



Notitie leegstand Nijmegen

December 2023

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	2
1. Aanleiding.....	3
1.1 Leeswijzer	3
2. Definitie en instrumenten	4
2.1 Wat is leegstand?	4
2.2 Bestaande instrumenten	5
2.3 Nieuwe instrumenten.....	6
3. Leegstand	8
3.1 Woningen	8
3.2 Kantoorpanden.....	13
3.3 Winkels	15
3.4 Gemeentelijk vastgoed	17
4. Aanpak.....	18

Samenvatting

Om de bestaande ruimte zo goed mogelijk te benutten is het zinvol om leegstand van panden tegen te gaan. Hierbij wordt verschil gemaakt naar woningen, kantoorpanden, winkels en gemeentelijk vastgoed. Er wordt kortdurende (frictie) leegstand en langdurige (structurele) leegstand onderscheiden. De frictie leegstand is nodig om verhuisbewegingen mogelijk te maken. Een bepaald percentage leegstand is dus noodzakelijk voor een goed functionerende markt. De langdurige leegstand is interessant omdat deze panden lastig zijn in gebruik. Dit kan bijvoorbeeld worden veroorzaakt door locatie, grootte of energielabel.

Woningen

Er zijn verschillende data bronnen gebruikt om leegstand bij woningen inzichtelijk te maken. Hierbij wordt verschil gemaakt naar administratieve en daadwerkelijke leegstand. De daadwerkelijke leegstand is ongeveer de helft van de administratieve leegstand. De langdurig administratieve leegstand bij woningen is de afgelopen jaren sterk afgenomen. In 2018 stond er 2,8% van de woningvoorraad administratief langdurig leeg. In 2022 was dit afgenomen tot 0,6%. De daadwerkelijke leegstand wordt geschat op 0,3%. Uit de cijfers komt naar voren dat de meeste administratieve leegstand voorkomt in het centrum. De verhouding tussen leegstand in huur- en koopwoningen liggen in de meeste stadsdelen dicht bij elkaar.

Kantoorpanden

Uit CBS data blijkt dat leegstand bij kantoorpanden de afgelopen jaren sterk is afgenomen. Ten opzichte van 2018 is de leegstand in 2022 afgenomen van 6% (40 panden) naar 4% (20 panden). Uit het onderzoek naar de kantorenmarkt komt voort dat de leegstand ligt rond het gewenste niveau wat verhuisbewegingen mogelijk maakt. Naar aanleiding van dit onderzoek zijn er acties uitgezet zoals het ondersteunen en aanmoedigen van gebiedsgerichte transformatie en het opstellen van een locatieprofiel per deelgebied.

Winkels

De winkelleegstand in Nijmegen is laag. De afgelopen jaren is de totale leegstand afgenomen van 6% (2018) naar 4,4% (2023). Van de 4,4% staat er nu 2,6% van de winkels langdurig leeg. De meeste leegstand concentreert zich in de Molenpoort passage. Dit gebied wordt de aankomende jaren getransformeerd waardoor de situatie zal veranderen.

Gemeentelijk vastgoed

Bij de gemeentelijke panden is er geen sprake van leegstand. Mocht een pand vrijkomen en er is nog niet besloten of het een gemeentelijk programma kan dienen, wordt leegstandsbeheer ingeschakeld. Op deze manier is een pand altijd in gebruik.

Aanpak

Geconcludeerd kan worden dat de leegstand de laatste jaren aanzienlijk is afgenomen. Er is dan ook geen onderbouwing voor de inzet aan een zwaar, juridisch instrument zoals de leegstandsverordening. Wel zijn er andere mogelijkheden waar we op inzetten. Enerzijds gaan we door met de huidige instrumenten, namelijk Tijdelijke Verhuur, Tijdelijk Anders Gebruik (TAG) en transformatie van een pand of gebied. Anderzijds worden er ook nieuwe instrumenten toegevoegd. Voor woningen is er een dashboard opgezet wat monitoring van de leegstand situatie mogelijk maakt. Daarbij wordt de communicatie op de website verbeterd en vindt er actieve communicatie plaats richting inwoners over de mogelijkheden van het beter benutten van de bestaande voorraad. De instrumenten die leegstand verminderen krijgen zo meer aandacht.

1. Aanleiding

Op dit moment is er sprake van een gespannen woningmarkt en is er een tekort aan woningen. Om meer aanbod van woningen te creëren wordt er in het coalitieakkoord gefocust op nieuwbouw (het woningbouwprogramma) en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Binnen het benutten van de bestaande voorraad bestaan er verschillende mogelijkheden. Een van die mogelijkheden is het tegengaan van leegstand in panden. Op die manier wordt de beschikbare ruimte zo goed mogelijk benut.

Niet alleen binnen de woningmarkt kan er sprake van leegstand zijn, ook in andere sectoren kan dit spelen. Denk hierbij aan kantoren, winkels en gemeentelijk vastgoed. Deze notitie gaat in op leegstand bij verschillende type vastgoed: het gaat in op instrumenten, brengt de situatie in beeld en ten slotte de aanpak.

1.1 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op wat leegstand is en de oorzaken die eraan ten grondslag liggen. Vervolgens worden huidige en nieuwe instrumenten in beeld gebracht. Hierna wordt per type pand de leegstand situatie in Nijmegen beschreven. Er wordt verschil gemaakt naar: woningen, kantoorpanden, winkels en gemeentelijk vastgoed. Ten slotte volgt in hoofdstuk 4 de aanpak hoe Nijmegen met leegstand omgaat.

2. Definitie en instrumenten

Eerst wordt ingegaan op leegstand en de mogelijke oorzaken hiervan. Hierna worden verschillende instrumenten besproken die in kunnen worden gezet bij leegstand. De instrumenten zijn onderverdeeld naar 2 categorieën: bestaande mogelijkheden voortzetten en de inzet van nieuwe instrumenten.

2.1 Wat is leegstand?

Leegstand suggereert dat ruimte leeg staat en in het geheel niet wordt gebruikt. In de praktijk ligt dit vaak genuanceerder. Leegstand kan door de tijd heen ontstaan doordat een gebouw steeds minder wordt gebruikt of er kan sprake zijn van een woning waar niemand staat ingeschreven bij de gemeente terwijl deze wel wordt gebruikt. Op die manier lijkt er leegstand te zijn, maar is dit in de praktijk niet het geval.

De leegstandswet is opgesteld met de bedoeling deze in te zetten als er een tekort aan ruimte is, waarbij bepaalde leegstaande panden in een behoefte zouden kunnen voorzien. De wet kijkt niet alleen naar feitelijke leegstand maar ook naar de manier hoe gebouwen worden gebruikt en of dat de bedoeling is. Leegstand komt voor bij allerlei soorten gebouwen zoals woningen, kantoren en winkels. Het bestrijden van leegstand heeft overigens ook een publiek belang. Bij leegstand blijft namelijk ruimte onbenut, de leefbaarheid wordt aangetast en de kans op kraken neemt toe.

Duur leegstand

Hoewel leegstand ervoor zorgt dat ruimte onbenut blijft en het negatieve effecten met zich meeneemt, is leegstand ook noodzakelijk. Leegstand zorgt namelijk voor ruimte waardoor er keuzemogelijkheden bestaan voor woningzoekenden en ondernemers. Hierdoor kunnen verhuisbewegingen plaatsvinden. Het is dan ook belangrijk om onderscheid te maken naar duur van leegstand. Leegstand dat maximaal 1 jaar duurt wordt kortdurende of frictieleegstand genoemd. Het is onvermijdelijke leegstand die bewegingen mogelijk maken op de markt. Per type vastgoed bestaat ook een percentage wat staat voor 'gezonde' leegstand waarbij de markt goed functioneert.

Naast frictie leegstand bestaat er ook structurele/langdurige leegstand. Dit type leegstand duurt langer dan 1 jaar en dit type leegstand is interessant om verder te onderzoeken. Hoe komt het dat een pand al langer leegstaat? Is de locatie van het pand bijvoorbeeld niet aantrekkelijk of voldoet het niet aan de wensen van de markt? Er kunnen verschillende redenen zijn waarom een pand leegstaat (VNG, 2022):

- Er bestaat een beperkte vraag naar vastgoed waardoor het aanbod te groot is. Met de huidige economische staat lijkt hiervan geen sprake te zijn bij bijvoorbeeld woningen, winkels of kantoren. Vooral bij woningen bestaat juist een groot tekort.
- Herstructurering. Het pand wordt grondig verbouwd of gesloopt en opnieuw gebouwd. De eigenaar maakt het complex geleidelijk leeg waardoor er leegstand ontstaat. In de tussentijd kunnen er wel tijdelijke huurcontracten worden afgesloten om het gebouw zo lang mogelijk te benutten.
- Een overbruggingsperiode zorgt ook voor leegstand. Hierbij gaat het om frictie leegstand. Het gaat het om verhuisbewegingen of renovatie van een pand.
- Deels ongebruikte woonruimte: soms worden panden niet geheel gebruikt. Denk hierbij aan winkels waarvan een gedeelte (bv. de bovenverdieping) als opslagplaats wordt gebruikt. Dit komt ook voor bij horeca, waar ivm geluidsoverlast er soms ook geen bewoning gewenst is.
- Administratieve leegstand: soms lijkt een woning op papier leeg te staan (er staat niemand ingeschreven), maar is dat in de praktijk niet het geval. Denk hierbij aan (internationale)

studenten die in onderhuur verblijven en zich niet inschrijven bij de gemeente of personen die bewust onder de radar willen blijven.

- Speculatie. Een pand kan ook worden ingezet als speculatie-object. De eigenaar kan een pand aankopen en bewust niet gebruiken of een te hoge huur vragen om zo winst te maken. Als er binnen de markt geen vraag is naar deze prijs blijft het pand leeg.

Bovenstaand laat zien dat er verschillende oorzaken zijn voor leegstand en leegstand ook niet altijd een probleem is. Ook is het belangrijk om te realiseren dat leegstand op papier in werkelijkheid geen leegstand hoeft te zijn. Bij de interpretatie van de cijfers is het goed hier rekening mee te houden.

2.2 Bestaande instrumenten

Op dit moment worden er verschillende instrumenten ingezet bij leegstand

1. Tijdelijke verhuur van leegstaande panden

Op de gemeentelijke website kunnen eigenaren een vergunning aanvragen voor het tijdelijk verhuren van leegstaande woningen en gebouwen. Op deze manier wordt ruimte toch benut zonder dat het toekomstige plannen in de weg staat (bv. vanwege sloop/nieuwbouw). Door deze vergunning kan een huurder zich namelijk niet beroepen op de huurbescherming. Dit heeft als voordeel voor de eigenaar dat een huurcontract op korte termijn kan worden ontbonden en de ruimte weer vrij is. Zo staat het de plannen met het gebouw niet in de weg. De functie van het pand verandert met deze vergunning overigens niet.

Onderstaande tabel laat zien hoe vaak de vergunning de afgelopen jaren is aangevraagd en of deze is verleend of geweigerd. Opvallend is dat er in 2021 en 2022 meer aanvragen zijn geweigerd dan verleend. De omgevingsdienst geeft aan dat een vergunning moet voldoen aan strikte voorwaarden zoals beschreven in de Leegstandswet (artikel 15). Er zijn casussen waarbij dit niet het geval is. Het pand staat bijvoorbeeld niet leeg. Of een huiseigenaar is verhuisd maar heeft de vorige woning nog niet verkocht en wil deze in de tussenliggende periode verhuren. Het blijkt echter dat de vorige woning nog niet te koop is gezet. De vergunning wordt dan geweigerd.

Jaartal	Verleend	Geweigerd	Totaal aanvragen
2018	10	1	11
2019	8	1	9
2020	2	2	4
2021	2	4	6
2022	4	7	11
Totaal	26	15	41

De cijfers laten zien dat de vergunning afgelopen jaren weinig wordt verleend. Toch is het een middel dat eigenaren kunnen inzetten om leegstand te benutten. De aankomende jaren zetten we dit voort en blijft dit dan ook mogelijk.

2. Tijdelijk Anders Gebruik

In 2015 is de notitie 'Tijdelijk Anders Gebruiken' (TAG) vastgesteld. Dit beleid maakt het mogelijk om bestaande gebouwen/gebieden tijdelijk in een andere functie te gebruiken dan waarvoor ze bedoeld zijn. Een bekend voorbeeld hiervan is het gebruik van het Honig terrein. Dit zorgt voor creativiteit en mogelijkheden buiten de bestaande functie.

3. Transformatie

Een ander instrument wat nu projectgewijs wordt toegepast is transformatie. Dit houdt in dat een pand of gebied wordt getransformeerd waardoor er andere functies mogelijk zijn. Zo vindt er transformatie plaats van de Molenpoort en vanuit het kantorenmarkt onderzoek is het advies om ook panden te transformeren. De plannen voor de transformatie zorgen ervoor dat vraag en aanbod beter op elkaar worden afgestemd.

4. Financiële instrumenten

Vanuit de provincie Gelderland wordt er een subsidie beschikbaar gesteld om leegstand bij transformatie gebieden te verminderen. Per project kan worden gekeken of inzet mogelijk is.

[SteenGoed Benutten \(gelderland.nl\)](https://www.gelderland.nl/steengoed-benutten)

2.3 Nieuwe instrumenten

Naast de bestaande instrumenten kunnen er ook nieuwe instrumenten worden ingezet. Deze worden nu verkend.

