Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactgegevens
nijmegen.nl/contact

Ons kenmerk
D260549625

Bijlage(n)
Bijgevoegd: Ja

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 10 november 2026
Onderwerp Uitvoering motie wonen boven winkels: Knibbel, knabbel, knuisje - waarom zit hier geen huisje?

Geachte leden van de raad,

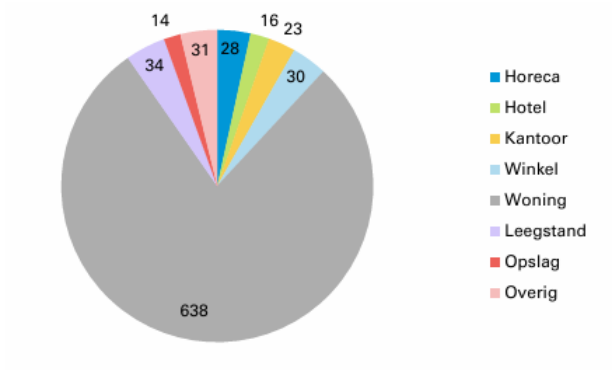
Op 12 november 2025 heeft uw raad de motie ‘Knibbel knabbel knuisje – waarom zit hier geen huisje?’ aangenomen. De motie roept op om in kaart te brengen welke pandeigenaren en/of ondernemers in de binnenstad ontwikkeling van verdiepingen overwegen, welke belemmeringen daarbij komen kijken en wat er kan worden gedaan om deze belemmeringen weg te nemen. Uit ons onderzoek blijkt dat veel al goed gaat, er al veelvuldig boven winkels wordt gewoond en dat er slechts op een aantal plekken in potentie ruimte is om meer woningen toe te voegen. In deze brief informeren we u over de uitkomsten van de inventarisatie en vervolgstappen.

Onderzoek door middel van inventarisatie en interviews
Om inzicht te krijgen in de factoren die een rol spelen bij de ontwikkeling van leegstaande verdiepingen in de binnenstad, zijn gesprekken gevoerd met drie ontwikkelaars met veel ervaring in de Nijmeegse binnenstad, en één vastgoedbelegger. Met hen is gesproken over de aantrekkelijkheid van projecten en de belemmeringen die zij daarbij ervaren. Hun ervaringen bieden een goed beeld van de afwegingsfactoren die spelen bij het al dan niet starten van projecten in de binnenstad. Voordat deze bevindingen worden toegelicht, wordt eerst ingegaan op de omvang van de leegstand op verdiepingen in de binnenstad. Stec Groep heeft hier een scan in de binnenstad voor uitgevoerd.

Inventarisatie van gebruik van verdiepingen
Stec Groep heeft in kaart gebracht in hoeverre verdiepingen in de binnenstad worden benut als woning (zie bijlage 1). Uit deze inventarisatie blijkt dat functiemenging in de binnenstad al op grote schaal plaatsvindt: in bijna vier op de vijf verdiepingen boven commerciële functies in de plint (op de begane grond) wordt in het centrum gewoond. Dit hoge aandeel laat zien dat wonen boven winkels in Nijmegen niet alleen een wenselijke ontwikkeling is, maar ook in de praktijk goed uitvoerbaar blijkt.

De inventarisatie brengt verder de resterende potentie voor woningontwikkeling in beeld. Naast de panden waar op de *eerste* verdieping al wordt gewoond (85%), zijn er verdiepingen met een andere functie. Dit kan heel breed zijn: de ruimte kan worden gebruikt als kantoor, horeca, winkel of als opslagruimte. Een klein gedeelte van ruimte op de eerste verdieping staat leeg (4%).

Figuur 1. Huidige invulling eerste verdieping van panden met commerciële plint



Bron: Locatus (2025). Bewerking: Stec Groep (2025).

Verder laat de analyse zien dat ook de *hogere* verdiepingen – de tweede, derde en vierde verdieping – grotendeels als woonruimte in gebruik zijn (respectievelijk 85%, 89% en 83%). De hogere verdiepingen blijken goed geschikt voor woonfuncties, mede dankzij het extra uitzicht en de grotere afstand tot de drukte van de straat. De woonfunctie is hier dominant en vormt een stabiele invulling van het vastgoed op deze niveaus.

Kansen voor het toevoegen van woonruimte zijn met name te vinden op eerste verdiepingen die leegstaan en op verdiepingen die momenteel als opslag worden gebruikt. Op basis van een ruimtelijke analyse is berekend dat binnen de bestaande bebouwing van 36 panden *potentieel* minimaal 123 woningen kunnen worden gerealiseerd (najaar 2025). Daarvan kunnen 91 woningen worden toegevoegd op leegstaande verdiepingen en 46 woningen op verdiepingen die nu een opslagfunctie hebben. In ruim de helft van de onderzochte panden is in potentie ruimte voor twee woningen, terwijl op enkele grotere locaties zelfs ontwikkeling van maximaal vijftien woningen per pand mogelijk is.

Dit laat zien dat er in de binnenstad nog beperkt mogelijkheden zijn om de bestaande ruimte beter te benutten. Deze mogelijkheden worden door de markt ook benut. Sinds de scan door Stec (november 2025) zijn in verschillende panden alweer woningen op verdiepingen toegevoegd of zijn de werkzaamheden hiervoor in uitvoering. Hierdoor kan het aantal panden met potentie tot beter benutten naar beneden worden bijgesteld van 36 naar 27 panden (dit is 3,3% van panden met een commerciële plint in de binnenstad). Van deze 27 panden zijn er panden waar Stec potentie ziet, maar waar eigenaren terughoudend kunnen zijn om woningen toe te voegen. Dit geldt bijvoorbeeld voor 10 horecazaken met verdiepingen. De functie horeca kan namelijk op gespannen voet staan met een woonfunctie op verdieping, vooral bij avond- en nachthoreca. Werkfuncties (zoals

kantoorruimte) op deze verdiepingen zouden een alternatief kunnen zijn voor het benutten van de verdiepingen.

Factoren die potentie beïnvloeden
In de Nijmeegse binnenstad zijn al veel verdiepingen succesvol ontwikkeld tot woningen of andere functies. Bij panden die nog niet volledig worden benut, is er niet één specifieke oorzaak aan te wijzen. Uit gesprekken met ontwikkelaars blijkt (in algemene zin) dat het ontwikkelen van een pand lastig kan zijn als veel omstandigheden samenkomen, zoals eisen vanuit het bouwbesluit, de opkoopbescherming of regels voor het splitsen van woningen of kamerverhuur. Dit zorgt namelijk voor een complexere businesscase of lagere haalbaarheid van een project.

De binnenstad kent daarbij een aantal specifieke uitdagingen, zoals beperkte ruimte voor bouwlogistiek, de ontsluiting van bovenverdiepingen, de invloed van de Vierdaagsefeesten op de beschikbare bouwtijd en eisen die voortvloeien uit monumenten- en erfgoedbescherming. Deze factoren vormen echter op zichzelf doorgaans geen belemmering voor herontwikkeling.

De factoren waar een ontwikkelaar mee te maken krijgen bij het ontwikkelen van een verdieping zijn voor de volledigheid opgenomen in de bijlage.

Hoe stimuleren we beter benutten?
Naast uitdagingen zijn er ook zaken die het benutten van verdiepingen faciliteren. Zo biedt het omgevingsplan en het woonbeleid veel ruimte voor het toevoegen van woningen. Wonen op verdiepingen is vrijwel altijd toegestaan. Daarnaast heeft uw raad recent besloten het kamerverhuurbeleid te versoepelen (vergunningsvrij van twee naar drie kamers) en nieuwe regels vastgesteld voor woningtoevoeging op de eerste bouwlaag. Deze maatregelen ondersteunen de ontwikkeling van verdiepingen en maken woningontwikkeling ook in de binnenstad aantrekkelijker en beter haalbaar.

Verder zijn in de afgelopen jaren verschillende mogelijkheden ingericht om initiatiefnemers vroegtijdig te ondersteunen, zoals advies via het erfgoedloket en vooroverleg met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Nijmegen (AON) of de omgevingstafel. Via deze gremia kan vroegtijdig met ontwikkelaars worden meegedacht over de haalbaarheid van een project. Deze dienstverlening wordt door initiatiefnemers al veel gebruikt. Verder blijven we ons inzetten om de vindbaarheid verder te vergroten en stimuleren we initiatiefnemers om in een zo vroeg stadium in gesprek te gaan over hun plannen, zodat ontwikkelmogelijkheden en aandachtspunten tijdig in beeld komen.

Wat gaan we nog meer doen?

- *Onderzoek naar invoering van een leegstandsheffing*
  Zoals in het coalitiekakkoord aangekondigd, onderzoeken we de invoering van een leegstandsheffing als middel om ontwikkeling in leegstaande panden te stimuleren. Dat geldt voor de hele stad. Als uw raad dit middel invoert, worden eigenaren gestimuleerd om hun leegstaande pand te gebruiken. Op dit moment ligt er een

wijziging van de leegstandswet voor, waardoor een gemeente meer instrumenten krijgt om leegstand aan te pakken. De verwachting is dat dit in 2027 wordt vastgesteld. Hierna kunnen we uitzoeken wat de invoering van een leegstandsheffing voor Nijmegen kan betekenen.

- *Fietsparkeren*
  Uit de gesprekken en analyse van Stec Groep blijkt dat het realiseren van fietsparkeerplaatsen in sommige panden een uitdaging kan zijn. Tegelijkertijd blijft het uitgangspunt dat bewoners hun fiets op eigen terrein kunnen stallen. In de Uitvoeringsagenda Mobiliteit Binnenstad besteden we aandacht aan dit vraagstuk.

Conclusie
De inventarisatie laat zien dat op veel verdiepingen in de binnenstad al gewoond wordt. De markt ziet de mogelijkheden van wonen boven winkels en benut deze ook. Daarnaast blijkt uit de scan door Stec Groep dat bij minder dan 3% van de panden met een commerciële plint nog ruimte is voor verdere ontwikkeling. Mochten er nieuwe initiatieven opkomen, dan staan we daarvoor open, maar op dit moment zien we onvoldoende aanleiding om (via een plan van aanpak) aanvullende stimuleringsmaatregelen te nemen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester