

Vragen en antwoorden en informatie

1. *In Notitie leegstand staat dat de leegstand in Nijmegen aan het afnemen is. Waar komen deze percentages vandaan en hoe vertaalt zich dit naar concrete cijfers?*

Woningen: WOZ (gecheckt aan de BRP) en BAG-registratie van de gemeente en landelijke monitor leegstand van het CBS.

Kantoren: onderzoek STEC; en landelijke monitor leegstand van het CBS

Winkels: landelijke monitor leegstand van het CBS; inventarisatie door Locatus BV.

Uit deze cijfers zijn percentages afgeleid.

2. *Zijn er cijfers beschikbaar van de daadwerkelijke leegstand, of slechts van de administratieve leegstand?*

Woningen: administratief onbewoonde woningen vanuit WOZ en vanuit het CBS onbewoonde woningen en administratief leegstaande woningen (ook geen bedrijf bijvoorbeeld).

Winkels: landelijke monitor leegstand van het CBS (administratief) en Locatus inventarisatie is door veldwaarneming (daadwerkelijk leeg) .

Kantoren: landelijke monitor leegstand van het CBS (administratief leeg), onderzoek STEC (een combinatie van aangeboden panden waarschijnlijk verrijkt met bureaukennis).

3. *Is het mogelijk dat er panden in Nijmegen langdurig leeg staan terwijl er wel iemand staat ingeschreven? Heeft de gemeente Nijmegen daar zicht op?*

In theorie kan dit, maar komt in de praktijk zeer beperkt voor. Het zijn uitzonderingssituaties. Leegstand in woningen, kantoren en winkels is in Nijmegen zonder meer als laag te betitelen, en de afgelopen jaren vaak gedaald. Er is veel vraagdruk vanuit de markt, inmiddels wellicht wat minder voor winkels.

4. *In hoeverre is er vanuit de gemeente Nijmegen geprobeerd de leegstand nauwkeurig in kaart te brengen, bijvoorbeeld door het aanschrijven van pandeigenaren?*

Dat is voor statistische doelen niet gebeurd of bekend. Daarnaast is er op dit moment in feite ook geen grondslag om pandeigenaren aan te schrijven. Het leeg laten staan an sich is namelijk geen overtreding. De meldingsplicht in een leegstandverordening kan in theorie de leegstand beter in beeld brengen. Echter, je bent in de praktijk dan nog steeds afhankelijk van de meldingsbereidheid van de eigenaren of omwonenden. Het werkelijke aantal leegstaande woningen (of winkels) kan eigenlijk pas na worden gegaan als een toezichthouder continue door de wijken gaat.

5. *Zijn er voorbeelden waarbij de gemeente Nijmegen de instrumenten die mogelijkheden bieden voor de invulling van leegstand, namelijk tijdelijk gebruik, tijdelijk anders gebruik en transformatie van een pand/gebied, zijn ingezet?*

Enkele voorbeelden:

- Bedrijfsverplaatsing (stedelijke ontwikkeling mogelijk maken of te versnellen; bijv de Grondel of Wijchenseweg)
- Creatieve maatschappelijke ondernemers ruimte te bieden (denk de initiatieven op het Honig-terrein en Vasim-terrein)
- Opvang vluchtelingen (bijv Tweede van Walstraat, en voormalig belastingkantoor)
- Kunstenaars een plek te geven (bijv in paviljoen bij de school aan de Akkerlaan, in het pand Villanova)
- en bewoning (oppassers, bijv in Hatertseweg 280 en 292 in de maanden dat de woning leeg kwam en te koop stond)

Op dit moment zetten wij voor in totaal 33 panden leegstandsbeheer in door middel van anti-kraak. Een jaar eerder waren dat 30 panden. Dit zijn niet per definitie dezelfde panden als het jaar

daarvoor. Vaak gaat het om leegstandsbeheer voor enkele maanden. Het aantal panden is dan ook een momentopname.

Een jaar geleden, op 01-02-2023 moment liepen er overeenkomsten met onderstaande partijen:

G.M.C. Beheersgroep: 20 (bewoning)

HOD Nederland BV: 8 (bewoning)

Stg. Atelierbeheer SLAK: 2 (ateliers)

Op dit moment is de verdeling (Antikraak overeenkomsten op 01-02-2024):

G.M.C. Beheersgroep: 23 (bewoning)

HOD Nederland BV: 8 (bewoning)

Stg. Atelierbeheer SLAK: 2 (ateliers)

1) Wat is de reden dat de cijfers van 2023 niet zijn meegenomen? Zijn deze nog niet bekend? Zo ja, wanneer worden deze bekend? Indien ze wel bekend zijn, kunnen deze dan aan de raad worden meegestuurd?

Gesteld wordt waarom de cijfers van 2023 niet zijn meegenomen. Dat geeft mij het idee dat ze niet beschikken over de cijfers over 2023. Het antwoord op vraag 1 is dat de CBS monitor liep tot 1 januari 2023 en dat er nu door het CBS gewerkt wordt aan een monitor over 2023 en 2024 en dat deze pas in Q1 van 2025 wordt gepubliceerd.

2) Aangaande gemeentelijke panden:

Mijn vraag komt natuurlijk vanuit het efficiënte gebruik van de ruimte. Als er een gemeentelijk pand is met capaciteit voor 10 mensen en het wordt tijdelijk bewoond door 1 persoon, vind ik dat leegstand. Zou er wat meer duiding kunnen worden gegeven over hoe dit proces in elkaar zit, welke stappen worden doorlopen, hoe wordt ervoor gezorgd dat efficiënt gebruik wordt gewaarborgd?

Bij leegstand van gemeentelijke panden maken we gebruik van een leegstandbeheerder, oftewel anti-kraak, om zodoende kraak te voorkomen. De leegstandbeheerder zorgt dan voor een veilig en met voldoende mensen bezet pand, meestal voor kortdurende periodes. Een pand kan weliswaar compleet gevuld worden, maar dat geeft ook weer gedoe bij opzegging. De leegstandbeheerder heeft bovendien de intentie om mensen zoveel mogelijk door te plaatsen om continuïteit voor deze tijdelijke bewoners te waarborgen. Bij het compleet vullen zullen (een aantal) bewoners steeds overbodig zijn als een pand weer uit de lucht gaat en er geen vervanging is.

NB als het pand geschikt is voor 10 personen zal er zeker meer dan één persoon wonen t.b.v. de veiligheid.

3) Op basis van welke afspraken/beleidsstuk/beleidsregels/verordening werkt de leegstandsbeheerder? Hoe wordt bepaald wie hiervoor in aanmerking komt en waarom? Is er een afspraak over het aantal mensen per vierkante meter?

Kortom, wat is de basis waarop de leegstandsbeheerder werkt, en hoe ziet het werkproces van deze persoon eruit?

Vanuit vastgoed wordt leegstandbeheer gedaan om het tijdelijk leeg komend vastgoed te beschermen tegen vandalisme en kraken en om het een zinvolle invulling te geven.

Het vastgoed wordt over het algemeen voldoende beschermd als het gebruikt wordt, dus niet leeg staat. We willen en hebben daarom ook geen leegstaand vastgoed, zoals in de notitie wordt weergegeven.

Het geven van een zinvolle invulling vindt plaats in overleg met - of op initiatief van - een taakveld, bijvoorbeeld: cultuur, wonen, onderwijs, projectontwikkeling etc. Soms doen we dat door middel van anti-kraak, soms door middel van kortlopende huurovereenkomsten.

Bij het bepalen van een tijdelijke invulling van een pand wordt ook gekeken naar de unieke situatie van het pand en de locatie. Hierbij spelen aspecten mee als: veiligheid (mbt brand, elektra, installaties, staat van het pand), energiekosten (grote oude panden zijn vaak enorme energievreters, er worden dan kleinere delen (apart te verwarmen) van een pand ingezet voor leegstandsbeheer anders zou het onevenredig veel geld kosten), hoe lang is de verwachting dat het pand tijdelijke beschikbaar zal zijn tot dat er definitieve invulling aan wordt gegeven (dit moet gepast zijn, de leegstandbeheerders zouden daarna immers weer op straat komen te staan). Het is dus maatwerk, waar geen algemene regels voor op te stellen zijn. Op basis van ervaring wordt een geschikte leegstandsbeheerder gevraagd of de partij een invulling aan het pand kan geven binnen de kaders die we stellen in die specifieke situatie.

4) Is er een lijst met gemeentelijke panden die in leegstandsbeheer staan? Liefst met het aantal mensen dat daar nu inzit als dat mogelijk is.

Het betreft een lijst van panden in leegstandbeheer, waar, op 1 februari 2024, oppassers (anti-kraak/bewoning) in zitten. Dit is dus exclusief de panden waar een andere invulling mbt leegstandsbeheer aan is gegeven.

Algemeen

Opmerking vooraf: leegstand in woningen, kantoren en winkels is in Nijmegen zonder meer als laag te betitelen, en de afgelopen jaren vaak gedaald. Er is veel vraagdruk vanuit de markt, inmiddels wellicht wat minder voor winkels.

De herkomst van cijfers ligt verschillend voor woningen, kantoren en winkels.

Voor de drie categorieën bestaat in de landelijke monitor leegstand van het CBS een aanduiding hoeveel er momenteel leegstaat (administratief: afgeleid uit bestanden) en hoeveel daarvan het vorige jaar ook.

<https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2023/48/landelijke-monitor-leegstand-2015-2023>

<https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2022/50/landelijke-monitor-leegstand-2022>

Voor woningen is in dataverzameling door O&S en Eiteam Fysiek de kortdurende leegstand buiten beschouwing gelaten (om zo mutaties/verhuizingen te vermijden in de overzichten). Voor de rest is er wel een duur bekend.

Bij kantoren gaat het om de totale leegstand vanuit het STEC onderzoek. Deze STEC-reportage is ter kennisname gestuurd aan de raad dd. 27 jun 2023.

Bij winkels is een onderscheid frictie (< 1 jaar), langdurig (1-3 jaar) en structureel (>3 jaar) beschikbaar.

Verder inzicht in cijfers is te verkrijgen via Tessa Kievit (O&S/Eiteam Fysiek)

De cijfers in de Notitie Leegstand moeten als volgt worden gezien:

Gemeente Nijmegen houdt zelf cijfers bij als het gaat om administratieve leegstand. In 2022 was er in 2708 gevallen sprake van administratieve leegstand, ongeacht de duur van de leegstand!

Veruit de meeste administratieve leegstand lost zich op binnen een jaar, dit is de zogenoemde frictieleegstand. De ontwikkeling van die kortdurende frictieleegstand is te zien in figuur 1, waarbij

we voor 2022 een punt van circa 2400 zien. Frictieleegstand is echter niet problematisch en goed verklaarbaar. Leegstand wordt pas problematisch vanaf een jaar, de langdurige leegstand. Figuur 1 is daarom eigenlijk niet relevant om te beoordelen of er sprake is van problematische leegstand in Nijmegen. Daarom wordt in de figuren en de tabel daarna uitsluitend nog ingezoomd op de langdurige leegstand, die vanaf één jaar. (die wordt dan nog onderverdeeld in 3 categorieën, maar dat even terzijde)

PS (Als je naar het aantal frictieleegstand in 2022 kijkt in figuur 1 en deze optelt bij het totaal aan langdurige leegstand in de tabel kom je dus in totaal uit op die 2708 van bladzijde 8)

Nu zijn we er echter nog niet om te beoordelen of er in Nijmegen sprake is van problematische leegstand. Het is namelijk zo dat de administratieve leegstand eigenlijk niets zegt over de daadwerkelijke, feitelijke leegstand.

Uit de CBS monitor is wel een bepaalde richting af te leiden voor daadwerkelijke leegstand. In Nijmegen registreert het CBS namelijk 2799 gevallen van administratieve leegstand, maar als het CBS door het gebruik van extra parameters op zoek gaat naar de daadwerkelijke leegstand komt het uit op een getal van 1280. Grofweg gezien dus 50%. Let wel, ook het CBS weet niet de exacte cijfers van leegstand. Daarvoor zou simpelweg een toezichthouder non-stop door de wijken moeten gaan. Het CBS probeert met behulp van verschillende databronnen en zo nauwkeurig mogelijke benadering te maken. De 50% verhouding die het CBS ziet tussen administratief en daadwerkelijke leegstand hanteren we vervolgens ook als vuistregel om onze eigen cijfers verder te duiden en te komen tot een benadering van de daadwerkelijke leegstand.

Als we deze vuistregel toepassen op onze eigen (meer nauwkeurige cijfers van administratieve leegstand!) moeten dus alle cijfers in de tabel nog gedeeld worden door 2 (50%) om tot een zo nauwkeurig mogelijke benadering van de daadwerkelijke leegstand in Nijmegen te komen.

Voor 2022 betekent dit dan: 50% van 298 administratieve leegstand maakt (bij benadering!) iets minder dan 150 gevallen van daadwerkelijke langdurige leegstand in Nijmegen. Oftewel, 0,3% van de totale woningvoorraad.

Er is een dashboard voor de landelijke monitor leegstand van het CBS:

https://dashboards.cbs.nl/v5/landelijke_monitor_leegstand/

De Landelijke leegstandsmonitor CBS heeft een eigen dashboard voor downloads:

https://dashboards.cbs.nl/v5/landelijke_monitor_leegstand/

Wat betreft het kantorenonderzoek stec:

<https://nijmegen.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/b902bf2d-25da-407a-9857-618b122b15fa?documentId=bc6b24ea-a870-4587-9334-dad72df242ae&agendaItemId=82d05652-17aa-4dbf-b0e3-87be136d2a70>