Nijmegen

**Postadres**
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

**Bezoekadres**
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

**Contactpersoon**
Inge Schoenmakers
i1.schoenmakers@nijmegen.nl
T 0611203264

**Ons kenmerk**
D231179652

**Bijlage(n)**
Bijgevoegd: Ja

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 19-12-2023
Onderwerp Notitie leegstand

Geachte leden van de raad,

Voor u ligt de notitie leegstand. De notitie bevat een analyse van leegstand in woningen en andere panden in Nijmegen. Daarbij licht het de instrumenten en aanpak toe. De leegstandssituatie is de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd; de leegstand is namelijk afgenomen. In deze brief informeren we u hierover.

**Leegstand in Nijmegen**
Om de bestaande ruimte zo goed mogelijk te benutten is het wenselijk om leegstand van panden tegen te gaan. 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 gedeelte van een gebouw 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. Dit laatste wordt administratieve leegstand genoemd.

Er bestaan 2 soorten leegstand: kortdurende (frictie) leegstand en langdurige (structurele) leegstand. Frictie leegstand duurt maximaal 1 jaar en is noodzakelijk om verhuisbewegingen mogelijk te maken. Voor een gezonde markt is dus altijd een percentage leegstand nodig. In de notitie wordt daarom de focus gelegd op langdurige leegstand. Hiervan is sprake wanneer een pand langer dan 1 jaar leegstaat.

Uit de notitie blijkt dat de leegstand in Nijmegen de afgelopen jaren is afgenomen. Er is gekeken naar woningen, kantoren, winkels en gemeentelijk vastgoed. Gekeken naar woningen wordt duidelijk dat de langdurige administratieve leegstand sterk is afgenomen van 2,8% (2018) naar 0,6% (2022). Voor kantoorpanden geldt dat de totale leegstand is afgenomen van 6% (2018) naar 4% (2022). De langdurige leegstand ligt rond 3% van het totaal aantal kantoorpanden. Wat betreft winkels is de totale leegstand afgenomen van 6% (2018) naar 4,4% (januari 2023). Hiervan stond in 2022 2,6% langdurig leeg. Bij het gemeentelijk vastgoed bestond er de afgelopen jaren geen leegstand vanwege de inzet van leegstandsbeheer.

**Aanpak**

De leegstand situatie in Nijmegen is gunstig: de afgelopen jaren is de leegstand aanzienlijk afgenomen. Bij de start van de analyse dachten we dat er ruimte was voor verbetering. De situatie is echter al heel positief. Daarbij zetten we al instrumenten in die mogelijkheden bieden voor de invulling van leegstand, namelijk:

1. Tijdelijk gebruik;
2. Tijdelijk Anders Gebruik;
3. Transformatie van een pand/gebied.

Dit laatste instrument wordt nadrukkelijk ingezet op de kantorenmarkt. In september is hiervoor beleid vastgesteld waarin onder andere naar voren komt dat er een kwalitatief tekort is aan kantoormeters in met name het stationsgebied en het centrum. Daarom wordt er actiever gestuurd door bijvoorbeeld gebiedsgerichte transformatie van verouderde kantoorpanden te ondersteunen en aan te moedigen.

Naast de huidige instrumenten zijn er ook nieuwe instrumenten verkend. Een bekend juridisch instrument is de leegstandsverordening. In Nijmegen is er sprake van een positieve ontwikkeling omdat de leegstand afneemt. Hierdoor is de inzet van een verordening moeilijk te onderbouwen. Daarbij staat de effectiviteit van de verordening niet in verhouding met de investering in tijd en geld die ermee gemoeid gaat. Voor de situatie in Nijmegen is dit instrument dan ook niet geschikt. Er zijn echter wel andere instrumenten die nuttig zijn, namelijk:

1. Verbetering van communicatie op de website zodat de huidige instrumenten beter vindbaar zijn.
2. Actieve communicatie richting inwoners waar de mogelijkheden van het beter benutten van de bestaande voorraad worden toegelicht. Een van de onderdelen die hierin terugkomt is het omgaan met leegstand.
3. Monitoring van leegstand in woningen. Er is een dashboard opgezet waar woning leegstand in beeld is gebracht. Naar aanleiding hiervan wordt er jaarlijks in de stads en wijkmonitor het leegstandspercentage aangegeven. Ook vormt de leegstandsnotitie input bij de actualisatie van het huidige woonbeleid. Vervolgens wordt bij volgende actualisaties gekeken of de huidige instrumenten nog passen bij de leegstandssituatie.

**Vervolg**
De leegstand bij de verschillende typen vastgoed is de afgelopen jaren afgenomen. Dit is een positieve ontwikkeling. Dit zetten we voort door de huidige instrumenten te handhaven. Daarbij vragen we meer aandacht voor de mogelijkheden van het beter benutten van de bestaande voorraad. Dit doen we door de communicatie over de mogelijkheden van leegstand op de website te verbeteren en actieve communicatie hierover te verzorgen richting de inwoners. In 2024 wordt hier uitvoering aangegeven. De actie inzake monitoring (punt 3) is al uitgevoerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester