

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Susanne Schra
s.schra@nijmegen.nl
T 0629644829

Ons kenmerk
D241059998

Bijlage(n)
Bijgevoegd: Ja

Datum 17 december 2024

Onderwerp Versterken economische en maatschappelijke functies: Plan van aanpak leegstand

Geachte leden van de raad,

Op verzoek van uw raad hebben wij een plan van aanpak opgesteld waarin mogelijkheden voor een andere invulling van langdurig leegstaande panden in de stad wordt beschreven. Het gaat om leegstaande panden in de binnenstad, buurt- en wijkwinkelcentra en gemeentelijk vastgoed. Met dit plan van aanpak willen wij deze plekken maatschappelijk en economisch versterken, door te kijken waar we kunnen sturen op functies en waar we bestaande structuren kunnen versterken. Graag bieden wij u dit plan van aanpak aan.

Aanleiding

In een viertal moties heeft uw raad bij de bespreking van de Notitie Leegstand opgeroepen om een plan van aanpak te presenteren ten behoeve van leegstand in de binnenstad, buurt- en wijkwinkelcentra en gemeentelijk vastgoed.¹ Daarnaast heeft uw raad bij de bespreking van de gebiedsvisie Koers voor de Binnenstad in twee aangenomen moties opgeroepen tot een aanpak voor meervoudig ruimtegebruik en het aantrekken van nieuwe initiatieven in de binnenstad.²

Hoewel de achtergronden van deze moties verschillen, hebben zij een vergelijkbare oproep: het versterken van maatschappelijke en economische functies. Daarom hebben wij besloten deze zes moties gezamenlijk uit te voeren in één plan van aanpak. Dit plan geeft invulling aan de uitvoering van de moties. Met deze brief informeren wij u over het plan van aanpak en verdere uitvoering. U vindt het plan van aanpak in de bijlage. Ook vindt u in de bijlage een overzicht van de acties gekoppeld aan de moties.

Opbouw

De acties in het plan van aanpak richten zich op de invulling van panden in de binnenstad en buurt- en wijkwinkelcentra, en panden van het gemeentelijk vastgoedbestand die in

¹ 28 februari 2024. Moties [Kleine ingreep voor ons, wereld van verschil voor hen](#), [Meer dan de som der delen](#), [Zet wijken niet in de uitverkoop](#) en [Verandering begint niet altijd bij jezelf, maar nu wel](#).

² 27 maart 2024. Moties [De verticale stad](#) en [Nieuwe initiatieven](#).

leegstandsbeheer zijn. Hieronder wordt eerst toegelicht wat de context bij de voorgestelde acties in het plan van aanpak is. Daarna worden de acties benoemd.

De binnenstad

Stec Groep (november 2024) heeft onderzoek gedaan naar de economische en maatschappelijke functie van onze binnenstad (zie bijlage bij het plan van aanpak). Uit dit onderzoek komt naar voren dat de binnenstad een brede maatschappelijke, sociale en economische functie heeft voor de stad. Dat maakt dat het belangrijk is om blijvend te investeren in de binnenstad, zowel voor formules (die een groot publiek bedienen) als voor lokale ondernemers (die, het voor Nijmegen zo typische, karakter en diversiteit toevoegen). Er liggen volop kansen om het functieprofiel van de binnenstad te verbreden, omdat Nijmegen groeit en de komende jaren naar verwachting kan rekenen op meer bestedingen in de hele binnenstad. Leegstand in de binnenstad in de plinten (op de begane grond) is al jaren op gezond niveau, ziet Stec in hun onderzoek. De aanwezige leegstand staat grotendeels (70%) maximaal één jaar leeg en leegstaande panden worden telkens relatief snel weer ingevuld. Dit toont de dynamiek in de Nijmeegse binnenstad, waarbij nieuwe lokale ondernemers en landelijke formules veelvuldig locaties zoeken. De groep panden die tijdelijk leeg staan zijn vooral in afwachting van huuronderhandeling of opknappen van de etalage, inrichting en verduurzamingsmaatregelen. Meer informatie over leegstand in de binnenstad is te lezen in het plan van aanpak (bijlage 1, pagina 18 en verder).

