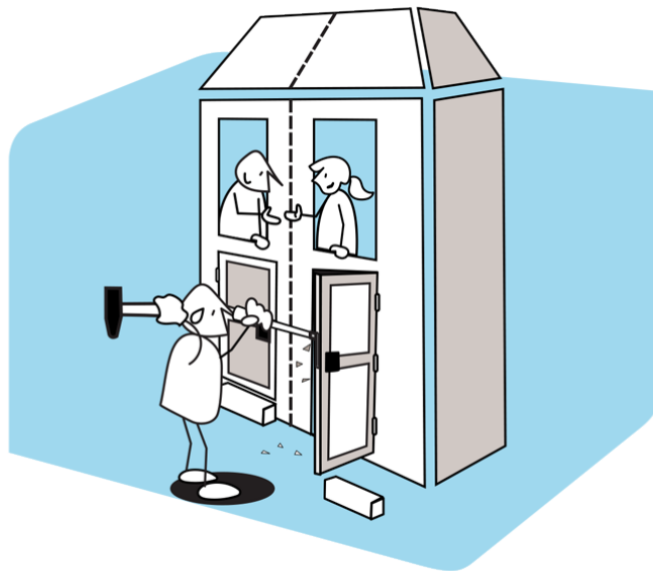


ONDERZOEK EN ADVIES

Campagne woningsplitsen en -delen

Gemeente Rheden



November 2025

Inhoud

Inhoud	2
1 Inleiding	3
2 Wat is het verschil tussen woningsplitsen en woningdelen?	3
3 Onderzoek belemmeringen en oplossingen	4
4 Advies stimuleren woningsplitsen en -delen	5
4.1 Uitgangspunt: Ja, mits	5
4.2 Planologische procedures aanpassen	5
4.3 Meer ruimte voor woningsplitsen bij interne toetsing	6
4.4 Onbekendheid regelgeving wegnemen	6
4.5 Financieel aantrekkelijker maken woningdelen en -splitsen	6
4.6 Lobby voor betere Rijksregelgeving	7
5 Kansenskaarten woningsplitsing per dorp	7
6 Communicatieplan	9
7 Actiepunten, tijdsplanning en kosten	10
 Bijlage 1 – Onderzoek belemmeringen en oplossingen Woningenplitsen en -delen	11
Bijlage 2 – Motie Versnelling woningsplitsing (aangehouden)	18

1 Inleiding

De woningnood is groot. Ook de gemeente Rheden zet daarom in op versnelling van de woningbouw. Alleen met nieuwbouw gaan we onze ambitie om 3.000 woningen te realiseren voor 2040 niet redden. Daarom zetten we ook in op het beter benutten van de bestaande voorraad. In onze gemeente wonen zo'n 5.000 inwoners van koopwoningen alleen of met z'n tweeën in een grote eengezinswoning. Door hun woning te splitsen of te delen, hebben ze minder onderhoud, kunnen ze besparen op de kosten en het kan ook minder eenzaam zijn. Aan de andere kant biedt het jongeren of andere kleine huishoudens kansen op een betaalbare woning. Daarom willen we als gemeente woningsplitsen en woningdelen stimuleren. Vaak zijn het overzichtelijke projecten, ook qua tijdsplanning. En het is duurzaam ten opzichte van nieuwbouw: minder materiaalgebruik, delen van ruimten en voorzieningen.

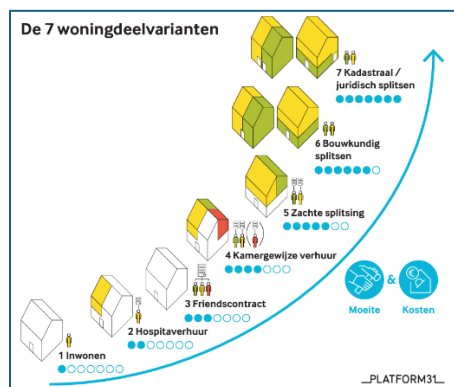
In juni 2025 is het Plan van Aanpak campagne woningsplitsen en -delen vastgesteld door het college en ter informatie naar de raad gegaan. Hierin worden de stappen aangegeven, die we gaan doorlopen om woningsplitsen en -delen makkelijker te maken en meer bekendheid te geven. We zijn begonnen met onderzoek naar de belemmeringen voor woningsplitsen en -delen en welke oplossingen er mogelijk zijn. Hierin hebben we ook de aanbevelingen uit de Motie Versnelling Woningsplitsing meegenomen (aangehouden 25 maart 2025, zie bijlage 2).

In deze notitie is te lezen wat er uit het onderzoek is gekomen en welk advies daaruit voortkomt. Er zijn kansenkaarten waar woningsplitsen qua woningvoorraad mogelijkheden biedt. Qua communicatie gaan we fasegewijs opbouwen en zoeken we de samenwerking op met de verduurzamingscampagne. En we geven aan welke concrete vervolgstappen we kunnen zetten in de campagne woningsplitsen en -delen.

2 Wat is het verschil tussen woningsplitsen en woningdelen?

Bij **woningsplitsen** gaat het om een bestaand pand of woning splitsen naar twee of meer zelfstandige woningen met een eigen voordeur, eigen badkamer, keuken, woon en slaapkamer(s). Dit kan bouwkundig of kadastraal gesplitst worden.

Bij **woningdelen** gaat het om het delen van één woning met meerdere huishoudens. Er worden voorzieningen gedeeld, zoals de keuken, badkamer of woonkamer. De woningen zijn daardoor onzelfstandig. Onder woningdelen valt inwonen, hospitaverhuur, friendscontract, kamergewijze verhuur en zachte splitsing.



3 Onderzoek belemmeringen en oplossingen

Om te achterhalen waar precies de belemmeringen zitten bij het woningsplitsen of –delen hebben we een aantal deelonderzoeken gedaan: een analyse van de splitsingsaanvragen, waardoor er een beeld is van de omvang van het aantal woningsplitsingen en de redenen waarom splitsingsverzoeken zijn toe- of afgewezen. Hieruit blijkt dat de omvang van het aantal woningsplitsingsaanvragen gering is, dat er weinig afwijzingen zijn en circa een derde van de aanvragen leidt tot daadwerkelijke splitsing.

Om de belemmeringen en oplossingen goed in beeld te krijgen is naast het interne onderzoek bij alle betrokken themavelden ook gebruik gemaakt van drie recente onderzoeken naar woningsplitsen en –delen¹. De uitgebreide uitkomsten van deze onderzoeken zijn terug te vinden in bijlage 1. Er blijken op allerlei vlakken belemmeringen te zijn, waardoor woningsplitsen en –delen moeizaam van de grond komt. Maar gelukkig zijn er ook oplossingen!

Samenvattend zijn de belemmeringen onder te verdelen in vijf categorieën:

1. Planologische procedures

- Beperking omgevingsplan: per woonvlak 1 woning (woningsplitsen), per woning 1 huishouden (woningdelen)
- Beperking kamerverhuurbeleid: max. 2 kamers vergunningvrij, spreiding panden, Bibob.

2. Interne afweging

- Alle themavelden toetsen aan eigen beleid, soms botsen belangen, bijvoorbeeld bij extra woningen versus aantasting van leefbaarheid in de buurt. Maar zegt één themaveld dat het niet kan, wordt er geen vergunning verleend. Stapeling van beleidsuitgangspunten zorgt voor belemmering.

