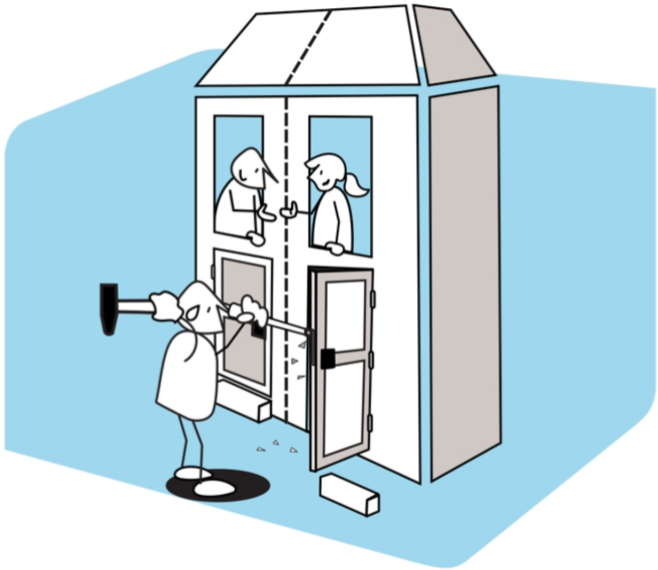
Campagne woningsplitsen en -delen



Presentatie gemeenteraad d.d. 6 januari 2026

gemeente Rheden

Inhoud presentatie

- Aanleiding
- Verschil woningsplitsen en –delen
- Onderzoek belemmeringen
- Advies stimuleren splitsen en –delen
- Communicatiecampagne
- Vervolgstappen
- Woningmarktmonitor

Aanleiding







gemeente Rheden

Verschil Woningsplitsen en Woningdelen

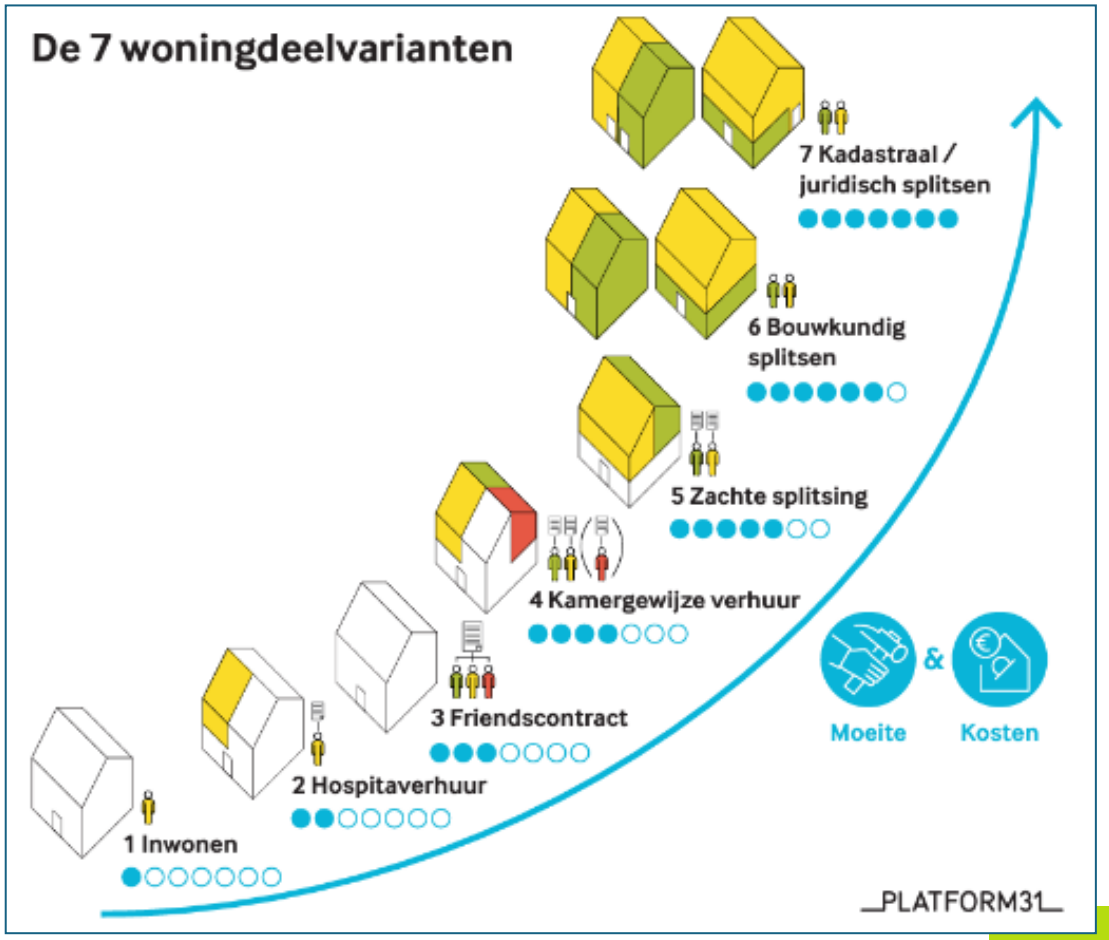
Woningsplitsen

- 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.

