

Den Haag, 30 september 2026

Beter benutten is de snelste uitweg uit de woningnood

Om het woningtekort op te lossen zijn niet alleen veel nieuwe woningen nodig, maar is het ook van belang dat er snel nieuwe woningen worden opgeleverd. Het beter benutten van de bestaande voorraad mag daarom geen bijzaak zijn, maar moet een volwaardige pijler vormen van het woningrealisatiebeleid.

In het [Actieplan Versnelling Woningbouw](#) is net als in de [Woontop-afspraken](#) dan ook terecht een belangrijke rol weggelegd voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

Waarom beter benutten onmisbaar is voor woningrealisatie

Door optoppen, splitsen en transformeren kunnen in potentie niet alleen 20.000 extra woningen per jaar worden gerealiseerd, deze woningen kunnen ook [vijf keer sneller worden opgeleverd dan nieuwbouw](#)¹. Transformaties kosten gemiddeld 27 maanden om te realiseren, [optoppen en splitsen kan zelfs al in weken](#)².

Omdat het realiseren van woningen door het beter benutten van de bestaande voorraad gebruikmaakt van bestaande infrastructuur en bebouwing, zorgen deze projecten bovendien voor minder druk op netcongestie en is er bij de realisatie minder sprake van stikstofuitstoot.

Vaak gaat transformatie, optoppen en splitsen bovendien [gepaard met verduurzaming](#)³ van het bestaande pand, waardoor beter benutten ook bijdraagt aan het terugdringen van CO₂-uitstoot en lagere energielasten voor bewoners.

De private sector heeft bewezen dat het kan

Het succesvol beter benutten van de bestaande voorraad valt of staat met een goed functionerende private verhuurmarkt. Particuliere en bedrijfsmatige investeerders hebben bewezen door optoppen, splitsen en transformeren zo'n [13.000 tot 15.000 woningen per jaar](#)⁴ te kunnen realiseren, wat neerkomt op zo'n [70 procent](#)⁵ van de totale woningproductie binnen de bestaande voorraad.

Hoewel het aantal woningen dat door beter benutten is gerealiseerd in de afgelopen jaren [sterk is afgenomen](#)⁶, kan de private sector weer terug naar dezelfde realisatiecijfers als een aantal jaar geleden. Maar daarvoor moeten de randvoorwaarden wel goed zijn, en moeten obstakels die het beter benutten in de weg staan wel worden weggenomen.

¹ EIB: <https://www.eib.nl/pdf/EIB-rapport%20Nationale%20Woon-%20en%20Bouwagenda.pdf>

² STEC: <https://stec.nl/wp-content/uploads/2024/05/Stec-Groep-23.395-Praktische-handreiking-optoppen.pdf>

³ Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/06/03/onderzoek-particuliere-verhuurders-en-verduurzaming>

⁴ CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/11/meer-private-huurwoningen-en-appartementen-gebouwd>

⁵ CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/18/private-huursector-groeide-afgelopen-jaren-vooral-door-nieuwe-woningen>

⁶ EIB: <https://www.eib.nl/wp-content/uploads/2026/08/Eindrapport-Het-belang-van-de-bestaande-voorraad-voor-het-oplossen-van-de-woningnood.pdf>

Obstakels op lokaal niveau

In het Actieplan Versnelling Woningbouw en in het regeerakkoord is de ambitie uitgesproken om de lokale regeldruk rondom onder andere transformeren, splitsen en optoppen te verlagen. Dat is een goede stap in de goede richting, maar concrete richting ontbreekt nog. Vastgoed Belang adviseert specifiek in ieder geval:

1. Schaf restrictief vergunningsbeleid voor beter benutten af

Vooraf in wijken met veel vooroorlogse woningen bestaat veel potentieel tot optoppen en splitsen. Echter juist in die wijken geldt in veel gemeenten een verbod.

Indien gemeenten gebruik willen kunnen maken van het potentieel tot optoppen en splitsen stelt Vastgoed Belang voor om dat restrictieve beleid om te zetten in stimulerend beleid. Met andere woorden: maak splitsen en optoppen in beginsel vergunningsvrij tenzij er een concrete reden bestaat voor een vergunningsplicht.

2. Verlaag oppervlakte-eisen

Sommige gemeenten voeren een beleid waarin er hoge minimale oppervlakte-eisen worden gesteld voor woningen die worden gerealiseerd, waarbij dat kan oplopen tot minimaal 60 vierkante meter. In de praktijk hoeft een oppervlakte van 30 of 40 vierkante meter echter helemaal de leefbaarheid niet in het geding te brengen, zeker niet bij bijvoorbeeld eenpersoonshuishoudens.

Wij pleiten ervoor om gemeenten die te restrictieve eisen aanhouden terug te laten fluiten door de Rijksoverheid.