5. Leegstandsverordening

Vanuit de leegstandswet is het mogelijk om een leegstandsverordening op te stellen. Dit is een juridisch instrument en kan worden ingezet bij verschillende type panden (woningen, kantoren en winkels). De verordening voorziet in de volgende mogelijkheden:

- *Meldingsplicht voor eigenaren*. Dit zorgt ervoor dat eigenaren een melding moeten maken bij de gemeente als een pand langer dan een bepaalde periode leegstaat (ten minste 6 maanden). Als een eigenaar verzuimt een melding te doen, kan een boete worden opgelegd. Het nadeel hiervan is dat de boetes vaak te laag zijn om echt verandering te brengen.
- *Leegstandsoverleg*. Na de melding vindt er binnen 3 maanden een leegstandsoverleg plaats tussen de gemeente en eigenaar. Vanuit de wet bestaat er geen sanctiemogelijkheid als de eigenaar geen of onvoldoende medewerking geeft aan het gesprek. Vaak zijn er meerdere gesprekken nodig. Denk bijvoorbeeld aan: wat is de feitelijke situatie, belangen van de eigenaar/de gemeente en het maken van concrete afspraken.
- *Leegstandsbeschikking*: als de eigenaar geen medewerking geeft aan een gesprek kan de gemeente een beschikking opstellen. Hierin stelt gemeente vast of het pand gereed is voor gebruik. Als de eigenaar kosten moet maken (bv. voor de verwarming) dan maakt het college de inschatting of dit redelijk is. De uitkomst hiervan wordt opgenomen in de beschikking.
- *Verplichte voordracht*: als de overleggen niets opleveren en er is een beschikking opgesteld, dan kan de gemeente huurders voordragen die het pand betrekken. De eigenaar kan hierbij dwarsliggen door bijvoorbeeld een hoge huurprijs te vragen waardoor huurders afhaken. Ook kan het effect op de relatie huurder-verhuurder hebben als een derde partij (de gemeente) de huurders aanwijst in plaats van de eigenaar zelf.

Voor de inzet van een leegstandsverordening is onderbouwing nodig die de inzet aan de verordening ondersteunt. Daarnaast is voor het inregelen en de uitvoering van de verordening personele inzet nodig. Eigenaren moeten worden aangeschreven en aanmeldingen worden geregistreerd. Vanuit data moet worden gecheckt of alle eigenaren zich hebben gemeld (dit is een continu proces) en vanuit waarneming uit de praktijk moet dit worden gevalideerd. Hierna worden er gesprekken gevoerd met de eigenaar en dit moet zorgvuldig worden vastgelegd voor het opleggen van eventuele beschikkingen. Er is geen maximum aantal gesprekken afgesproken dus het kan een tijd duren voordat er een volgende stap wordt genomen. Ten slotte kan de gemeente huurders voordragen die het pand betrekken. Sinds najaar 2023 heeft gemeente Utrecht een leegstandsverordening. Op basis van hun ervaring kan een inschatting worden gemaakt wat er nodig is aan fte en budget. Het heeft bij deze gemeente 1 jaar geduurd voor de verordening was ingeregeld. Voor de uitvoering van de verordening zou er voor gemeente Nijmegen ongeveer €200.000 per jaar nodig zijn (ongeveer 2 fte).

6. Verbeteren communicatie

Op dit moment wordt er op de website gecommuniceerd over tijdelijke verhuur. Tijdelijk Anders Gebruiken word nu echter niet genoemd. Dit kan worden toegevoegd om inwoners en organisaties te attenderen dat een pand wellicht ook tijdelijk op een andere manier kan worden gebruikt. Naast meer complete informatie op de website kan het verminderen van leegstand ook als instrument worden gezien voor het beter benutten van de bestaande voorraad. In dit kader kan een communicatieplan om inwoners te wijzen op de mogelijkheden nuttig zijn.

7. Dashboard leegstand woningen

Om te beoordelen welke instrumenten er nodig zijn is het goed om de leegstandsituatie in beeld te brengen. Een dashboard helpt hierbij als monitoringsinstrument.

3. Leegstand

Zoals eerder aangegeven zijn er 2 soorten leegstand: kortdurende/frictie leegstand en langdurige leegstand. Door middel van verschillende datasets worden deze nu per type vastgoed in beeld gebracht. Er wordt geduid hoe groot de leegstand is, hoe dit zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld en waar het zich bevindt. Eerst wordt dit uitgebreid besproken voor woningen. Vervolgens wordt dit kort en bondig toegelicht voor kantoren, winkels en gemeentelijk vastgoed. Afhankelijk van de data wordt dit in grafieken, tabellen of op kaart weergegeven.

3.1 Woningen

Verschillen in data

Vanuit de data bronnen waarover gemeente Nijmegen beschikt is er een dashboard opgezet over leegstand. Dit dashboard bevat cijfers, grafieken en kaarten die later in deze notitie worden besproken. Naast de cijfers van gemeente Nijmegen publiceert het CBS ook elk jaar cijfers over onbewoonde woningen en administratieve leegstand. De cijfers van het CBS worden gegenereerd uit andere databronnen waardoor er verschil bestaat met de cijfers uit het dashboard. Ter illustratie: in Nijmegen waren er in 2022 volgens het dashboard 2708 (3,24%) woningen zonder geregistreerde bewoning. CBS data geeft aan dat er 2799 (3,3%) woningen administratief onbewoond zijn. Na een extra check vanuit het CBS met andere databronnen blijkt dat er daadwerkelijk 1280 (1,5%) woningen leegstaan.

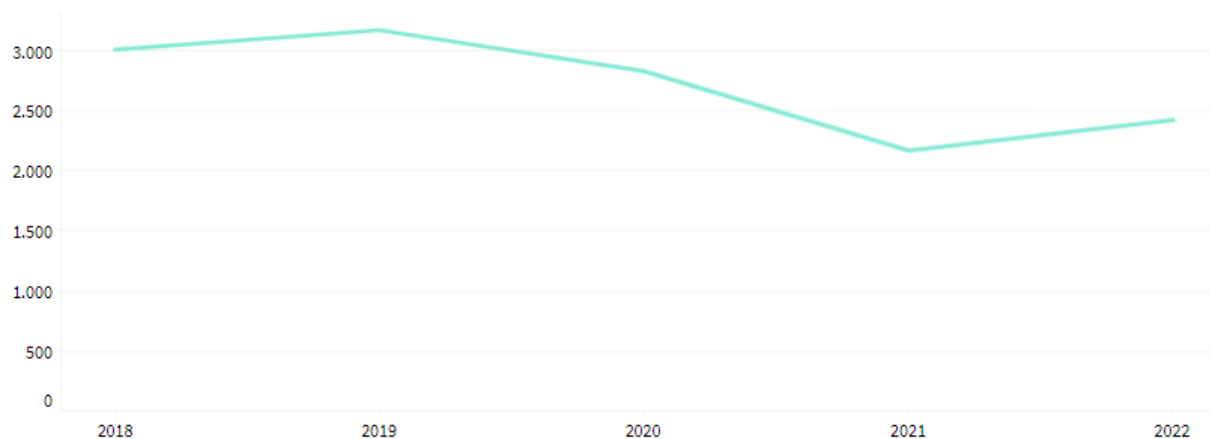
Het verschil wordt veroorzaakt door de bronnen die worden gebruikt. Het dashboard van gemeente Nijmegen is gebaseerd op de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) en de WOZ (Waardering Onroerende Zaken). Het CBS heeft daarnaast ook toegang tot landelijke Basisregistratie Personen (BRP), de landelijke WOZ –registratie, energiegebruik en of er een bedrijf geregistreerd staat op basis van het Handelsregister. Op basis van deze data bepaalt het CBS of een ruimte wordt gebruikt. Het voordeel hiervan is dat administratieve leegstand bij CBS data tot een minimum wordt beperkt omdat het feitelijke energieverbruik wordt meegenomen in de cijfers. Hier wordt dus verschil gemaakt naar daadwerkelijke leegstand (1280 woningen) en administratieve leegstand (2799 woningen). Bij het dashboard van gemeente Nijmegen zijn sommige bronnen niet toegankelijk vanwege privacy wetgeving of omdat de waarnemingen buiten de gemeente vallen.

Hoewel de cijfers vanuit CBS nauwkeuriger zijn, maken de cijfers van gemeente Nijmegen onderscheid naar duur van leegstand en zijn deze weergegeven op kaart. Opmerking hierbij is dat de cijfers van de gemeente Nijmegen aan de hoge kant zijn omdat hier dus geen onderscheid kan worden gemaakt naar administratief onbewoonde woningen (administratieve leegstand) en daadwerkelijke leegstand. Op basis van schatting kan worden gezegd dat de daadwerkelijke leegstand de helft is van de administratief onbewoonde woningen. Op deze manier worden de cijfers uit het dashboard van de gemeente Nijmegen dan ook geïnterpreteerd. Ten slotte kwam uit de data van gemeente Nijmegen soms een cluster van administratieve leegstand naar voren bij corporatie woningen. Uit een check blijkt dat het hierbij bijvoorbeeld ging om een herstructureringsproject. Om deze ‘vervuiling’ van de data tegen te gaan worden corporatie woningen verder niet meegenomen in de cijfers. Later in dit stuk wordt hier verder op ingegaan.

Kortdurende administratieve leegstand

Uit figuur 1 blijkt dat het aantal kortdurende administratief leegstaande woningen (frictie leegstand) de afgelopen jaren schommelt tussen de 2000-3000 woningen. Dit vormt tussen 2,5% en 4%

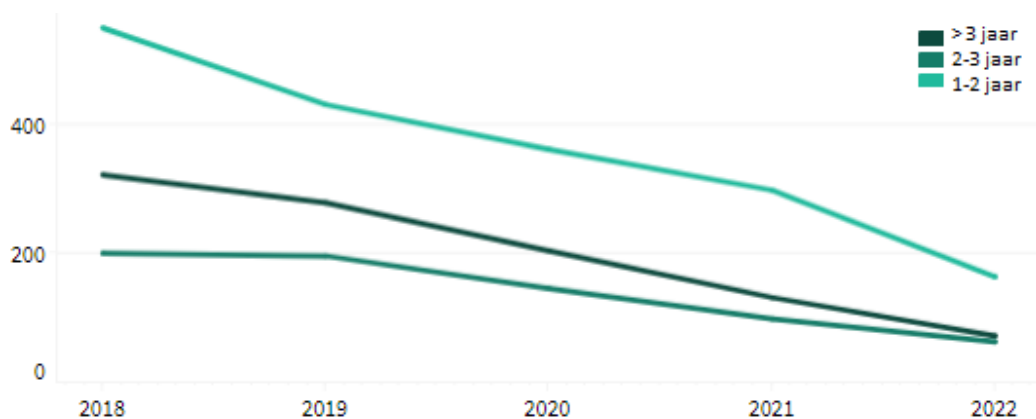
leegstand ten opzichte van de gehele woningvoorraad. Landelijk gezien vormt 2% een gezond percentage voor leegstand (let op: dit gaat in op de totale leegstand, niet alleen op de frictie leegstand). Hoewel dit lager ligt, is dit niet zorgwekkend. Ten eerste omdat deze cijfers de administratief onbewoonde woningen weergeven en niet de daadwerkelijke leegstand (ongeveer de helft). Ten tweede omdat frictie leegstand nodig is voor verhuisbewegingen. Het is daarom niet zinvol of wenselijk om dit aan te pakken en daarom wordt dit in deze notitie ook niet verder uitgewerkt.



Figuur 1. Frictie leegstand in woningen 2022

Langdurig administratieve leegstand

Leegstand wat langer dan 1 jaar duurt wordt in deze notitie langdurige leegstand genoemd. Er wordt hierbij verschil gemaakt naar 3 soorten leegstand: 1-2 jaar, 2-3 jaar en langer dan 3 jaar. De afgelopen jaren heeft zich een positieve ontwikkeling voorgedaan en is dit type leegstand sterk afgenomen. Figuur 2 laat de ontwikkeling van de langdurige leegstand zien.



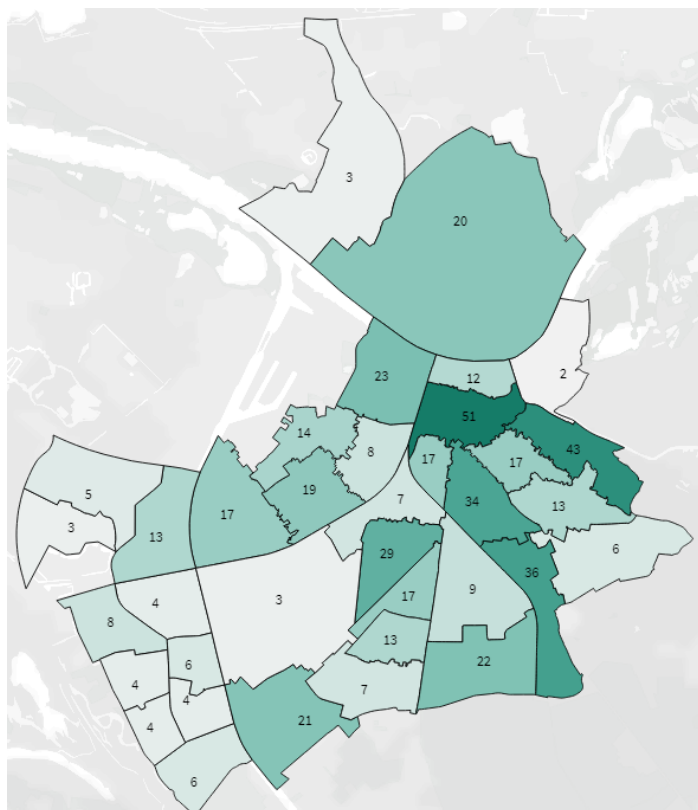
Figuur 2. Langdurig leegstaande woningen 2022

Onderstaande tabel laat de cijfers zien achter de grafiek. In 2018 stond 2,1% van de woningvoorraad langdurig leeg, in 2022 is dit afgenomen naar 0,6%. Hierbij de opmerking dat dit de administratieve leegstand is, de daadwerkelijke leegstand ligt waarschijnlijk op de helft van dit percentage. Dit betekent dat er sprake is van ongeveer 0,3% langdurige leegstand in 2022. Opvallend is dat 50% van de langdurige leegstand zich bevindt in de woningen 1-2 jaar leegstaan. Dit is positief omdat de helft

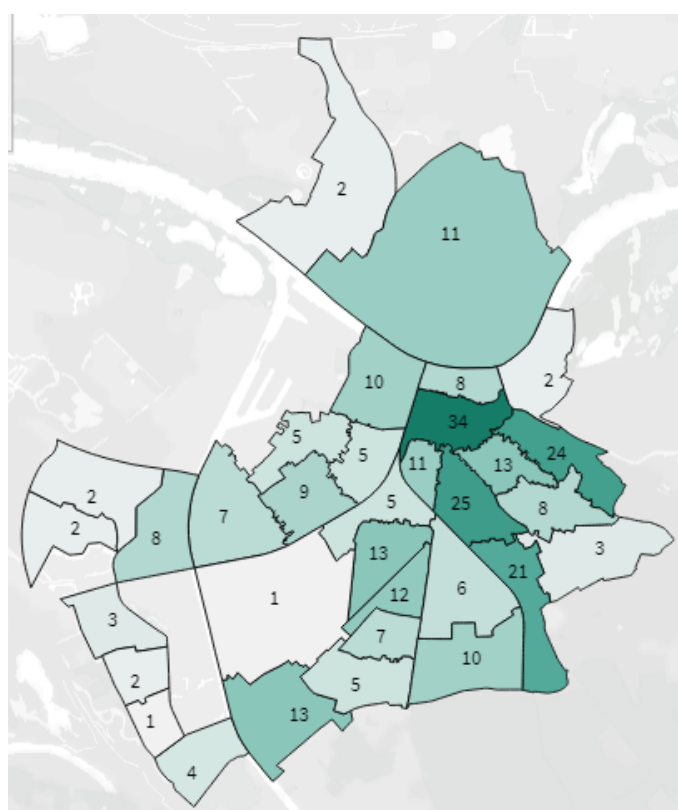
van de langdurige leegstand zich dus ook bevindt in de relatief beste groep van de langdurige leegstand.

Jaartal	Aantal leegstaande woningen 1-2 jaar	Aantal leegstaande woningen 2-3 jaar	Aantal leegstaande woningen < dan 3 jaar	Totaal langdurige leegstand	% langdurige leegstand tov woningvoorraad
2018	546	199	320	1.065	2,1%
2019	428	195	277	900	1,8%
2020	359	145	203	707	1,4%
2021	296	98	131	525	1,1%
2022	163	63	72	298	0,6%
Totaal	1246	501	683		

Naast de cijfers kan er ook worden gekeken naar de locatie van de langdurige leegstand. Er worden 2 kaarten weergegeven. Figuur 3 gaat in op de langdurige leegstand in 2021, figuur 4 laat de situatie in 2022 zien. Opvallend is dat op beide kaarten in dezelfde gebieden dezelfde mate van administratieve leegstand voorkomt. Er is geen gebied wat in het ene jaar veel meer of minder leegstand kent dan in het andere jaar. Dit laat zien dat de leegstand in Nijmegen in de hele gemeente in dezelfde mate afneemt.



Figuur 3. Langdurig leegstaande woningen 2021



Figuur 4. Langdurig leegstaande woningen 2022

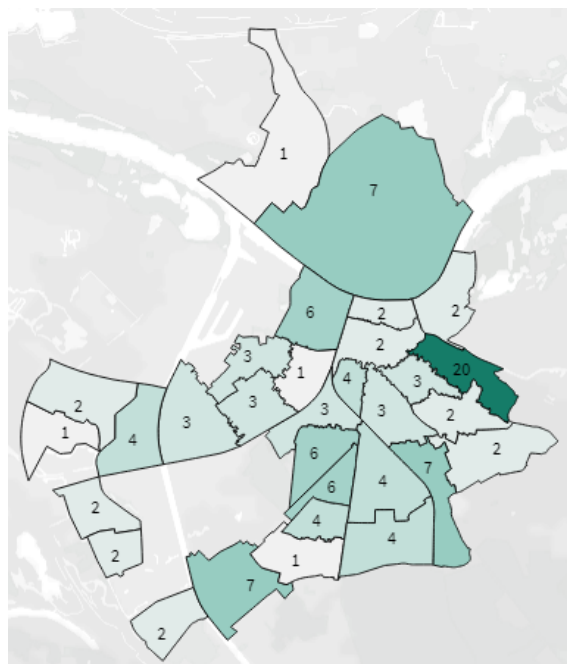
Verder valt op dat de meeste leegstand voorkomt in het centrum. Hier staan 34 woningen administratief leeg. Dit is 0,07% van de totale woningvoorraad. Daadwerkelijke leegstand ligt waarschijnlijk nog lager, rond 0,04%. Het centrum is een veelzijdig gebied waar allerlei functies bij elkaar komen. Denk hierbij aan wonen, ontmoeten, winkels en kantoren. Beschikbare woningen zijn vaak kamers en appartementen. Dit trekt een bepaalde doelgroep aan zoals starters, studenten en expats. Het is mogelijk dat een groep (internationale) studenten zich niet inschrijft bij de gemeente waardoor er sprake is van administratieve leegstand. Ook kan een woning boven een winkel worden gebruikt als opslag of is het een bewuste keuze om een woning boven horeca ruimte niet te verhuren vanwege overlast. Deze redenen zorgen ervoor dat de administratieve leegstand wat hoger is in vergelijking met de rest van de stad.

In de buitenwijken komt juist zeer weinig leegstand voor. Dit kan te maken hebben met het type woningen. In de buitenwijken zijn er meer gezinswoningen dan in het centrum. Deze worden bewoond door huishoudens bestaande uit meerdere personen of gezinnen. Zij zullen meer waarde hechten aan continuïteit en daarom langer in een woning blijven dan bijvoorbeeld studenten of expats. Hierdoor zal er minder verloop zijn en daardoor minder administratieve leegstand.

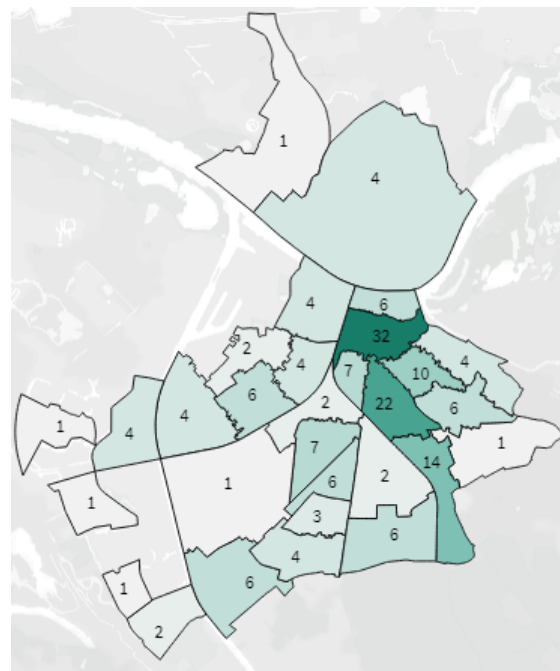
Huur vs. koopwoningen

Bij leegstand kan onderscheid worden gemaakt naar huur- en koopwoningen. Huurwoningen kunnen van een particuliere eigenaar zijn of van een woningcorporatie. Woningcorporaties zorgen voor betaalbare huisvesting van lage inkomens en hebben geen winstoogmerk. Zij zijn bij vrijkomende woningen gebaat bij aansluitende verhuur en kunnen dit ook realiseren omdat er veel woningzoekenden bij hen staan ingeschreven. Ook zijn de huurinkomsten nodig om bijvoorbeeld andere investeringen te doen zoals ter verbetering van de leefbaarheid. Deze prikkels zorgen ervoor dat leegstand bij corporaties minimaal is. De woningen van woningcorporaties worden in deze notitie dan ook buiten beschouwing gelaten.

Figuur 5 laat de administratief leegstaande koopwoningen zien in 2022 en figuur 6 de administratief leegstaande particuliere huurwoningen in 2022.



Figuur 5. Leegstaande koopwoningen 2022



Als
er

Figuur 6. leegstaande huurwoningen 2022

bij leegstand onderscheid wordt gemaakt naar huur- of koopwoningen valt op dat van de 34 leegstaande woningen in het centrum, er 32 huur woningen zijn. Oorzaak hiervan kan zijn dat het percentage particuliere huur in het centrum (44%) relatief hoog is ten opzichte van de rest van de stad (15%). Ook in Galgenveld was het aantal leegstaande huurwoningen hoog tov koopwoningen. Hier ging het om 22 van de 25 eenheden. Het is mogelijk dat er binnen dit stadsdeel in een bepaald complex (administratief) leegstand is geweest bijvoorbeeld als gevolg van herstructurering. Dit kan leiden tot extremen in de data. In Hunnerberg stonden juist meer koopwoningen dan huurwoningen leeg in 2022. Het ging om 20 van de 24 woningen. Dit is ook te verklaren omdat er in Hunnerberg veel particulier woningbezit is (57% koop tov 44% koop in de rest van Nijmegen).

In de overige stadsdelen ligt de verhouding particuliere huur/koop dichter bij elkaar. Als je dit vergelijkt met de percentages over de gehele stad (15% particulier huur, 44% koop), staan er in verhouding meer particuliere huurwoningen leeg dan koopwoningen. Oorzaak hiervan kan zijn dat huurwoningen gevoeliger zijn voor administratieve leegstand omdat hier waarschijnlijk meer mutaties zijn dan bij koopwoningen. Hierdoor kan de administratie niet geheel overeenkomen met de werkelijkheid.

Conclusie

Uit cijfers van het dashboard blijkt de positieve ontwikkeling dat de administratief langdurige leegstand de afgelopen jaren sterk is afgenomen tot 0,6% van de woningvoorraad in 2022. De daadwerkelijke leegstand ligt nog lager en wordt ingeschat op ongeveer 0,3% ten opzichte van de woningvoorraad. Ter vergelijking: dit is nog iets meer dan een kwart van de leegstand die zich in 2018 in Nijmegen bevond. Verder komt naar voren dat de meeste administratieve leegstand voorkomt in het centrum. De verhouding tussen huur- en koopwoningen liggen in de meeste stadsdelen dicht bij elkaar, met uitzondering van het Centrum, Galgenveld en Hunnerberg.

Door deze positieve ontwikkeling zijn er geen harde maatregelen nodig. Er wordt ingezet op bestaande instrumenten en daarbij op meer communicatie in het kader van het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Ook kan de leegstandsituatie beter worden gemonitord door het opstellen van het dashboard.

3.2 Kantoorpanden

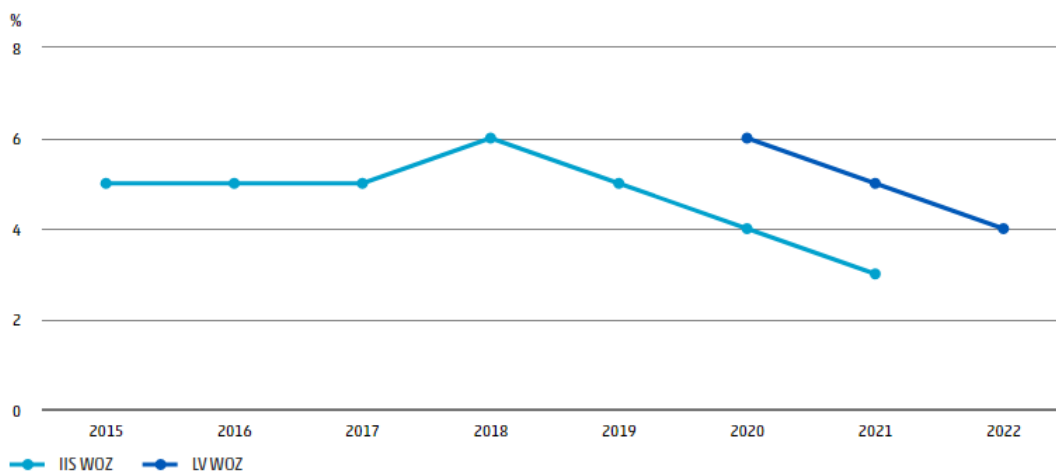
Om leegstand bij kantoren in beeld te brengen worden er andere datasets gebruikt dan bij woningen. Dit heeft invloed op de weergave. De cijfers worden daarom alleen in een grafiek getoond, kaartweergave is helaas niet mogelijk.

Onderzoek naar de kantorenmarkt

In 2023 heeft Stecgroep een onderzoek naar de kantorenmarkt binnen gemeente Nijmegen uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat een leegstandspercentage van 5% nodig is om verhuizingen mogelijk te maken op de kantorenmarkt. Leegstand onder dit niveau geeft krapte en leegstand boven dit niveau houdt in dat er (te)veel aanbod is. Uit het onderzoek blijkt dat er in 2022 sprake was van 6% leegstand. Dit ligt dus dichtbij het gewenste leegstandspercentage. De afgelopen jaren is de leegstand in Nijmegen verminderd. Dit komt door de economische vooruitgang waardoor bedrijven groeien en er meer vraag is naar kantoorruimte.

CBS data

Ook het CBS heeft cijfers over leegstand in kantoren. Figuur 7 laat de trend zien van de afgelopen jaren. Het percentage daalt van 6% (40 panden) in 2018 naar 4% in 2022 (20 panden). Deze panden hebben een vloeroppervlakte van 9.960m², dat is 2% van het totaal. Vergeleken met landelijke cijfers was de gemiddelde leegstand in Nederland in 2021 10% en in Gelderland 9%. Dit is veel hoger dan de leegstand die zich in Nijmegen bevindt. Als er wordt gekeken naar de langdurige leegstand laat het CBS zien dat ongeveer driekwart van leegstaande panden het voorgaande jaar ook leegstond (15 panden). Het CBS duidt niet waar deze gebouwen staan, uit cijfers van de gemeente Nijmegen blijkt dit wel.



Figuur 7. Percentage leegstaande kantoren (donkerblauwe lijn is een nieuwe manier van meten)

Iets minder dan de helft van deze locaties staan op bedrijventerrein Kerkenbos. Bij het nagaan van deze locaties blijkt dat de meeste onderdeel zijn van een groter pand. Dit houdt in dat een (klein) gedeelte van een pand niet wordt gebruikt, het overige gedeelte van het pand is wel in gebruik. Ook komen er panden met bedrijfsfuncties naar voren of woningen met kantoorfunctie. Dit geeft een vertekend beeld van de cijfers. Waarschijnlijk wordt dit veroorzaakt door het verschil in administratieve leegstand en daadwerkelijke leegstand. Het komt vaak voor dat kantoorruimte op bedrijventerreinen wordt aangeboden die deel uitmaakt van een grotere bedrijfsruimte met bijvoorbeeld een industriefunctie. Planologisch gezien is hier sprake van een ondersteunende kantoorfunctie bij bedrijven en geen zelfstandige kantoorfunctie. Gezien de hogere huuropbrengsten van kantoren ten opzichte van bedrijfshallen is dit te volgen.

Uit bovenstaand blijkt dat er weinig leegstand in kantoorpanden bestaat in Nijmegen. Het percentage leegstand ligt rond het gewenste niveau wat nodig is voor verhuisbewegingen (frictieleegstand). Uit het onderzoek naar de kantorenmarkt blijkt daarnaast dat er tot 2032 juist een uitbreidingsvraag van 32.000 m² verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) is. Ook is er een potentiële vervangingsvraag van 45.000 m² tot 2032 vanwege de transformatie van kantoren naar andere functies. Deze vervangingsvraag is nodig omdat het bestaande aanbod van kantoorruimte kwalitatief niet aansluit bij de vraag. Dit heeft onder andere te maken met de locaties van panden, de oppervlakte en de courantheid van het pand (niet meer voldoen aan energielabel c of geschikt te maken voor energielabel c). Er is dan ook meer geschikt aanbod nodig. Met name rond het Centraal Station en in het Centrum zijn veel plannen voor transformatie. Doordat er geen nieuw aanbod is op toekomstbestendige plekken stopt de doorstroming voor doorgroeiers, starters en scale-ups.

Voor het bestaande aanbod wat niet voldoet wordt ingezet op een transformatiestrategie van kantoren naar bijvoorbeeld bedrijfspanden. Uit het onderzoek volgt verder een negatief advies om kantoren in het centrum of het stationsgebied te transformeren naar andere functies (zoals woningen) omdat daardoor de kantoorruimte afnemen. Op de singels zou dit wel een optie zijn, mits er kantoorruimte elders wordt toegevoegd. Ten slotte wordt er ook per deelgebied (o.a. stationsgebied en Centrum) een locatieprofiel opgesteld. Het locatieprofiel maakt inzichtelijk wat de behoefte is, zowel voor nieuwbouw als voor de bestaande voorraad.

Conclusie

Uit CBS data blijkt dat leegstand bij kantoorpanden de afgelopen jaren aanzienlijk is afgenomen. Ten opzichte van 2018 is de leegstand in 2022 afgenomen van 6% naar 4%. Uit het onderzoek naar de kantorenmarkt komt voort dat de leegstand ligt rond het gewenste niveau wat verhuisbewegingen mogelijk maakt. Ook zijn er naar aanleiding van dit onderzoek acties uitgezet zoals het ondersteunen en aanmoedigen van gebiedsgerichte transformatie en het opstellen van een locatieprofiel per deelgebied.

3.3 Winkels

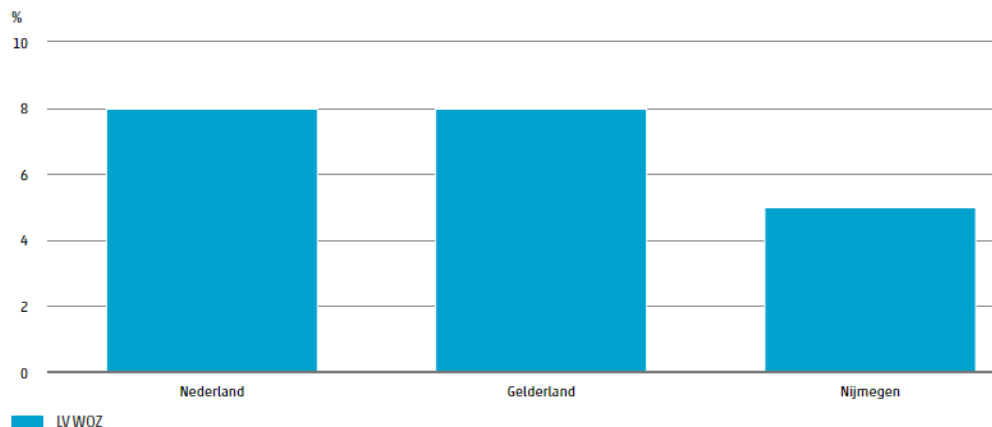
De derde categorie gaat in op leegstand in onroerend goed wat gericht is op consumenten. Het gaat hierbij om winkels.

Data

Figuur 8 laat zien hoe de leegstand in Nijmegen zich verhoudt ten opzichte van de leegstand in provincie Gelderland en Nederland. Volgens deze cijfers (bron: CBS) was er in 2022 sprake van 5% leegstand in Nijmegen. Ten opzichte van de gemiddelde leegstand in Nederland en Gelderland was dit laag. Hier was namelijk sprake van gemiddelde leegstand van 8%.

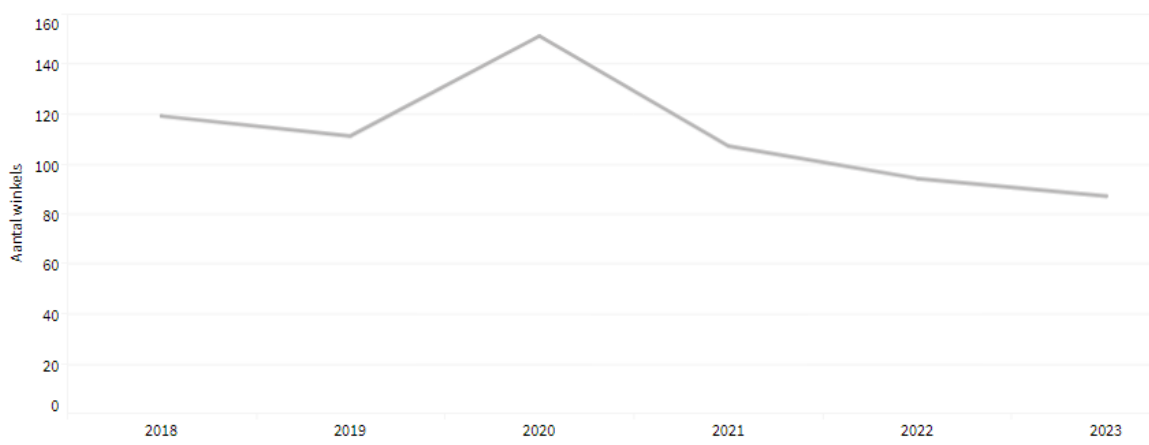
Leegstand (%), 2022

Selectie: Winkels



Figuur 8. Vergelijking leegstand in Nederland, Gelderland en Nijmegen 2022

Om de leegstand van winkels in Nijmegen diepgaander in beeld te brengen worden de cijfers van Locatus gebruikt. Figuur 9 laat de ontwikkeling van leegstand zien van de afgelopen jaren. De grafiek laat een duidelijk dalende trend zien. In 2020 was er een piek in de leegstand, waarschijnlijk veroorzaakt door de corona crisis. Ten opzichte van deze cijfers is de leegstand in 2023 bijna gehalveerd. Als de situatie vanaf 2018 wordt gezien (niet kijkend naar de piek in 2020), is er een dalende trend te zien. Ten opzichte van de situatie in 2018 is de leegstand met 30% afgenomen.



