COLLEGEVOORSTEL

gemeente Rheden

# Onderwerp

# Onderzoek en advies Campagne woningsplitsen en -delen gemeente Rheden

| | |
|---|---|
| Datum collegevergadering | 16 december 2025 |
| Thema programmabegroting | Volkshuisvesting |
| Portefeuillehouder | Gea Hofstede |
| Zaaknummer | |

## Samenvatting

De notitie Onderzoek en advies Campagne woningsplitsen en –delen gemeente Rheden beschrijft het onderzoek naar de belemmeringen en geeft advies hoe woningsplitsen en –delen makkelijker kan worden in onze gemeente.
Om te achterhalen waar precies de belemmeringen zitten bij het woningsplitsen of –delen hebben we een aantal deelonderzoeken gedaan en gebruik gemaakt van bestaand onderzoek:

Ons advies is gericht op het wegnemen van deze belemmeringen. Samenvattend zijn dat de volgende actiepunten:

1. Uitgangspunt: Ja, mits
2. Planologische procedures aanpassen (omgevingsplan en kamerverhuurbeleid)
3. Meer ruimte voor woningsplitsen bij interne toetsing (toetsingscriteria versoepelen: wonen, duurzaamheid) (mobiliteit, stedenbouw en erfgoed hebben aangegeven maatwerk te willen leveren).
4. Onbekendheid regelgeving wegnemen (communicatiecampagne, proceshulp)
5. Financieel aantrekkelijker maken woningdelen en –splitsen (definitie huishouden, geen leges bij woningsplitsen)
6. Lobby voor betere Rijksregelgeving (via regio)

De vastgestelde actiepunten door het college worden in 2026 en 2027 opgepakt en uitgewerkt. Mochten er aanvullende beslispunten uit naar voren komen of financiële consequenties zijn, dan wordt dit opnieuw voorgelegd aan het college.

## Voorgesteld besluit

1. Instemmen met het uitvoeren van de actiepunten uit het advies om woningsplitsen en -delen te stimuleren, met uitzondering van het schrappen van leges bij woningsplitsing.
2. Benodigde budget voor 2026 mee te nemen in de eerste Berap 2026, als overschrijding te melden.
3. Een plan van aanpak uitwerken om interne toetsing bij woningsplitsen te versnellen.

# Inleiding

In de Woonvisie 2023 is als actiepunt opgenomen om woningsplitsen en -delen in onze gemeente actief te stimuleren. Op deze manier ligt de focus voor het toevoegen van woningen niet alleen op de nieuwbouw, maar ook op de bestaande bouw. Het plan van aanpak campagne woningsplitsen en –delen is in juni 2025 vastgesteld door het college en ter informatie naar de raad gegaan. Het plan van aanpak bestaat uit twee delen: een onderzoek en advies naar de belemmeringen en oplossingen en vervolgens een communicatiecampagne richting inwoners.

Deze notitie beschrijft de uitkomsten van het onderzoek en welk advies daaruit voortkomt. Het advies is enerzijds gericht op het wegnemen van belemmeringen, die bij het woningsplitsen en –delen worden ervaren. Anderzijds zijn er actiepunten om meer bekendheid te geven aan de verschillende mogelijkheden voor splitsen en delen. Bij het communicatieplan zoeken we de samenwerking op met de verduurzamingscampagne. En we geven aan welke concrete vervolgstappen we kunnen zetten in de campagne woningsplitsen en –delen.

# Beoogd effect

- Vergroten van het aanbod van woonruimte
- Mogelijke belemmeringen voor splitsen en delen wegnemen als dit niet teveel ten koste gaat van de leefbaarheid, veiligheid en woonkwaliteit voor onze inwoners. Dit doen we door:
- voorbereidingen te treffen om het Omgevingsplan en het kamerverhuurbeleid aan te passen; Toetsingscriteria woningsplitsen aanpassen via het nieuwe VHV programma en overige relevante beleidsstukken;
- Proceshulp bieden in de vorm van een duidelijk aanspreekpunt splitsen en -delen bij vergunningen, een stappenplan en gratis aanbod van een energiecoach/warmteadviseur;
- Financieel aantrekkelijker maken van splitsen en delen door voorbereidingen treffen om de Verordening op de heffing en de invordering van leges Rheden te wijzigen in die zin dat bij woningsplitsen geen leges worden geheven;
- Via de regio aandacht vragen voor betere rijksregelgeving
- Bekendheid geven aan de mogelijkheden van splitsen en delen door een communicatiecampagne.

# Argumenten

1. *Door belemmeringen weg te nemen, maken we splitsen en delen aantrekkelijker. Bij de uitwerking houden we er rekening mee dat ongewenste ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid, ondermijning, veiligheid en ondermaatse woonkwaliteit worden voorkomen.*

# Kanttekeningen en/of risico’s

1. ***Geen grote aantallen***
   Uit de analyse blijkt dat het woningsplitsen in de afgelopen jaren niet geleid heeft tot het toevoegen van grote aantallen woningen (ca. 6 per jaar). Als we woningsplitsen en -delen gaan stimuleren hopen we dat deze aantallen gaan toenemen, maar ook dan gaat het niet om grote aantallen (inschatting ca. 15 – 20 per jaar).

# Financiën

De meeste acties uit het Onderzoek en Advies kunnen opgepakt worden binnen de huidige formatie. Voor de communicatie campagne is door het college al een budget gereserveerd van €10.000 voor een uitgebreide campagne. Deze kosten worden gedekt uit het lopende budget 675201 Wonen.
Het maken van nieuw Kamerverhuurbeleid past niet binnen de huidige formatie voor 2026 en zal moeten worden uitbesteed (€15.000). Het voorstel is om het benodigde budget voor 2026 mee te nemen in de eerste Berap 2026 en als overschrijding te melden.

Het college heeft besloten om leges voor woningsplitsen te blijven heffen, dus dit heeft geen negatief financieel effect.

| | Bedrag (€) | Jaarschijf / jaarschijven |
|---|---|---|
| Eenmalige uitgaaf: | €10.000 (communicatie)<br><br>€15.000 (adviesbureau kamerverhuurbeleid) | 2026 |
| Investering: | | |
| Structurele lasten: | | |

## Uitvoering

In 2026 gaan we aan de slag met het aanpassen van beleid en omgevingsplan. De communicatiecampagne wordt opgestart en uitgerold. Het aanspreekpunt woningsplitsen en -delen bij vergunningen gaat zich inwerken. En voor de initiatiefnemers komt er een stappenplan. Dit zal doorlopen in 2027 en in 2028 vindt er een evaluatie plaats.

## Participatie en communicatie

Bij het interne onderzoek naar de belemmeringen zijn alle collega's betrokken, die vanuit hun expertise betrokken zijn bij woningsplitsen en –delen. Er is informatie ingewonnen bij de gemeente Arnhem en gebruik gemaakt van recente onderzoeken. Op 6 januari wordt de raad geïnformeerd over het onderzoek en advies voor splitsen en delen. Bij de opzet en uitvoering van de informatie campagne wordt gebruik gemaakt van budgettair haalbare communicatie kanalen.

## Bijlagen

1. Onderzoek en advies Campagne woningsplitsen en –delen gemeente Rheden

De Steeg, 16 december 2025

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester

Bart Drewes,
gemeentesecretaris