Stec Groep signaleert ook kansen. Zo komt uit het onderzoek naar voren dat het belangrijk is om de plinten in de binnenstad in te zetten voor een economische functie. Een aaneengesloten plint van economische voorzieningen zorgt namelijk voor doorlopende bezoekersroutes, voor een prettige consumentenbeleving en voor de noodzakelijke traffic (combinatiebezoeken tussen naastgelegen winkels) voor ondernemers. Bij het inzetten van plinten voor economische functies, is het daarom belangrijk om zowel kwalitatief als kwantitatief voldoende ruimte beschikbaar te houden en te creëren. Daarnaast is op dit moment 'wonen' ook een functie die op veel plekken is toegestaan in de plint. Om het risico op economische verschraling van de plinten in de binnenstad te minimaliseren, willen we de ruime planologische mogelijkheden voor wonen in de plint uitsluiten. In de winkelstraten heeft dit namelijk negatieve effecten voor het economisch functioneren van het winkelgebied. Wonen op verdiepingen is daarentegen wel zeer gewenst.

Onze binnenstad functioneert kortom goed wat betreft bestedingen, omzet en leegstand. Daarom zetten we in op versterking van de binnenstad. Dat doen we met de volgende acties:

Verleidende aanpak & klimaat voor startende ondernemers en formules:

1. Betere kwalitatieve match tussen vraag- en aanbod naar winkelveastgoed
2. We bekijken mogelijkheden voor acquisitie
3. We continueren 'Win je eigen Winkel' in een andere vorm
4. Verbreden mogelijkheden van een startersplatform
5. Met Hartje Nijmegen en Koers voor de Binnenstad gaan we door met het verbeteren van de verblijfskwaliteit en het ondernemersklimaat in de binnenstad

Creatief omgaan met functies op verdiepingen: wonen & werken:

6. Beter benutten woningvoorraad op verdiepingen
7. Multifunctioneler gebruik van verdiepingen voor kantoren

Borging van een economische functies in de plint:

8. Sturing op invulling van functies in de plint
9. Betere samenwerking met vastgoedpartijen
10. Actualiseren horecabeleid voor de binnenstad

Stimuleren van kantorenfunctie in de binnenstad:

11. We maken ruimtelijke keuzes gericht op versterken kantorenfunctie

Buurt- en wijkwinkelcentra

In buurt- en wijkwinkelcentra liggen er ook kansen voor een verbreding van het functieprofiel, ziet Stec Groep in hun onderzoek. Leegstand is op deze plekken beperkt, met uitzondering van winkelcentrum Dukenburg, dat een ontwikkellocatie is. De panden die leegstaan in de andere buurt- en wijkwinkelcentra, zijn dat slechts voor korte duur. Dat betekent dat nieuwe invullingen snel hun weg vinden naar beschikbare panden in buurt- en wijkwinkelcentra. Voor de invulling van deze functies willen we ervoor zorgen dat deze de levendigheid van de gebieden verhogen, zodat de sociale cohesie in wijken versterkt wordt.

Daarom maken we keuzes die de structuur van buurt- en wijkwinkelcentra versterken en verlevendigen:

Ruimte voor lichte bedrijfsactiviteiten in buurt- en wijkwinkelcentra:

12. We maken structuurversterkende keuzes in buurt- en wijkwinkelcentra (cultuur, kleinschalige bedrijvigheid, broedplaatsen)

Betere horecamogelijkheden in buurt- en wijkwinkelcentra:

13. Verbeteren mogelijkheden voor horeca in buurt- en wijkwinkelcentra

Gemeentelijk vastgoed

Wij hebben als gemeente panden met diverse functies in beheer. Wanneer een pand vrijkomt, wordt intern afgestemd of het een gemeentelijk doel kan dienen. Zolang nog niet is besloten waarvoor het pand wordt ingezet, wordt leegstandsbeheer ingeschakeld. Daarbij kijken we of dat regulier leegstandsbeheer moet zijn ('antikraak' door middel van oppassers), of dat een andere wijze van leegstandsbeheer mogelijk is (bijvoorbeeld door middel van ateliers). Dat doen we als gemeente om het risico op kraak, inbraak en vandalisme in leegstaande panden te voorkomen. Dit is altijd van tijdelijke aard. In een tijd met een krapte op de woningmarkt, lijkt het kansrijk om deze vrijgekomen panden in te zetten als woonruimte. Dat ligt echter veel complexer.