Figuur 9. Leegstaande winkels Nijmegen

In januari 2023 stonden 87 panden van de 1958 panden leeg. Dit is 4,4%. Deze panden hadden samen een vloeroppervlakte van 11.750m² (3,4% tov totaal). Iets minder dan de helft staat hiervan korter dan 1 jaar leeg. De overige 51 panden staan een langere periode leeg. Hierbij gaat het om 2,6% van de gehele voorraad. Zie figuur 10 voor de cijfers.

Periode leegstand	Aantal panden	% leegstand
< 1 jaar	36	1,84%
1-3 jaar	27	1,38%
>3 jaar	24	1,22%
Eindtotaal	87	4,44%

Figuur 10. Leegstaande panden januari 2023

Hoewel de langdurige winkelleegstand in Nijmegen laag is (2,6%), kan dit anders worden ervaren. De leegstaande winkelpanden die er zijn vallen namelijk op in het straatbeeld. Toch staan er in het grote geheel gezien weinig panden leeg. De meeste leegstand concentreert zich in de binnenstad bij de Molenpoortpassage. De aankomende jaren vindt er in dit gebied transformatie plaats en de situatie zal hier dus veranderen.

Conclusie

De winkelleegstand in Nijmegen is laag. De afgelopen jaren is de totale leegstand afgenomen van 6% (2018) naar 4,4% (2023). Van de 4,4% staat er nu 2,6% van de winkels langdurig leeg. De meeste leegstand concentreert zich in de Molenpoort passage. Dit gebied wordt de aankomende jaren getransformeerd waardoor de situatie zal veranderen.

3.4 Gemeentelijk vastgoed

Tot nu toe is er gekeken naar panden in eigendom van particulieren, organisaties en marktpartijen. Gemeente Nijmegen heeft echter ook panden in eigendom. In deze paragraaf wordt kort ingegaan hoe de gemeente zelf met leegstand omgaat.

Er zijn panden met diverse functies in beheer. Denk hierbij aan wijkcentra, sportaccommodaties en speeltuinen. Deze panden hebben een maatschappelijke functies en passen vanuit die invalshoek binnen de vastgoedportefeuille van de gemeente. Naast deze objecten zijn er ook woningen en bedrijfspanden in beheer. Deze passen qua functie vaak niet (meer) binnen de vastgoedportefeuille van de gemeente. Indien een partij de huur opzegt, dan wordt eerst bepaald of het pand een gemeentelijk programma kan dienen. Als dit niet het geval is kan worden besloten om het af te stoten. De afgelopen jaren zijn er een aantal panden afgestoten. Als een pand leegkomt wordt in afwachting van verkoop of programma gebonden invulling een leegstandsbeheerder ingeschakeld. De leegstandsbeheerder zorgt voor bewoning van het pand. Op deze manier is het pand dus altijd in gebruik.

Het laatste jaar is er een groeiende behoefte om gemeentelijke panden in te zetten voor huisvesting van aandachtsgroepen. Het gemeentelijke pand aan Prins Hendrikstraat 7 is hier een voorbeeld van. Deze wordt nu gebruikt als noodlocatie voor opvang. Ook 'de Binder' (voormalig belastingkantoor aan de Stieltjesstraat) wordt gebruikt om verschillende aandachtsgroepen te huisvesten. Hoewel dit gebouw geen eigendom is van de gemeente (het wordt gehuurd van het Rijksvastgoedbedrijf) kan het gezien de krappe woningmarkt erg zinvol zijn om een dergelijk pand aan te huren en in te zetten voor huisvesting.

Conclusie

Bij de gemeentelijke panden is er geen sprake van leegstand. Indien 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. Is er geen maatschappelijk doel waarvoor het pand kan worden ingezet, dan wordt het verkocht. Hier zijn dus geen instrumenten nodig om leegstand te verminderen.

4. Aanpak

Deze notitie brengt de leegstand situatie in beeld en kijkt welke instrumenten er nodig zijn. Hierbij is onderscheid gemaakt naar woningen, kantoren, winkels en gemeentelijk vastgoed. De cijfers laten zien dat de leegstand de afgelopen jaren aanzienlijk is afgenomen. Bij de verschillende panden bevindt de leegstand zich op of onder het percentage leegstand wat nodig is voor een gezonde markt. Het aandeel leegstand is dus heel klein.

Deze situatie heeft effect op de in te zetten instrumenten. Op dit moment bestaan er maatregelen die worden ingezet bij leegstand en waarmee we doorgaan. Het gaat hierbij om mogelijkheden voor Tijdelijke verhuur, Tijdelijk Anders Gebruik en transformatie van een pand of gebied. Dit laatste instrument wordt nadrukkelijk ook ingezet op de kantorenmarkt. Zo wordt er gestuurd op het ondersteunen en aanmoedigen van gebiedsgerichte transformatie en worden er per deelgebied (bv. centrum en stationsgebied) locatieprofielen opgesteld die de behoefte inzichtelijk maakt.

Naast de bestaande instrumenten is er ook gekeken naar nieuwe instrumenten. De inzet aan zware instrumenten die een grote tijd- en geld investering vergen, kan moeilijk worden onderbouwd omdat de leegstand in Nijmegen de afgelopen jaren is afgenomen. Daarom wordt er geen leegstandsverordening ingezet. De volgende instrumenten passen beter bij de situatie: inzet op communicatie en de monitoring van leegstandssituatie bij woningen.

Het inzetten op communicatie gaat enerzijds in op de vindbaarheid van mogelijkheden van leegstand op de website. Dit wordt verbeterd. Anderzijds vindt er actieve communicatie plaats richting inwoners over de mogelijkheden bij leegstand. Zo wordt er bijgedragen aan het beter benutten van de bestaande voorraad. Daarbij is er met het opstellen van deze notitie veel aandacht gestoken in betrouwbare cijfers over woningen. Het dashboard laat zien hoe groot de leegstand is, wat de duur is en waar deze zich bevindt in Nijmegen. Het wordt ingezet als monitorsinstrument en het vormt input bij de actualisatie van het huidige woonbeleid. Ten slotte wordt de stads-en wijkmonitor aangevuld met een leegstandspercentage. In onderstaande tabel worden de instrumenten op een rijtje gezet. De nieuwe instrumenten worden uitgevoerd in 2024. Het gaat hierbij om de acties inzake communicatie. Het opzetten van de monitoring is al afgerond.

Bestaande instrumenten continueren	Nieuwe instrumenten
Tijdelijke Verhuur	Monitoring leegstand in Woningen
Tijdelijk Anders Gebruiken (TAG)	Communicatie/vindbaarheid op website verbeteren
Transformatie van panden/gebieden	Actieve communicatie over mogelijkheden leegstand