Woningdelen

- Het delen van één woning met meerdere huishoudens. Er worden voorzieningen gedeeld, zoals de keuken, badkamer of woonkamer. Daardoor zijn het **onzelfstandige woningen**. Onder woningdelen valt inwonen, hospitaverhuur, friendscontract, kamergewijze verhuur en zachte splitsing.

Verschillende vormen van woningdelen en splitsen



Onderzoek belemmeringen

- 1. Planologische procedures (omgevingsplan, kamerverhuurbeleid)
- 2. Interne afweging (botsing beleidsuitgangspunten)
- 3. Onbekendheid regelgeving (ingewikkeld proces)
- 4. Financiën en fiscaliteit (voorinvestering en nadelige fiscale gevolgen)
- 5. Rijksregelgeving (kostendelersnorm, huurrecht hospitaverhuur)



Advies stimuleren woningsplitsen en –delen

- **Uitgangspunt: Ja, mits** **Ambitie 15-20 extra woningen per jaar**

- 1. Planologische procedures aanpassen
  - aantal woningen per woonvlak en eis 1 huishouden per woning wijzigen
  - vergunningvrij verhuren van max. 4 kamers ipv huidige 2 kamers

- 2. Meer ruimte bieden bij interne toetsing
  - Integrale toetsing, duidelijk afwegingskader, ruimte opzoeken
  - Toetsingscriteria versoepelen: eis woninggrootte loslaten, label B wordt labelsprong

- 3. Onbekendheid regelgeving wegnemen
  - Communicatiecampagne uitvoeren
  - Proceshulp bieden

Advies stimuleren woningsplitsen en –delen
(vervolg)

4. Financieel aantrekkelijker maken woningdelen en -splitsen
   - Bewoners niet het stempel gemeenschappelijk huishouden geven, anders korting op uitkering
   - Geen leges bij woningsplitsing

5. Lobby voor betere Rijksregelgeving
   - Kostendelersnorm woningdelen
   - Onzelfstandige woonruimte telt niet als woning
   - Huurrecht bij hospitaverhuur



Communicatiecampagne

- **Primair gericht op particuliere woningeigenaren met een grote woning of woning met potentie tot splitsing.**

- **Kernboodschap**
- “Een huis splitsen? Dat kan verrassend eenvoudig zijn. Creëer nieuwe woonruimte én toekomstwaarde in jouw woning. Ontdek hoe jouw huis meer kan betekenen – voor jou én voor een ander.”

- **Kanalen**
- Online via website, social media of webinar
- Offline via flyers, posters, info avonden
- Samenwerking met communicatie vanuit duurzaamheid



Vervolgstappen

- **Om woningsplitsen en –delen meer bekendheid te geven en makkelijker te maken gaan we in 2026 aan de slag met:**

  - Aanpassen van beleid en omgevingsplan (actiepunten collegebesluit)
  - Communicatiecampagne
  - Gemeentelijke aanspreekpunt bij vergunningen
  - Een stappenplan voor initiatiefnemers

- Dit loopt door in 2027 en in 2028 vindt er een evaluatie plaats.



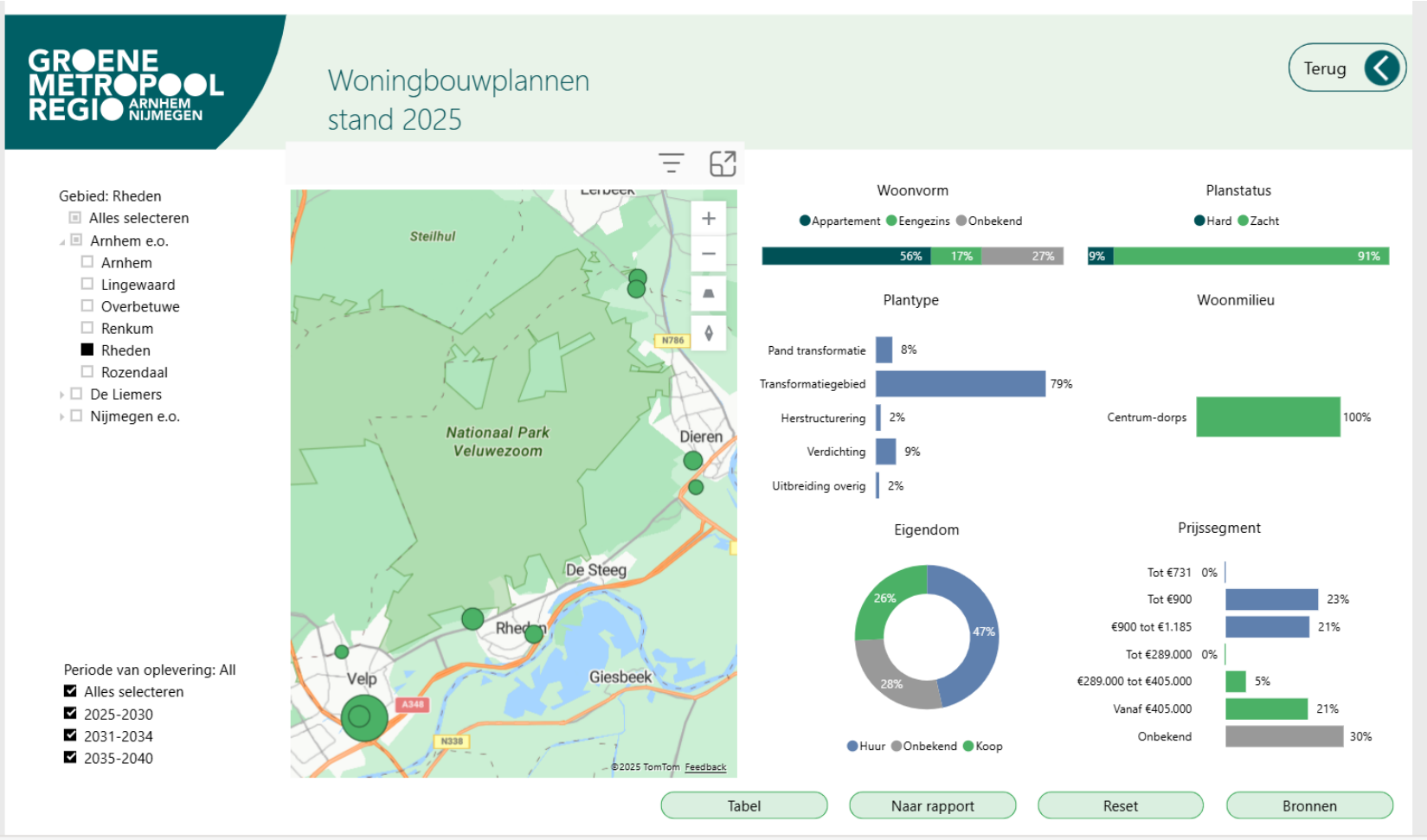
Regionale woningmarktmonitor

- www.gmr.nl/opgaven/groene-groeiregio/#Dashboard



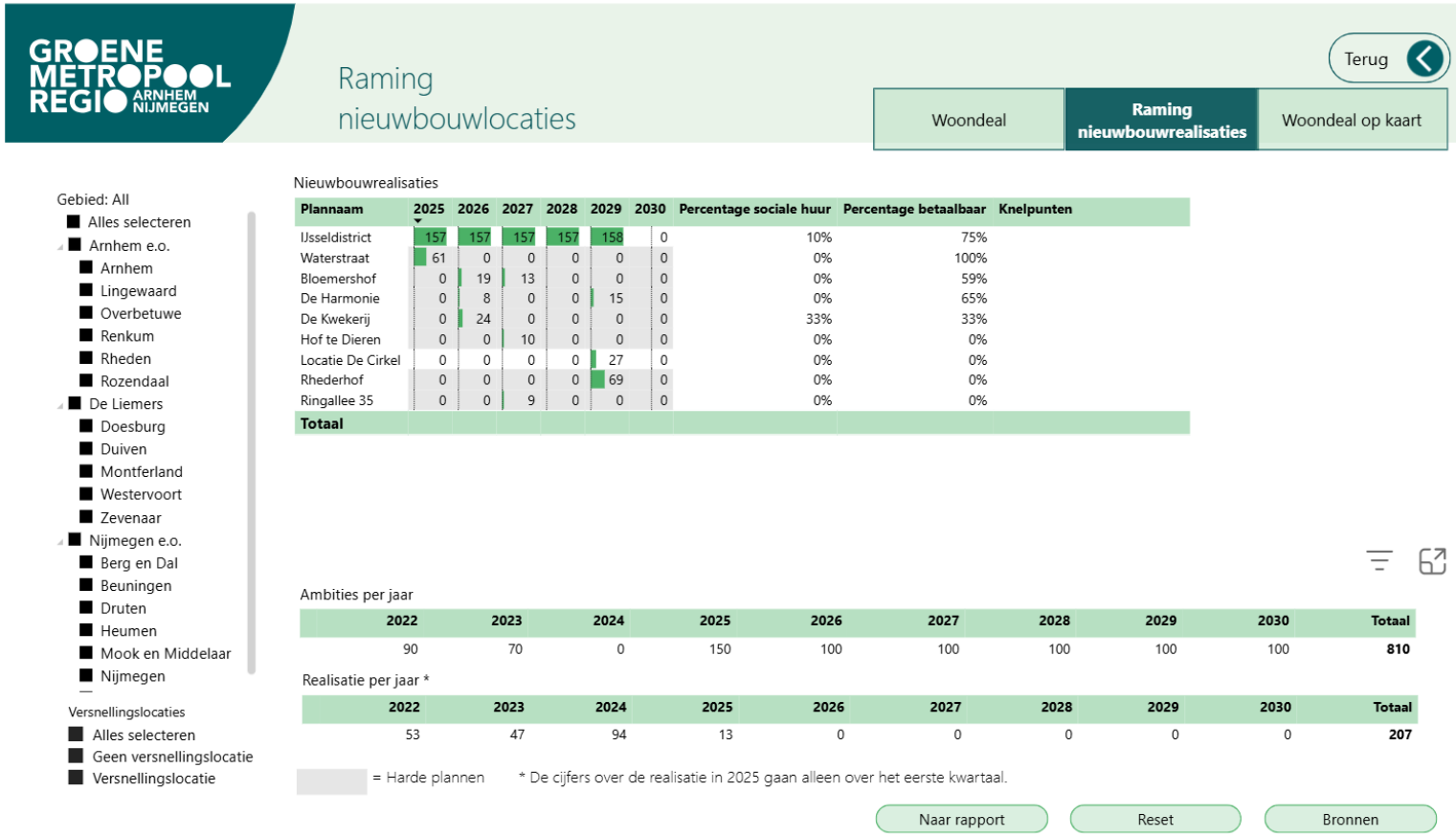
gemeente Rheden

Regionale woningmarktmonitor



gemeente Rheden

Regionale woningmarktmonitor



GROENE METROPOOL REGIO ARNHEM NIJMEGEN

Raming nieuwbouwlocaties

Terug

Woondeal | **Raming nieuwbouwrealisaties** | Woondeal op kaart

Gebied: All
- Alles selecteren
- Arnhem e.o.
  - Arnhem
  - Lingewaard
  - Overbetuwe
  - Renkum
  - Rheden
  - Rozendaal
- De Liemers
  - Doesburg
  - Duiven
  - Montferland
  - Westervoort
  - Zevenaar
- Nijmegen e.o.
  - Berg en Dal
  - Beuningen
  - Druten
  - Heumen
  - Mook en Middelaar
  - Nijmegen

Versnellingslocaties
- Alles selecteren
- Geen versnellingslocatie
- Versnellingslocatie

Nieuwbouwrealisaties

Plannaam	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Percentage sociale huur	Percentage betaalbaar	Knelpunten
IJsseldistrict	157	157	157	157	158	0	10%	75%	
Waterstraat	61	0	0	0	0	0	0%	100%	
Bloemershof	0	19	13	0	0	0	0%	59%	
De Harmonie	0	8	0	0	15	0	0%	65%	
De Kwekerij	0	24	0	0	0	0	33%	33%	
Hof te Dieren	0	0	10	0	0	0	0%	0%	
Locatie De Cirkel	0	0	0	0	27	0	0%	0%	
Rhederhof	0	0	0	0	69	0	0%	0%	
Ringallee 35	0	0	9	0	0	0	0%	0%	
Totaal									

Ambities per jaar

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
90	70	0	150	100	100	100	100	100	**810**

Realisatie per jaar *

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
53	47	94	13	0	0	0	0	0	**207**

= Harde plannen * De cijfers over de realisatie in 2025 gaan alleen over het eerste kwartaal.

Naar rapport | Reset | Bronnen

gemeente Rheden