Als een pand in leegstandsbeheer is, betekent dit dat er minimale inspanningen worden verricht om kraken te voorkomen. Het pand wordt geschikt gemaakt voor enkele 'oppassers': mensen die tijdelijk het pand bewonen. Deze oppassers worden op strategische plekken in een pand geplaatst. Als we willen dat dit aantal toeneemt, vraagt dat om een grotere investering (verbouwing van het pand). Daarbij gelden er dan ook andere wet- en regelgeving, zoals de huurbescherming. Hierdoor bestaat er minder flexibiliteit voor de inzet van het pand in de toekomst. Dit is niet altijd wenselijk, omdat in gebiedsontwikkelingen een pand snel beschikbaar moet zijn. We moeten bij vrijkomende

panden daarom eerst onderzoek doen om te verkennen of het mogelijk is om meer oppassers te huisvesten. Dit is onderzoek dat doorlopend plaatsvindt. Meer informatie hierover vindt u in het plan van aanpak.

Ook het huisvesten van aandachtsgroepen in gemeentelijke panden kan complex zijn. Om te voldoen aan de verschillende wensen en behoeften van aandachtsgroepen, is het wenselijk om huisvesting van deze groepen in grotere geclusterde woonvormen te organiseren. Dat is een kostbaar en tijdrovend proces, maar wordt wel op veel plekken in de stad gedaan. De Nijmeegse woonzorgvisie 2025-2030 besteedt hier ook aandacht aan en heeft hier een actie over opgenomen in de uitvoeringsagenda. Deze sluit aan bij de acties in dit plan van aanpak.

Om de maatschappelijke functie van gemeentelijke verblijfsobjecten te versterken, is, kortom, diepgaander onderzoek nodig naar mogelijkheden om de inzet van deze panden te verruimen. Dit is doorlopend onderzoek. Op deze manier zorgen we voor een versterking van de maatschappelijke functie van gemeentelijke verblijfsobjecten in leegstandsbeheer. Concreet voeren we de volgende acties uit:

14. Scan en onderzoek in samenwerking met zorgpartijen naar het verruimen van mogelijkheden voor het huisvesten van aandachtsgroepen in gemeentelijk vastgoed (sluit aan bij de Nijmeegse Woonzorgvisie 2025-2030)
15. Onderzoek naar het huisvesten van meer oppassers in gemeentelijk vastgoed (voorzetten van doorlopend onderzoek)
16. Onderzoek naar mogelijkheden voor meer sturing op culturele invulling bij leegstandsbeheer (voortzetten van doorlopend onderzoek)

Proces en uitvoering

Wat betreft de binnenstad zijn de acties gebaseerd op onderzoek van Stec Groep, dat is afgestemd met ondernemers. Voor buurt- en wijkwinkelcentra en gemeentelijk vastgoed sluiten de acties aan op bestaande beleidsplannen, zoals de Woonzorgvisie en het Broedplaatsenbeleid.

Vanaf 2025 starten we met de verdere uitwerking en uitvoering van de acties, in samenspraak met ondernemers, pandeigenaren en andere relevante partijen. We monitoren leegstand en de voortgang van de acties jaarlijks.

Uitgebreider onderzoek naar het verruimen van de mogelijkheden voor inzet van ons gemeentelijk vastgoed kan extra financiële middelen vereisen. Als we een pand tegenkomen dat mogelijk geschikt is voor verruiming, en hiervoor geen dekking binnen de reguliere middelen beschikbaar is, zullen we in een apart voorstel duidelijk maken welke middelen nodig zijn.

Dit plan van aanpak brengt daarom op dit moment geen financiële consequenties met zich mee. De acties worden verder uitgevoerd uit reguliere middelen.

Bijlagen

Als bijlage bij deze brief treft u het plan van aanpak, met het onderzoek van Stec Groep. Ook vindt u een overzicht van de beantwoording van de moties met de acties uit het plan van aanpak in de bijlage.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester