

23-04-2026

## **Eengezinswoningen opgeofferd voor starters, maar critici staan er niet achter: 'Beter om de eengezinswoning te verkopen'**

**Woningcorporaties zijn begonnen om eengezinswoningen op te delen om daarmee meer eenpersoonshuishoudens onderdak te kunnen bieden. Experts reageren kritisch. „Verkopen is beter.”**

*Yteke de Jong*

De afgelopen tijd zijn woningcorporaties gestart om eengezinswoningen niet toe te wijzen aan gezinnen, maar om ze te voorzien van een extra badkamer en toe te wijzen aan twee individuele huurders. Deze trend wordt 'zacht splitsen' genoemd.

Woningcorporatie Talis uit Nijmegen loopt hierin voorop en ziet 'potentie' om 2000 gezinswoningen op te delen. Dat is dertig procent van hun totale voorraad eengezinswoningen. Dit jaar gaat het om elke week één woning die van de markt voor gezinnen wordt weggehaald en in tweeën wordt gehakt.

„De woonkamer, keuken en tuin moeten gedeeld worden bij dit zachte splitsen door de twee bewoners. Hiermee bieden we de kans voor jongeren om op zichzelf te kunnen gaan wonen in plaats van bij hun ouders op zolder”, zegt bestuursvoorzitter Jan van der Meer van Talis, die donderdag in gesprek gaat in Amsterdam met Koning Willem-Alexander over het splitsen.

### **Grote druk**

Van der Meer geeft net als woonminister Boekholt aan dat 'we in Nederland relatief groot wonen' en 'in zouden moeten dikken' in verband met demografische ontwikkelingen.

Ondanks een wachtlijst van vijftien tot twintig jaar in de regio Nijmegen voor gezinnen om betaalbaar te wonen, kiest de corporatie toch om eengezinswoningen op te delen.

Van der Meer: „Er is grote druk op de woningmarkt voor alle groepen. Maar 64 procent van onze inschrijvingen betreft eenpersoonshuishoudens, terwijl onze voorraad woningen voor 40 procent bestaat uit eengezinswoningen.” Hij zegt met het 'het zachte splitsen' de voorraad wat meer in evenwicht te krijgen. „De woningen die we opdelen, werden daarvoor vaak nog bewoond door één persoon, omdat de kinderen bijvoorbeeld het huis uit zijn. Door het splitsen wonen er straks twee personen.”

### **Mismatch**

Ongeveer veertig procent van het totaal aantal sociale huurwoningen in Nederland bestaat uit eengezinswoningen, ongeveer 800.000 woningen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken

wijst in een reactie op de 'mismatch' tussen de woningvoorraad en de samenstelling van huishoudens, ondanks de wachtlijsten die er voor sociale gezinswoningen zijn. „Een kwart van de huishoudens bestaat uit meer dan één persoon. Er is dus ruimte om een deel van die woningen te benutten voor woningdelen of -splitsen”, zegt een woordvoerder.

Stedenbouwkundige en emeritus hoogleraar Friso de Zeeuw ziet in de stap van de woningcorporaties het gevolg van een 'hetze' die volgens hem momenteel gaande is tegen de eengezinswoning.

„Vanuit de Rijksbouwmeester en een aantal architecten wordt het nut van de gezinswoning betwist. Daarbij woont de doelgroep van de woningcorporaties veelal kleiner”, aldus De Zeeuw. „Maar het is beter om de eengezinswoning te verkopen en van de opbrengst drie kleinere woningen terug te bouwen. Dat zet veel meer zoden aan de dijk dan het zachte splitsen.”

### **Statushouders**

De gesplitste woningen volgens Van der Meer zijn niet voor statushouders bedoeld, omdat woningdelen niet in aanmerking komt voor huurtoeslag. Daar hebben statushouders veelal recht op. Wel kan het zachte splitsen leiden tot iets meer inkomsten, omdat er door de twee eenpersoonshuishoudens bij elkaar meer huur wordt betaald dan door één gezin in dezelfde woning.

De circa 300 woningcorporaties voegen nauwelijks extra woningen toe. In 2024 bleef de teller steken op per saldo 11.600 extra huizen op een tekort van ruim 400.000 woningen. Met het trucje van het zachte splitsen kunnen ze dat aantal verder opvijzelen. Ook gaat nu energie zitten in het aanpassen van bestaande woningen in plaats van de bouw van echte woningen. „Zacht splitsen is een aanvullend instrument en kan geen vervanging voor nieuwbouw zijn. Bovendien komen die woningen op onregelmatige basis vrij; er moet maar net iemand verhuizen”, zegt De Zeeuw.