

17 maart 2026

De Rijkssplitsingsdienst belt aan

Volgens Rijksbouwmeester Francesco Veenstra kan woningsplitsing meer woningen opleveren dan nieuwbouw. Onzin, vindt Friso de Zeeuw.

[Friso de Zeeuw](#)

Beter benutten van de bestaande woningvoorraad helpt bij het aanpakken van het enorme woningtekort. De laatste tijd komt de optie om grote woningen te splitsen uitdrukkelijk in beeld. Kennisorganisatie Platform 31 heeft de mogelijkheden [helder op een rij](#) gezet. Van woningdelen, hospitaverhuur tot ‘zachte’ en ‘harde’ splitsingsvarianten. Politieke, bouwtechnische, financiële en vergunningstechnische aspecten krijgen aandacht in deze handige gereedschapskist.

Woningsplitsen is lang niet overal een goede oplossing. In dichtbevolkte, sociaal kwetsbare wijken kan het de problematiek verergeren. Stelselmatig ‘verkameren’ van panden kan de leefbaarheid in een buurt ondermijnen. Het parkeervraagstuk wordt soms overdreven, maar als de gemeente daar geen serieus oog voor heeft, kan zij rekenen op een buurtopstand.

Toestaan van vormen van woningdelen en splitsen vraagt dus om een scherpe blik op buurten en wijken. Zo [besliste de gemeente Den Haag](#) onlangs om kamerverhuur en splitsen te versoepelen in bepaalde wijken en in andere (kwetsbare) wijken juist niet. Om splitsen in de landelijke regelgeving totaal vergunningvrij te maken - zoals soms wel wordt bepleit - is dan ook onverstandig.

Daarnaast moet de woningeigenaar – corporatie, private verhuurder of eigenaar-bewoner - brood zien in de opdeling. Voor een ‘harde splitsing’, van één naar twee zelfstandige wooneenheden, moet men met een kostenplaatje van rond de 100.000 euro rekenen.

Zoals wel vaker gaat de vakwereld met dit thema hyperventilerend aan de haal, uitmondend in volkomen irreële voorstellen. Zo [verkondigde rijksbouwmeester Francesco Veenstra](#) dat splitsen op korte termijn meer woningen oplevert dan nieuwbouw.

Het saldo van splitsingen en samenvoegingen (ja, die zijn er ook nog steeds, in geringe mate) leverde in de periode 2021 tot en met 2025 per jaar tussen de 1600 en 1.000 wooneenheden op. Elk jaar: afnemend. Ter vergelijking: de jaarlijkse toevoeging door transformaties (vooral van kantoorruimten) bedraagt ongeveer 8.000 wooneenheden. Bij de ‘gewone’ nieuwbouw gaat om een jaarproductie van circa 70.000 woningen.

Het splitsingsvolume in de komende drie jaar vervijfvoudigen van 1.000 naar een niveau 5.000 stuks per jaar zal een uiterste krachtsinspanning vergen. Het is nauwelijks haalbaar.

Iedereen kan begrijpen dat het toch veel simpeler is om de nieuwproductie van 70.000 naar 75.000 op te krikken. Waarmee de absurditeit van de stellingname van Veenstra kinderlijk eenvoudig valt aan te tonen.

De zaligverklaring van splitsen gaat gepaard met een nieuwe aanval van de vakwereld op de rijtjeswoning. De rijksbouwmeester wil beleid dat eigenaren aanzet om hun eengezinswoning op te delen in twee woningen. Ook universitair docent stadsgeografie [dr. Cody Hochtenbach](#) stelt dat 'herverdeling van de bestaande woonruimte de crisis kan oplossen'. Nederlanders wonen volgens hem internationaal gezien 'overdadig'. Als 'we allemaal' 11 vierkante meter inleveren en 'eerlijk' gaan herverdelen, is het woningprobleem opgelost. Splitsen en woningdelen is een van de methoden om dit doel te bereiken. [Dr. Peter Pelzer](#) (hoogleraar ruimtelijke planning) doet een duit in het zakje met een pleidooi voor een extra belasting op 'te groot' wonen. [Tess Broekmans](#) (hoogleraar urban design) bestempelt de eengezinswoning zelfs als 'onding'. Zij wil een verbod op de bouw van deze huizen.

Wat is de volgende stap? 'Goede middag mevrouw, wij zijn van de Rijkssplitsingsdienst. U woont hier alleen in deze eengezinswoning. Dat betekent dat u volgens onze gegevens 45 vierkante meter te groot woont. Daarom moet u uw huis splitsen. Mogen wij alvast komen opmeten?'

Gelukkig blijven al deze ideeën luchtfietsen en missen ze politieke steun van enige betekenis. Maar het weerspiegelt wel de van de werkelijkheid losgezongen denkwereld van een aanzienlijk deel van de vakwereld. Het is nu de beurt aan de gemeentepolitiek om in de nieuwe coalitieprogramma's realistische ambities neer te zetten als het om woningdelen en splitsen gaat.