3. Onbekendheid regelgeving

- Veel inwoners weten niet wat de mogelijkheden zijn voor splitsen en delen van woningen.
- Proces splitsen en delen is ingrijpend en vaak ingewikkeld, zonder goede informatie, begeleiding komt het vaak niet van de grond.

4. Financiën en fiscaliteit

- Woningsplitsen: voorinvestering soms lastig te financieren
- Woningdelen: nadelige fiscale/financiële gevolgen vanwege gemeenschappelijk huishouden

¹ “Woningdelen en woningsplitsen mogelijk én gemakkelijker maken. Handvatten voor gemeenten”. Platform 31 februari 2025 “Woningsplitsen en –delen. Belemmeringen en kansen in tien Gelderse gemeenten”. Arcadis, Sweco, november 2025. “Onderzoek Gemeentelijk beleid voor woningdelen en woningsplitsen”, Companen nov. 2025.

5. Rijksregelgeving

- Kamerverhuur en deelwonen: huurtoeslag is niet mogelijk voor onzelfstandige wooneenheden, kostendelersnorm nadelig voor bijstandsgerechtigden.
- Huurrecht bij hospitaverhuur belemmering

In hoofdstuk 3 wordt per punt aangegeven welke oplossing we adviseren om woningsplitsen of delen mogelijk of makkelijker te maken. Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de inbreng vanuit alle themavelden, maar ook met ervaringen vanuit andere gemeenten zoals blijkt uit de onderzoeken.

4 Advies stimuleren woningsplitsen en -delen

4.1 Uitgangspunt: Ja, mits

Uit al het onderzoek komt naar voren dat woningsplitsen en –delen mooie kansen biedt voor het toevoegen van extra woningen naast de nieuwbouwopgave. Gebaseerd op het aantal aanvragen voor woningsplitsing in het verleden denken we dat 15-20 extra woningen per jaar door woningsplitsen en –delen haalbaar moet zijn. Er zijn binnen onze gemeente nu al mogelijkheden voor woningsplitsen en –delen, maar deze mogelijkheden zijn niet altijd bekend. Lokale regelgeving zorgt soms voor belemmeringen bij woningsplitsen en –delen, maar diezelfde regelgeving voorkomt een te hoge druk op de leefomgeving of het toevoegen van slechte kwaliteit. Hierin zoeken we naar de juiste balans. Het uitgangspunt bij woningsplitsen en –delen wordt: ja, mits.

4.2 Planologische procedures aanpassen

- Omgevingsplan aanpassen
 - Onderzoeken waar we gebiedsgericht aantal woningen per woonvlak kunnen loslaten of omhoog brengen zonder dat het de leefbaarheid teveel aantast (Uitwerking volgt, hulpmiddel o.a. kansenkaart hoofdstuk 4, gemeentelijke database, onderzoek Veerkracht, hitte opgave Klimaatatlas, mobiliteit, erfgoed etc.).
 - Onderzoeken hoe we gebiedsgericht de eis van 1 huishouden per woning kunnen loslaten of omhoog brengen naar 2 of 3 huishoudens per woning zonder dat het de leefbaarheid teveel aantast (Uitwerking volgt, zie hierboven).
- Omgevingsvergunning bij woningsplitsen in stand houden
 - Omgevingsvergunning voor verbouwing bij woningsplitsen in stand houden, bij vergunningvrij is sturen op leefbaarheid en woonkwaliteit niet meer mogelijk of is algemene regelgeving nodig per themaveld. Kost meer tijd dan maatwerk, vanwege kleine aantallen.
- Kamerverhuurbeleid aanpassen
 - Verhogen van vergunningvrij verhuren van max. 2 naar max. 4 kamers aansluitend op een huishouden (Uitwerking volgt)
 - Goed definiëren van hospitaverhuur en kamergewijze verhuur en randvoorwaarden voor goede verhuur.
 - Exploitatievergunning kamerverhuur is van toepassing bij 5 of meer kamers.

- Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten in stand houden: zorgt voor spreiding over de gemeente en waarborgt kwaliteit huisvesting voor arbeidsmigranten

4.3 Meer ruimte voor woningsplitsen bij interne toetsing

- Ruimte voor woningsplitsen opzoeken
 - Integrale afweging door ruimtelijk beleidsadviseur, op basis van een duidelijk afwegingskader. Niet elk themaveld heeft vetorecht. Belangen toekomstige bewoners afwegen tegen belangen omwonenden en algemeen belang zoals veiligheid of hittestress.
 - Per themaveld ruimte opzoeken bij woningsplitsing en woningdelen, zonder dat dit de leefbaarheid teveel onder druk zet. Per type splitsing of deling kunnen verschillende mogelijkheden gelden. Eventueel college laten afwijken van bestaand beleid.
- Toetsingscriteria bij woningsplitsen aanpassen
 - Eis woninggrootte en minimaal 2 kamers loslaten (Eisen Bbl uitgangspunt).
 - Eis label B aanpassen in één labelsprong omhoog (geldt niet voor woningen met label A of B).

4.4 Onbekendheid regelgeving wegnemen

- Communicatiecampagne uitvoeren
 - Communiceren over mogelijkheden woningsplitsen en -delen.
 - Actief benaderen van eigenaar bewoners van grote woningen (>100m²) in kansrijke splitsingsgebieden.
 - Samenwerking zoeken met bemiddelingsorganisaties voor woningdelen.
- Proceshulp bieden
 - Een duidelijk aanspreekpunt woningsplitsen en -delen bij vergunningverlening om initiatiefnemers op weg te helpen.
 - Bij woningsplitsing gratis aanbod energiecoach/warmteadviseur.
 - Stappenplan maken (incl. toetsingscriteria), zodat initiatiefnemers weten waar ze op moeten letten.
 - Gemeentelijke onderzoeken parkeerdruk, ecologie etc. waar mogelijk beschikbaar stellen aan initiatiefnemers.

4.5 Financieel aantrekkelijker maken woningdelen en -plitsen

- Woningdelen financieel aantrekkelijker maken
 - Label bewoners van deelwoningen niet als gemeenschappelijk huishouden. Op deze manier worden bewoners niet gekort op een eventuele uitkering.
 - Maatwerk kostendelersnorm. Als gemeente kun je tijdelijk maatwerk op de kostendelersnorm bieden in specifieke, schrijnende gevallen.
- Woningdelen financieel aantrekkelijker maken
 - Vraag geen leges – Nu wordt bij woningtoevoeging als bouwactiviteit 0,75% van de bouwsom gevraagd. Een splitsing kost gemiddeld tussen de 20.000 en 50.000 euro per eenheid. Bij splitsen naar twee woningen is het dus tussen de 300-750 euro. Door geen leges te vragen verlagen we de drempel voor woningsplitsen.

4.6 Lobby voor betere Rijksregelgeving

Als gemeente (regio) kunnen we lobby voeren bij het Rijk om onderstaande belemmeringen aan te pakken.

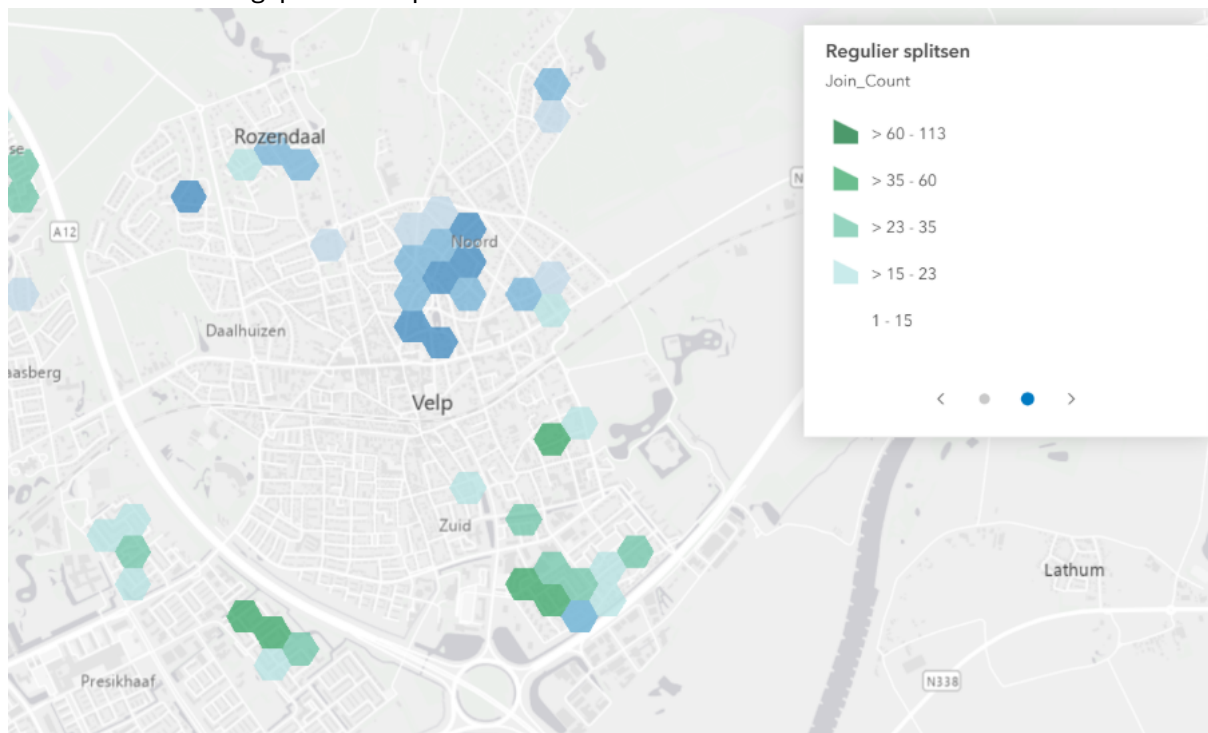
- Kostendelersnorm woningdelen
 - o Het ministerie van VRO en SZW onderzoeken samen in hoeverre kostendelersnorm en partnerbegrip als belemmering voor woningdelen kan worden weggenomen.
- Onzelfstandige woonruimte telt niet als woning
 - o Het toevoegen van onzelfstandige woonruimte telt nu nog niet mee bij de woondealafspraken. Als dit wel het geval is, kunnen gemeenten en corporaties hier meer prioriteit aan geven.
- Huurrecht bij hospitaverhuur
 - o Het Rijk werkt aan een wetswijziging om hospitaverhuur aantrekkelijker te maken. Het wetsvoorstel biedt de mogelijkheid om een kamer met een tijdelijk contract en kortere opzegtermijn te verhuren. En het wordt makkelijker om hospitaverhuur te beëindigen bij verkoop of overlijden.

5 Kansenkaarten woningsplitsing per dorp

Companen heeft in opdracht van de provincie Gelderland een interactieve kaart ontwikkeld om beter inzicht te krijgen in de potentie van de bestaande woningvoorraad. De kaart geeft een overzicht van de wijken, buurten en kernen waar veel woningen staan die geschikt zijn voor splitsen of delen: [Kansenkaart woningdelen en -splitten Gelderland](#)

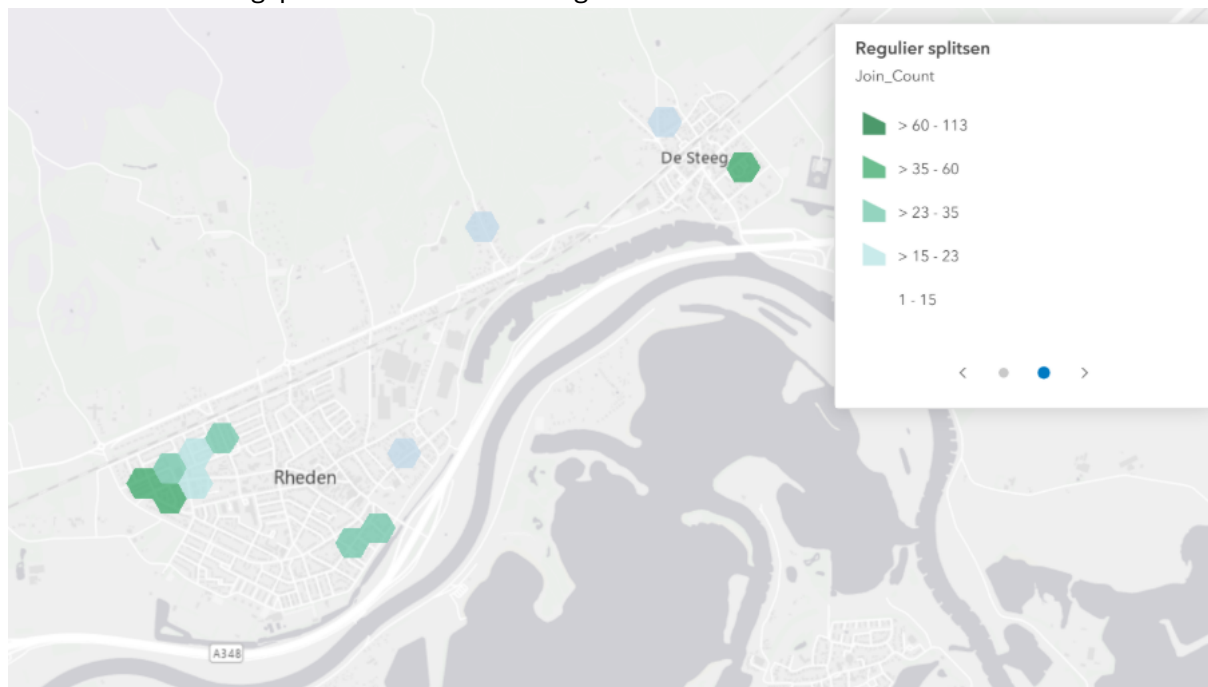
De kaart is gebaseerd op een data-analyse van openbare woningkenmerken, waarbij gekeken is naar oppervlak, beukmaat, indeling, positie trap, bouwkundige en energetische kwaliteit en monumentale status. In blauw zijn de vrijstaande woningen te zien, in groen de rij- en hoekwoningen. Deze kansenkaart is een hulpmiddel om inzicht te krijgen in kansrijke woningen. Dat is stap 1. De vervolgstap is te kijken of de woonomgeving ook kansrijk is. Zo kunnen we kansrijke gebieden identificeren en opnemen in het omgevingsplan.

Kansenkaart woningsplitsen Velp



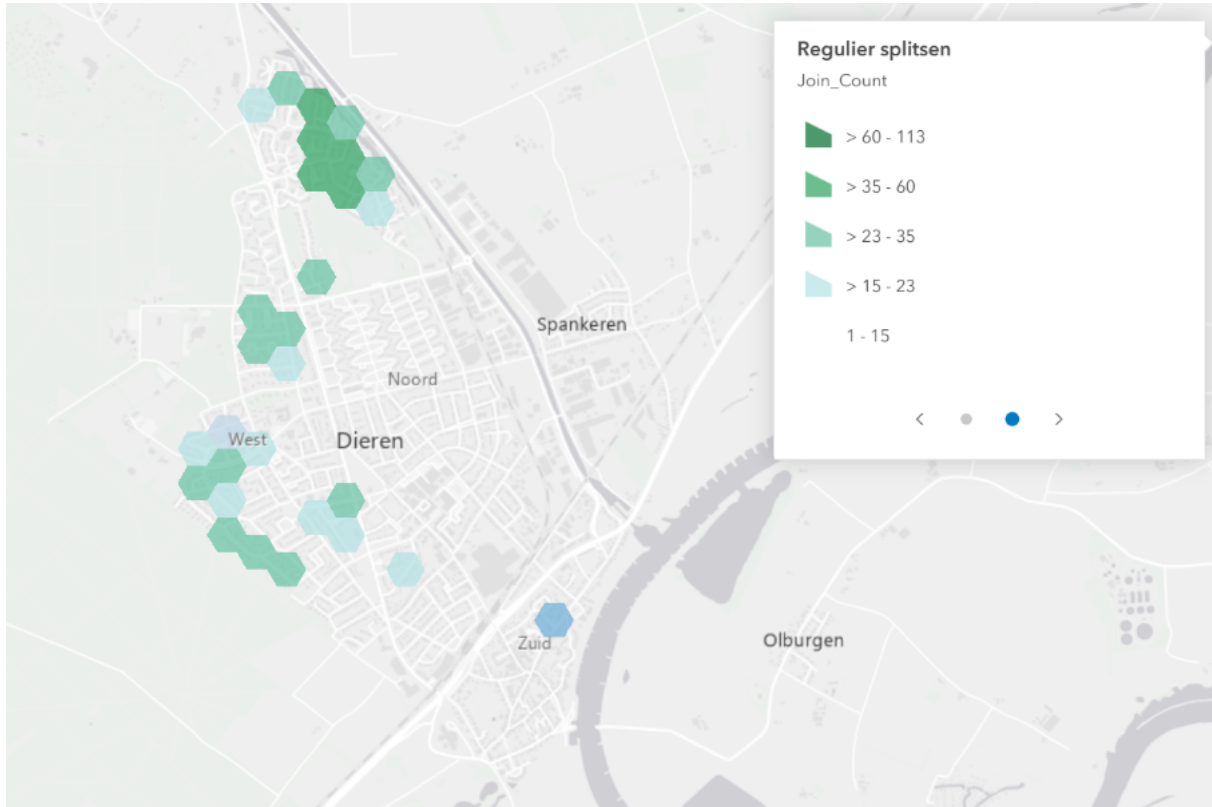
Bron: Kansenkaart woningsplitsen en woningdelen provincie Gelderland, Companen 2025

Kansenkaart woningsplitsen Rheden De Steeg



Bron: Kansenkaart woningsplitsen en woningdelen provincie Gelderland, Companen 2025

Kansenkaart woningsplitsen Dieren



Bron: Kansenkaart woningsplitsen en woningdelen provincie Gelderland, Companen 2025

6 Communicatieplan

De communicatie rondom woningsplitsen en -delen wordt de komende periode verder uitgewerkt en aangescherpt op basis van nog te maken beslissingen en gesprekken met betrokken partijen. Daarbij hanteren we een gefaseerde aanpak om inwoners, initiatiefnemers en andere belanghebbenden tijdig en zorgvuldig te informeren en te betrekken. Het communicatieplan uit het Plan van Aanpak Woningenplitsen en -delen wordt hierbij als basis gebruikt. En we zoeken de samenwerking op met de communicatie rondom duurzaamheid.

De eerste stap is het op orde brengen en beschikbaar maken van heldere basisinformatie. Deze informatie richt zich op de aanleiding, doelstelling en randvoorwaarden van woningsplitsen en -delen.

Zodra de basisinformatie volledig en helder is, schakelen we over naar de fase van activeren. In deze fase wordt gericht gecommuniceerd met een potentiële groep van bewoners en eigenaren over de mogelijkheden en procedures, met als doel initiatiefnemers te ondersteunen en waar nodig te stimuleren.

We volgen de communicatie actief en passen deze waar nodig aan, zodat deze steeds goed aansluit bij nieuwe inzichten en actuele omstandigheden.

7 Actiepunten, tijdsplanning en kosten

Uit het advies komen de volgende actiepunten naar voren:

Actiepunten	Planning	Kosten
Campagne woningsplitsen en delen Bekendheid geven aan mogelijkheid woningsplitsen en delen. Hierbij richten we ons primair op particuliere eigenaren met een woning met mogelijkheden voor splitsen.	Februari 2026 – Juli 2027	10.000 (is al collegebesluit, dekking uit wonen budget)
Aanspreekpunt en prioritering Een duidelijk aanspreekpunt bij vergunningverlening voor initiatiefnemers van woningsplitsen en delen en prioritering van aanvragen voor woningsplitsing.	Februari 2026 – Juni 2026	Binnen bestaande formatie
Omgevingsplan aanpassen Mogelijk maken van meerdere woningen per woonvlak en meerdere huishoudens per woning. Bij uitwerking onderzoeken in welke gebieden dit kan, rekening houdend met effecten leefbaarheid	April 2026 – April 2027 (inschatting, kan nog wijzigen)	Binnen bestaande formatie
Kamerverhuurbeleid aanpassen Van vergunningvrij verhuren van 2 kamers, naar 4 kamers aansluitend op een huishouden. Plus actualiseren beleid.	April 2026-April 2027 (inschatting, kan nog wijzigen)	Onderzoeksbureau (15.000 euro, opnemen in kadernota 2026)
Toetsingscriteria woningsplitsen aanpassen Meenemen bij nieuwe VHV programma	April 2026-April 2027	Binnen bestaande formatie
Stappenplan woningsplitsen initiatiefnemers Incl. lijst met bureaus die hulp bieden tijdens proces	September 2026-Januari 2027	Binnen bestaande formatie
Labelen deelwoningen Niet gemeenschappelijk huishouden	April 2026-April 2027	Binnen bestaande formatie
Wijzigen leges Bij woningsplitsen geen leges vragen, aanpassen legesverordening	September 2026-December 2026	Ca. 15.000 gederfde leges (opnemen in begroting 2027)
Evaluatie woningsplitsen en delen Evaluatie of maatregelen helpend zijn en verbeterpunten.	April 2028 – Dec 2028	Binnen bestaande formatie

Bijlage 1 – Onderzoek belemmeringen en oplossingen

Woningsplitsen en -delen

1. Analyse Splitsingsaanvragen

In het Plan van Aanpak hebben we een korte analyse gemaakt van de splitsingsaanvragen, die bij de gemeente Rheden binnen zijn gekomen in de periode 2015-2022. Hieruit bleek dat er gemiddeld 6 aanvragen per jaar zijn om een woning te splitsen. De helft van deze aanvragen wordt weer ingetrokken. Gemiddeld 2 splitsingen komen tot stand en 1 aanvraag per jaar wordt afgewezen. Dit is geen compleet beeld, maar geeft wel een indicatie van de omvang van het aantal splitsingen. Redenen voor afwijzing lagen bij wonen (te kleine woningen), stedenbouw (bouwen op achterterreinen), cultuurhistorie (aantasting cultuurhistorische waarde) en geluid (overschrijding van geluidsnorm voor wonen functie). Ook op andere themavelden kan er een belemmering zijn geweest, maar dit zijn de eerste beleidsterreinen waarop getoetst wordt.

In het onderzoek zijn we hier dieper op ingegaan en hebben bij alle beleidsthema's waarop getoetst wordt uitgevraagd welke belemmeringen en oplossingen er zijn voor woningsplitsen en delen. Daarnaast is verdieping gezocht in landelijk en provinciaal onderzoek naar woningsplitsen en –delen².

2. Belemmeringen en oplossingen planologische procedures en themavelden

Themaveld	Belemmeringen	Oplossingen	Ambtelijk wenselijk
Mobiliteit	* Toename van parkeerdruk en verkeersonveiligheid * Steeds meer druk op steeds minder openbare ruimte * Infrastructuur is niet geschikt * Woningsplitsen levert weinig woningen op en vraagt veel ambtelijke capaciteit	* Alleen daar waar het echt kan, goede toetsingscriteria zijn nodig * Maatwerk * Het splitsen van kantoren etc. naar woningen levert meer woningen op	* Bij woningsplitsen en delen is integraal ambtelijk advies noodzakelijk om het maatschappelijk belang te kunnen dienen.

² Woningdelen en woningsplitsen mogelijk én gemakkelijker maken. Handvatten voor gemeenten. Platform 31 februari 2025

Woningsplitsen en –delen. Belemmeringen en kansen in tien Gelderse gemeenten. Arcadis, Sweco, november 2025. Gemeentelijk beleid voor woningdelen en woningsplitsen Companen, november 2025.

Erfgoed	* Verlies of aantasting van monumentale waarden (interieur en exterieur) door verbouwingen/aanpassing en (bijv. brandveiligheid) * Aantasting van cultuurhistorische waarden of beschermde dorpsgezichten door herindeling van erven of extra benodigde bouwwerken	* Monumentale waarden leidend laten zijn bij plan, niet het programma * Duidelijke criteria voor de inrichting van de openbare ruimte, rekening houdend met beschermde gebieden	* Woningsplitsen en delen kan als er voldoende rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden en ruimtelijke kwaliteit * Sommige panden hebben zoveel monumentale waarden dat aanpassing niet wenselijk is * Het is altijd maatwerk, vergunningvrij maken is niet wenselijk
Stedenbouw	* Woningsplitsen kan zorgen voor onvoldoende woonkwaliteit en een aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit, bijv. wonen weggestopt aan achterzijde, parkeerplaatsen in voortuinen,. * Doordat er meer mensen wonen op hetzelfde oppervlak: Extra schuren, parkeren en verharding kunnen ten koste gaan van groen/bomen en/of stedenbouwkundige uitstraling.	* Mogelijkheden voor woningsplitsen differentiëren per type gebied * Aangeven wat in welke situaties wenselijke vormen van splitsen zijn en in welke situatie welke voorwaarden gelden: voorbeelden wel/niet * Meer verharding compenseren met meer groen * Borgen van relatie wonen met openbare ruimte door zichtbaarheid entree * Monitoren waar splitsing plaatsvindt (ook van kamers) * Kijk naast splitsen en delen ook naar optoppen van grote panden	* Woningsplitsen en delen niet vergunningvrij maken. Het gaat maar om enkele aanvragen per jaar, dan is maatwerk efficiënter.

Klimaatadaptatie	Gevolg van meer mensen op hetzelfde oppervlak: * meer verharding, meer hittestress en kans op wateroverlast * meer airco's en verkeer, meer opwarming, meer overlast water/temperatuur * extra pop stations, meer verrommeling van de openbare ruimte	* de hoogte in en ondergronds parkeren, zodat groen/blauw structuren mogelijk worden * groene gevel en daken voor wooncomfort * natuurlijke zonwering door juiste materiaal en kleurkeuze * collectieve fietsenstalling, ondergrondse vuilcontainers voor meer groen en minder verrommeling	* woningsplitsen en delen is niet onwenselijk als er geen toename is van verharding rondom de woning * bij een toename van gebruiksfuncties is de huidige fysieke ruimte niet groot genoeg, de groen/blauw structuren kunnen dan niet worden behouden of versterkt * Bij woningsplitsen graag rekening houden met klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen
Wonen	* Bij kamerverhuur is er minder binding met de buurt en staat de leefbaarheid onder druk * Loslaten van de minimale oppervlakte eis van 45m2 leidt tot weinig aantrekkelijk aanbod, zeker voor ouderen * Loslaten van duurzaamheidseis (label B) slecht voorbeeld voor Vivare waar we wel investeringen in duurzaamheid verwachten * Onbekendheid van mogelijkheden bij initiatiefnemers	* Aanspreekpunt/coach, die gaat helpen bij vragen over splitsen of delen * Subsidie of lening om woningsplitsen te stimuleren * Meldplicht bij splitsen naar 2/3 woningen, vergunningplicht bij splitsen naar > 3 woningen * Ipv eis label B, een labelsprong	* Woningdelen is wenselijk * Aanspreekpunt binnen gemeente voor woningsplitsen en delen is wenselijk * Meldplicht bij kleine splitsingen scheelt initiatiefnemer wel tijd en geld, maar toetsingscriteria blijven hetzelfde * Bij woningdelen geen eisen mbt woninggrootte, bij woningsplitsen min. 45m2 voor langdurige woonkwaliteit. Anders worden het doorstroomwoningen en waarheen moet men doorstromen? * Liever duurzaamheidseisen niet loslaten, maar labelsprong ipv label B maakt het splitsen wel haalbaarder

Veiligheid/handhaving	* Meer mensen op hetzelfde opp. kan leiden tot parkeeroverlast * Teveel kamerverhuurpanden in dezelfde straat leidt tot meer overlast en druk op de leefbaarheid	* Parkeren goed regelen, liefst op eigen terrein of gezamenlijke parkeeroplossingen * Overlastmeldingen komen overal vandaan en niet specifiek meer bij kamerverhuurpanden * Inschatting is dat kleine splitsingen of kamerverhuur <5 kamers niet leiden tot meer geluidsoverlast, burenruzies of druk op de leefbaarheid * Wijzen op goed verhuurderschap en goede huurcontracten, zodat overlast kan worden opgepakt door verhuurder. * Zicht houden op grote kamerverhuurpanden is wel van belang. Kamerverhuur exploitatievergunning zorgt hiervoor	* Vergunningvrij maken van kamerverhuur van <5 kamers per pand maakt het makkelijker voor particulieren om extra woonruimte te realiseren, het kost ambtelijk minder capaciteit en de verwachting is dat het niet leidt tot meer geluidsoverlast, burenruzies of druk op de leefbaarheid. In de meeste studentenhuizen hebben de bewoners geen auto, dus parkeeroverlast wordt bij deze doelgroep ook niet verwacht. Voor arbeidsmigranten houden we het beleid aan zoals omschreven in het parapluplan.
Duurzaamheid	* Verbouwing voor splitsing leidt tot kansen voor verduurzaming, jammer om dit moment niet te benutten	* Kleinere footprint door woning te delen met meerdere mensen * Thema's duurzaamheid en woningsplitsen/delen zijn goed te koppelen	* Met meer mensen in een woning wonen draagt bij aan duurzaamheid * Verbouwing woningsplitsing is kans voor verduurzaming * Woningsplitsen en delen is dus wenselijk * Samenwerken bij communicatiecampagne kan beide thema's versterken * gratis aanbod energiecoach /

			warmteadviseur bij splitsing
Ecologie	* Mogelijk meer verharding en minder groen door extra parkeerplaatsen en terrassen * Minder groen is minder fauna en lagere biodiversiteit	* Alternatief extra groen in de vorm van gevelgroen en/of groene erfscheidingen met inheemse soorten zoals klimop * Groene kruidendaken met inheemse soorten * Realiseren waardevol groen op overige delen perceel	* Informeren en stimuleren mogelijkheden ecologie/groen aan en bij woning/tuin
Vergunningen en omgevingsplan	* Bij woningsplitsen loop je aan tegen het omgevingsplan waarin staat dat er per woonvlak 1 woning is toegestaan. * Omgevingsplan: per woning is maar 1 huishouden toegestaan * Voor de verbouwing bij woningsplitsen is een omgevingsvergunning nodig, waarbij aan alle themavelden getoetst wordt of het wenselijk is. Zegt één themaveld dat het niet kan, dan wordt er geen vergunning verleend. * Voor woningdelen is bij verhuur van meer dan 2 kamers in de eigen woning een kamerverhuur exploitatievergunning nodig. Hierbij wordt getoetst op woon- en	* In omgevingsplan meerdere woningen per woonvlak toestaan * In omgevingsplan het aantal huishoudens per woning loslaten * Je kunt dan minder sturen, maar maakt woningsplitsen en delen wel makkelijker * Bij omgevingsvergunning voor woningsplitsen door projectleider een integrale afweging laten maken mbt themavelden. Niet elk themaveld heeft vetorecht.	* Meerdere woningen per woonvlak toestaan in omgevingsplan waar woningsplitsen kansen biedt (kansenkaart) * Pilot om aantal huishoudens per woning los te laten in omgevingsplan * Integrale afweging maken door projectleider bij toetsing woningsplitsen * Beleid Kamerverhuur actualiseren en vergunningvrij verhuren van max. 2 naar max. 4 kamers * Er wordt geen extra druk op de

	leefklimaat, spreiding van panden en een Bibob toets van verhuurder. Er wordt weinig gebruik gemaakt van de mogelijkheid om meer dan 2 kamers te verhuren	* Mogelijkheid kamerverhuur meer onder de aandacht brengen * Vergunningvrij verhuren van kamers verhogen van max. 2 naar max. 4	leefbaarheid en veiligheid verwacht
--	---	--	-------------------------------------

3. Onbekendheid regelgeving

Belemmeringen

Voor particuliere initiatiefnemers is het splitsen of delen van hun woning een ingrijpende bezigheid. Zelfs als het gemeentelijk beleid en regelgeving is aangepast om woningdelen en/of splitsen makkelijker te maken, is het belangrijk om initiatiefnemers hierin hulp te bieden en van de juiste informatie te voorzien om te komen tot daadwerkelijke toevoegingen van woonruimte.

Oplossingen zijn:

- Communiceren over de kansen van woningdelen en splitsen
- Proces begeleiding bieden
- Actief benaderen van eigenaar bewoners van grote woningen
- Samenwerken zoeken met bemiddelingsorganisaties voor woningdelen
- Prestatieafspraken maken met woningcorporaties over woningdelen en splitsen

4. Financiën en fiscaliteit

Bij woningdelen en splitsen spelen ook financiële belemmeringen bij initiatiefnemers. Bij woningsplitsing speelt dit vooral in de initiatieffase door de benodigde voorinvesting om de splitsing mogelijk te maken, terwijl woningdelen juist nadelige fiscale/financiële gevolgen kan hebben voor bewoners. Woningdelen kan een negatief effect hebben op inkomensafhankelijke regelingen zoals AOW, bijstand of huurtoeslag, omdat bewoners als 'gemeenschappelijk huishouden' worden gezien. Dit ontmoedigt vooral mensen met een lager inkomen om een woning te delen.

Oplossingen

- Label als gemeente deelwoningen niet als gemeenschappelijk huishouden. Op deze manier worden bewoners niet gekort op een eventuele uitkering.
- Maatwerk kostendelersnorm. Als gemeente kun je tijdelijk maatwerk op de kostendelersnorm bieden in specifieke, schrijnende gevallen.
- Verlaag leges – Kan drempel zijn voor initiatiefnemers om proces woningsplitsen op te starten.

5. Rijksregelgeving

Naast belemmeringen vanuit lokaal beleid en regelgeving, spelen bij woningdelen ook belemmeringen op een hoger schaalniveau. Wat betreft hospitaverhuur heeft de Rijksoverheid informatie voor hoofdhuurders en woningeigenaren op een rij gezet op hun website. Hospitaverhuur heeft bijvoorbeeld geen effect op AOW en WW uitkeringen en toeslagen als aan de voorwaarden voor hospitaverhuur wordt voldaan. Kamerverhuur en deelwonen kan daarentegen wel een belemmering zijn voor bepaalde doelgroepen, omdat huurtoeslag niet mogelijk is voor onzelfstandige wooneenheden. Ook vormt de kostendelersnorm een belemmering voor bijstandsgerechtigden die een woning willen delen.

Daarnaast vormt het huurrecht voor hospitaverhuurders vaak ook een belemmering, omdat het na de proefperiode van negen maanden moeilijk is om de huur op te zeggen door de verhuurder. Dit werpt een hoge drempel op om in de eigen woning een kamer te verhuren. Voor het verhuren van een deel van de eigen woning is bij sommige hypotheekverstrekking goedkeuring nodig. Ook in contracten van woningcorporaties is hospitaverhuur niet zonder meer toegestaan. Bij Vivare is schriftelijke toestemming een voorwaarde.

Oplossingen

- Kostendelersnorm – Het ministerie van VRO en SZW onderzoeken samen in hoeverre kostendelersnorm en partnerbegrip als belemmering voor woningdelen kan worden weggenomen.
- Woondealafspraken – Het toevoegen van onzelfstandige woonruimte telt nu nog niet mee bij de woondealafspraken. Als dit wel het geval is, kunnen gemeenten en corporaties hier meer prioriteit aan geven.
- Beperking van het huurrecht – Het Rijk werkt aan een wetswijziging om hospitaverhuur aantrekkelijker te maken. Het wetsvoorstel biedt de mogelijkheid om een kamer met een tijdelijk contract en kortere opzegtermijn te verhuren. En het wordt makkelijker om hospitaverhuur te beëindigen bij verkoop of overlijden.

Bijlage 2 – Motie Versnelling woningsplitsing (aangehouden)



MOTIE VREEMD AAN DE ORDE VAN DE DAG

VERSNELLING WONINGSPLITSING

Besluit	Aangehouden
Stemming	-

De raad van de gemeente Rheden, bijeen op 25 maart 2025,

Constateerende dat:

- a. Met het vaststellen van de Woonvisie 2023 een goede en gedegen richting is ingeslagen om duurzaam en toekomstgericht wonen in de gemeente Rheden te stimuleren;
- b. op 5 november 2024 door de Raad de motie Woningsplitsing is aangenomen met daarin de oproep actief in te zetten op woningsplitsing en de Raad medio 2025 over het verloop te informeren;
- c. De behoefte aan starterswoningen en woningen voor 1 of 2 persoonshuishoudens in onze gemeente sterk is toegenomen maar het aanbod van kleine wooneenheden voor starters en kleine huishoudens naar verhouding laag is;
- d. De CBS statistieken leren dat in onze gemeente het aantal eengezinswoningen met bewoning door eenpersoonshuishoudens relatief hoog is (zie de bijlage I) waar dan ook groei mogelijk is;
- e. Bij bestaande bouw juist grote woningen zich goed lenen voor opsplitsen in meerdere kleine wooneenheden voor starters en kleine huishoudens;
- f. Door geïnteresseerde inwoners is aangegeven dat het proces om woningsplitsing op dit moment -te- complex is en dat -te- weinig informatie beschikbaar is;
- g. De Regionale agenda 2025-2028 van de GMR (blz. 18) de gedachte ondersteunt dat meer woonruimte te creëren is door de bestaande voorraad beter te benutten, bijvoorbeeld door optoppen en splitsen;
- h. Kleinschalige verbouw van woningen goed aansluit bij, en van economisch belang is voor, de lokale aannemers en bouwbedrijven.

Overwegende dat:

1. De nood dermate groot is dat studio's en 1 kamer appartementen weer in trek zijn, juist bij 1 en 2 – persoonshuishoudens, maar dat, om dit te faciliteren, dit vraagt om aanpassing op onderdelen van staand beleid;
2. Deze motie is gericht op woningsplitsing. Woningssplitsing leidt tot vergroten van de woningvoorraad, in de vorm van koop (wanneer ook het eigenaarschap wordt gesplitst) dan wel huur;
3. In geval van verhuur de regels van toepassing zijn als vastgelegd in de Wet betaalbare huur (1 juli 2024³) waarmee via een puntenstelsel wordt geregeld dat geen exorbitante huurbedragen gerekend mogen worden;
4. Dit voorstel zich richt op woningsplitsing waarbij maximaal twee of drie nieuwe wooneenheden ontstaan;
5. Deze schaalgrootte van verbouwing bijdraagt aan werkgelegenheid in de lokale bouw;
6. De wettelijke eis voor verblijfsruimte 18 m² bedraagt, maar dat deze lokaal is opgehoogd tot 45 m². (De verblijfsruimte is de ruimte waar personen verblijven, anders dan bijvoorbeeld toiletruimte, badruimte, technische ruimte en buitenruimte²) ;
7. Tenminste 2 kamers geen wettelijke, landelijke eis is. Ook studio's en 1 kamerappartementen zijn toegestaan mits aan het wettelijk criterium voor de gebruiksruimte wordt voldaan;
8. De eis van bij splitsing te komen tot energielabel B is bij bestaande bouw bovenwettelijk en is bovendien een drempel voor realisatie. Voor monumentale woningen geldt al een afwijkende eis ten aanzien van het energielabel;
9. Door de inwoners pro-actief te informeren en door middel van informatieverstrekking te ondersteunen bij het onderzoeken van de mogelijkheden een versnelling kan worden gerealiseerd.

Draagt het college op:

- A. De door de Raad gewenste versnelling per direct te stimuleren door de uitgangspunten voor beleid betreffende woningsplitsing als volgt aan te scherpen:
 1. In geval van woningsplitsing van bestaande bouw wordt de eis toegepast van minimaal 20 m² per wooneenheid voor de gebruiksruimte (wijziging Woonvisie 2020-2026, Actualisatie 2023 blz. 32);
 2. Als eis voor de te splitsen woning wordt uitgegaan van tenminste 1 labelsprong (overeenkomstig de eisen voor monumentale woningen, tenzij label B bereikt is (wijziging Woonvisie 2020-2026, Actualisatie 2023 blz. 32);
 3. De eis dat de nieuwe wooneenheid tenminste 2 kamers bevat te laten vervallen;

³ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-betalbarehuur/documenten/publicaties/2024/06/28/stukkenwet-betalbare-huur>

4. Aanvragen van toepassing te laten zijn voor woningsplitsing waarbij twee of drie nieuwe wooneenheden ontstaan;

B. Er in de uitvoering op toe te zien dat:

1. De genoemde punten worden doorgevoerd in de teksten van - dan wel toe te voegen aan - de beleids- c.q. uitvoeringsdocumenten;
2. De inwoners op korte termijn, proactief, worden geïnformeerd door middel van een nieuwsbrief en/of -bericht;
3. Een herkenbaar en deskundig aanspreekpunt wordt aangewezen waar inwoners terecht kunnen voor inhoudelijke informatieverstrekking en ondersteuning;
4. Overeenkomstig de motie van 5 november 2024 de Raad in de loop van juni 2025 wordt geïnformeerd over de voortgang.

GroenLinks

VVD

PvdA

CU

CDA

Tim Endeveld

Rob Koekkoek Mehmet Sahan Hendri Witteveen

Cyril Weijers

² Huidige eisen volgens actualisatie Woonvisie 2023, blz 32,
*Splitsen van panden toegestaan: woningen zijn zelfstandig, minimaal 45m2 (GO), hebben 1 aparte slaapkamer en min.
label B (afwijking label B mogelijk bij monumentale woning dan 1 labelsprong).*

Bijlagen

Deze bijlage bevat een nadere toelichting en onderbouwing op het voorstel.

(1) Statistiek woningen

Bewoonde woningen; kenmerken woning en huishouden, regio, 31 december

Gewijzigd op: 13 december 2024

Variabelen kunnen geslept worden naar de kop, rijen of kolommen van de tabel. In de kop is maar één item van een variabele

Eigendom woning	Koopwoningen totaal		
Regio's	Rheden		
Onderwerp	Woningen in voorraad		
	Perioden	Woningtype	
	2022		
Huishoudenskenmerken	Totaal	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
	aantal		
Totaal	11 265	9 940	1 320
Leeftijd: jonger dan 35 jaar	830	685	145
Leeftijd: 35 tot 55 jaar	3 595	3 365	230
Leeftijd: 55 tot 75 jaar	4 585	4 135	450
Leeftijd: 75 jaar of ouder	2 250	1 755	495
Type: eenpersoonshuishouden	2 915	2 110	805
Type: eenoudergezin	510	475	40
Type: paar zonder kinderen	4 365	3 950	420
Type: paar met kind(eren)	3 455	3 400	55
Type: overige huishoudens	15	10	.
1e 20%-groep (laag inkomen)	.	.	.
2e 20%-groep	.	.	.
3e 20%-groep	.	.	.
4e 20%-groep	.	.	.
5e 20%-groep (hoog inkomen)	.	.	.

(2) Energielabel

Verduurzamen tot een, voor een moderne woning acceptabel, niveau van label B, is voor oudere huizen een kostbare, en waar sprake is van een monumentale status, soms onmogelijke opgave. In de huidige regels geldt dat de gerealiseerde woning na splitsing energielabel B moet hebben. Als aangegeven is deze eis voor oudere, monumentale woningen niet haalbaar met als gevolg dat de eigenaar afziet van splitsen ook al is dat wel een wens.

Door de norm te verlagen maar hier wel een voorwaarde aan te verbinden (ophogen naar minimaal label F voor beide woningen) is voorstelbaar dat per saldo de duurzame kwaliteit van de woningvoorraad wordt verhoogd. Vanuit beleid en maatschappelijke wenselijkheid is dan ook redelijk om voor de gesplitste woning / nieuw gerealiseerde appartement te verlangen dat er een stap wordt gezet. Die stap is een stap beter in het energielabel.

(3) Oppervlakte van de woningen en appartementen

In het Bouwbesluit (nu opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving) zijn de minimale oppervlakten voor woningen gegeven.

Samen met de toelichting volgt daaruit dat een woning minimaal 18 m² zou moeten zijn, terwijl 55% daarvan verblijfsgebied (= 9,9 m²) verblijfsgebied moet zijn. Onder verblijfsgebied wordt verstaan alle ruimten waar je kunt verblijven. Van die verblijfsruimtes moet één verblijfsruimte een oppervlakte hebben van minimaal 11 m² (de woonkamer). Dus om aan de eis van 11 m² te voldoen zal een woning / appartement ontstaan uit splitsing minimaal 20 m² groot moeten zijn op basis van deze wettelijke eis.

Uit: Integrale Toelichting nota van toelichting van Bouwbesluit 2012
"Artikel 4.2 Aanwezigheid"

Het **eerste lid** stelt voor de woonfunctie de eis dat er een minimum vloeroppervlakte van 18 m² aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied moet zijn. Naast deze 18 m² mag er ook gemeenschappelijk verblijfsgebied zijn. Daarvoor gelden echter geen specifieke voorschriften meer. De eis uit het Bouwbesluit 2003 dat er in totaal 24 m² aan verblijfsgebied moet zijn (gemeenschappelijk en nietgemeenschappelijk tesamen) is vervallen.

Om de voor een gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten te kunnen verrichten, is het noodzakelijk dat er in een gebruiksfunctie voldoende gebruiksoppervlakte aanwezig is.

Met het nieuwe eerste lid van artikel 4.2, ingevoerd bij Stb. 2015, 249, is de minimale vloeroppervlakte per soort woonfunctie uit de gewijzigde tabel 4.1 afleesbaar. Uit de tabel volgt dat voor de woonfunctie voor studenten voortaan met 15 m² aan niet gemeenschappelijk verblijfsgebied in plaats van 18 m² kan worden volstaan. Voor de woonwagen en de andere woonfunctie blijft de minimale oppervlakte 18 m². Met deze uitzondering voor studenten is het eenvoudiger geworden om studentenhuisvesting te realiseren.

Voor het kunnen verrichten van de kenmerkende activiteiten is in het **tweede lid** voorgeschreven dat ten minste 55% van de gebruiksoppervlakte van een gebruiksfunctie verblijfsgebied is. Met dit percentage dat ook voorheen gold wordt zowel de onwerpvrijheid als de mogelijkheid om op de gebruiksfunctie gerichte bouwtechnische eisen te stellen gewaarborgd. Uit de tabel blijkt dat dit voorschrift niet geldt voor de industrie functie, de overige gebruiksfunctie en het bouwwerk geen gebouw zijnde. In deze gebruiksfuncties is het verblijven van personen van ondergeschikt belang, ofwel de kenmerkende activiteiten bij deze functies vinden niet in een verblijfsgebied plaats maar in een zogenoemd functiegebied. Zie ook het algemeen deel van de toelichting."

Normen uit artikel Bouwbesluit 2012, Artikel 4.3. Afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte

Tabel bij artikel 4.3											
gebruiksfunctie			leden van toepassing						grenswaarden		
			afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte						afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte		
artikel			4.3						4.3		
		lid	1	2	3	4	5	6	1	2	6
									[m²]	[m]	[m]
1	Woonfunctie										
	a	woonwagen	1	2	3	4	–	6	5	1,8	2,2
	b	voor studenten	1	2	3	4	–	6	5	1,8	2,6
	c	andere woonfunctie	1	2	3	4	–	6	5	1,8	2,6
2	Bijeenkomstfunctie		1	2	–	–	–	6	5	1,8	2,6
3	Celfunctie		1	2	–	–	–	6	4	1,8	2,5

4	Gezondheidszorgfunctie	1	2	–	–	–	6	5	1,8	2,6
5	Industriefunctie	–	–	–	–	–	–	–	–	–
6	Kantoorfunctie	1	2	–	–	–	6	5	1,8	2,6
7	Logiesfunctie									
	a in een logiesgebouw	1	2	–	–	5	6	4	1,5	2,6
	b andere logiesfunctie	1	2	–	–	5	6	4	1,5	2,1
8	Onderwijsfunctie	1	2	–	–	–	6	5	1,8	2,6
9	Sportfunctie	1	2	–	–	–	6	5	1,8	2,6
10	Winkelfunctie	1	2	–	–	–	6	5	1,8	2,6

Tabel bij artikel 4.3

gebruiksfunctie		leden van toepassing						grenswaarden			
		afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte						afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte			
artikel		4.3						4.3			
		lid	1	2	3	4	5	6	1	2	6
									[m²]	[m]	[m]
11	Overige gebruiksfunctie		—	—	—	—	—	—	—	—	—
12	Bouwwerk geen gebouw zijnde		—	—	—	—	—	—	—	—	—

1. Een verblijfsgebied heeft ten minste de in tabel 4.1 aangegeven vloeroppervlakte.
2. Een verblijfsgebied heeft ten minste de in tabel 4.1 aangegeven breedte.
3. Een verblijfsruimte heeft een breedte van ten minste 1,8 m.
4. In ten minste een verblijfsgebied ligt een verblijfsruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 11 m² bij een breedte van ten minste 3 m.
5. In afwijking van het eerste en tweede lid heeft een verblijfsgebied in een toegankelijkheidssector een verblijfsruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 14 m² bij een breedte van ten minste 3,2 m.
6. Een verblijfsgebied en een verblijfsruimte hebben ten minste de in tabel 4.1 aangegeven hoogte boven de vloer.

Met deze norm en is geconcludeerd dat appartement of studio een minimale gebruikruimte van 20 m² moet hebben. Dat is minder dan nu in de Woonvisie is vastgelegd. Daar is dus capaciteit te realiseren.