samenwerking met woningcorporaties en vastgoedeigenaren rondom leegstand? Zijn er periodieke gesprekken om tot gezamenlijke oplossingen te komen?**
- B. Heeft het college overwogen succesvolle initiatieven uit andere gemeenten (bijvoorbeeld Amsterdam of Utrecht) toe te passen, zoals actieve interventies bij langdurige leegstand zonder directe sancties?**

Met betrekking tot woningcorporaties hebben we inderdaad goede gesprekken om (langdurige) ongewenste leegstand te beperken. De inzet van anti-kraak is daar een voorbeeld van, maar ook het gesprek over bespoedigen procedures zodat woningen minder lang onbewoond blijven, het beter benutten van instrumenten als woonruimteverdeling en dergelijke.

Ten aanzien van de binnenstad van Leerdam wilden we in 2024 een subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden aanvragen. Met deze subsidie is er financiële ruimte om (o.a.) te kijken of er iets gedaan kan worden aan de leegstand van winkel/bedrijfspanen. Voor de subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden moeten er aan meerdere criteria worden voldaan. Een van de belangrijkste criteria is het aantrekken van meerdere private investeerders die samen met de gemeente Vijfheerenlanden willen samenwerken om de winkelleegstand terug te dringen. Er zijn gesprekken gevoerd met vastgoedeigenaren maar helaas is het niet gelukt om hen bij dit project te betrekken. Dit heeft ertoe geleid dat de subsidieaanvraag niet succesvol is verlopen.

Om in de toekomst succesvoller te zijn, zullen wij vastgoedeigenaren structureel benaderen. Het doel is om hen op regelmatige basis aan tafel te krijgen en een constructieve dialoog te voeren. Op deze manier willen we alsnog de communicatie tussen de gemeente en vastgoedeigenaren verbeteren en een sterkere samenwerking opbouwen. Dit zou uiteindelijk moeten bijdragen aan het gezamenlijk aanpakken van



winkelleegstand in Leerdam centrum (en hopelijk ook in andere delen van Vijfheerenlanden). Op dit moment voeren wij hierover intern gesprekken.

5. Gerichte acties in het centrum van Leerdam

- A. Gezien de recente aandacht voor leegstand in het centrum van Leerdam: welke acties zijn specifiek gericht op het terugdringen van leegstand in het stadscentrum?**
- B. Is het college bereid om een onderzoek te starten naar de impact van leegstand op de economische dynamiek en sociale cohesie in het centrum?**
- C. Hoe ziet het college de rol van fiscale maatregelen, zoals een leegstandsbelasting, in het stimuleren van herbestemming van panden?**

Een specifiek onderzoek is, ook afgestemd met de stadsmanager, niet nodig. In de straten waar het economisch centrum uit bestaat, de Kerkstraat en Fonteinstraat, is er sprake van minimale leegstand. De enkele panden die wel leegstaan dragen bij aan een gezonde roulatie van ondernemingen en daarbij aan een gezonde Economisch centrum.

Het onderwerp de aandacht, het is een benoemd onderwerp in de Binnenstad visie Leerdam en zal ook een onderwerp zijn in de **Gebiedsvisie Leerdam (2025)**.

Er is sinds korte tijd een nieuw bestuur bij het LOV. Samen met dit nieuwe bestuur gaan wij aan de slag met het opstellen van een nieuw convenant. Daarnaast zullen we, in samenwerking met het nieuwe bestuur en de vastgoedeigenaren, onderzoeken hoe we de leegstand in het centrum van Leerdam het beste kunnen aanpakken. Hierbij richten we ons op concrete acties en oplossingen om leegstaande panden zo snel mogelijk een nieuwe invulling te geven, wat bijdraagt aan een aantrekkelijk en levendig centrum.

Het is volgens ons niet altijd wenselijk om leegstaande bedrijfspanden te transformeren naar wonen. Wij zijn voorstander voor een levendige binnenstad waar ondernemers een duidelijke plek kunnen innemen. Hier helpt een duidelijk visie, zoals benoemd in de Binnenstad visie Leerdam, bij.

6. Aanvullende vragen op basis van eerdere opmerkingen

- A. Waarom kiest het college ervoor om geen leegstandsverordening in te stellen, terwijl dit in andere gemeenten succesvol blijkt te zijn?**
- B. Hoe monitort het college de resultaten van incidentele gesprekken met eigenaren van leegstaande panden? Worden deze resultaten periodiek geëvalueerd?**
- C. Kan het college toelichten waarom leegstand in Leerdam niet als structureel probleem wordt gezien, terwijl het aandeel leegstaande woningen significant is?**

Op basis van de Leegstandwet kan de raad een leegstandverordening vaststellen. Met een verordening kan de gemeente een meldingsplicht voor eigenaren introduceren. De gemeente overlegt vervolgens met de eigenaar. In een leegstandbeschikking kan de gemeente bepalen of een pand geschikt is of geschikt te maken is voor gebruik. Uiteindelijk kan de gemeente een nieuwe gebruiker voordragen. De praktijk wijst uit dat gemeenten met een leegstandverordening deze vooral gebruiken om in gesprek te komen met de eigenaar. Dat leidt vaak al tot een oplossing. De verdergaande instrumenten worden zelden of nooit gebruikt. Er zijn diverse gesprekken gevoerd met vastgoedeigenaren in het centrum van Leerdam, zie reactie op vraag 4. Dit heeft helaas bij een aantal leegstaande winkel/bedrijfspanden niet geleid tot een oplossing.



Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

de burgemeester,

W.J. (Judith) de Jonge

S. (Sjors) Fröhlich