3. Voer een parkeerbeleid naar Amsterdams model

Veel gemeenten houden vast aan strenge parkeernormen bij woningsplitsing, optoppen en transformatie. Er zijn echter situaties denkbaar waarin het ontbreken van extra parkeerplaatsen geen bezwaar hoeft te zijn. Bijvoorbeeld bij het realiseren van woningen in oude binnensteden waar veel bewoners geen behoefte hebben aan een auto, of bij studentenhuisvesting.

Gemeenten zouden daarom expliciet moeten worden gestimuleerd om in dit soort gevallen nieuwe woningen uit te sluiten van het recht op een bewonersparkeervergunning, naar voorbeeld van Amsterdam.

4. Stop splitsingsbeperkingen op de kap

In situaties waar thans splitsing nog wel mogelijk is, geldt in veel gemeenten de beperking dat er per bouwlaag gesplitst mag worden uitgezonderd de kap; die mag niet separaat afgesplitst worden. Terwijl juist die kap vaak groot genoeg is om in te wonen. Die beperking is er ook bij dakopbouwen (zowel als kap of doorgemetseld). In een nieuwe dakopbouw op een bestaande woning mag soms geen nieuwe woning ontstaan. De dakopbouw moet conform nagenoeg alle omgevingsplannen onderdeel zijn van de onderliggende woning.

Door die bovengenoemde beperkingen te laten vallen – of daar vrijstelling op te verlenen – ontstaat de mogelijkheid om sneller meer woningen te creëren.

5. Stop kadastrale splitsingsbeperkingen op sociale huurwoningen

Diverse gemeenten hanteren een vergunningsplicht of een verbod op het kadastraal splitsen van woningen die een WWS-puntenaantal hebben dat in het sociale segment valt, zelfs als die woning al jaren bouwkundig gesplitst is.

Het doel van dit beleid is om te voorkomen dat sociale huurwoningen worden uitgepand. In de praktijk leidt dit er echter ook toe dat de bouwkundige splitsing ongedaan wordt gemaakt, of dat twee woningen op een andere manier worden samengevoegd tot één grote woning om de woning alsnog uit te panden. Daardoor worden in de praktijk alsnog twee sociale huurwoningen aan de voorraad onttrokken, maar in plaats van dat er twee kleinere en dus betaalbare koopwoningen voor terugkomen, ontstaat er nu één grotere en relatief duurdere koopwoning. Wij adviseren dan ook om gemeenten dwingende instructies te geven dit soort beleid niet te voeren.

Landelijke obstakels

Ook op landelijk niveau geldt er regulering of specifiek fiscaal beleid dat een obstakel vormt voor het beter benutten van de bestaande voorraad. Wij adviseren daarom:

1. Draai de nieuwe definitie van duurzaam gemeenschappelijk huishouden terug

Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur wordt er een nieuwe definitie van een gemeenschappelijk duurzaam huishouden gehanteerd. Die heeft als gevolg dat als drie of meer volwassenen een zelfstandige woning delen, de woning gereguleerd is volgens het WWSO-puntenstelsel voor onzelfstandige woningen. Dit geldt ook als de woning meer dan 187 WWS-punten telt en dus eigenlijk geliberaliseerd hoort te zijn.

Met deze maatregelen werd gepoogd om feitelijke kamerverhuur als ook zodanig te reguleren, maar in de praktijk zorgt het er ook voor dat verhuurders bijvoorbeeld geen Friends-contract meer afsluiten. En dat woningen die in de oude situatie bijvoorbeeld door drie mensen werden bewoond, nu nog maar door twee mensen worden bewoond. We adviseren dan ook deze nieuwe definitie weer terug te draaien, en net als in de oude situatie aan de hand van de feitelijke situatie te beoordelen of er eigenlijk sprake is van kamerhuur of niet.

2. Verlaag de overdrachtsbelasting op commercieel vastgoed, in ieder geval voor transformaties

Hoewel de overdrachtsbelasting op huurwoningen zoals het er naar uitziet wordt verlaagd van 8 naar 7 procent, blijft de overdrachtsbelasting op commercieel vastgoed op 10,4 procent. Dat verhoogt de investeringskosten voor een private partij die bijvoorbeeld een leegstaand kantoorpand wil transformeren naar woningen.

Wij adviseren daarom om ook de overdrachtsbelasting voor commercieel vastgoed te verlagen, desnoods alleen voor commercieel vastgoed dat binnen een bepaalde termijn wordt omgezet in woningen.

3. Introduceer een kostenaf trek binnen het huidige box 3-stelsel

VASTGOED BELANG

In het recente verleden realiseerden box 3-beleggers [ongeveer 25 procent](#)⁷ van de totale woningproductie binnen de private sector. In tegenstelling tot de Wet werkelijk rendement, is in het huidige box 3-stelsel alleen geen kostenaftrek mogelijk. Zeker sinds de fiscale druk sinds 2023 steeds is toegenomen, bemoeilijkt dat de financiële haalbaarheid van beter benutten-projecten.

Wij roepen daarom op om ook in het huidige stelsel alsnog een kostenaftrek te introduceren. Als dat tot uitvoeringsproblemen leidt bij de Belastingdienst, kan worden gekozen voor forfaitaire kostenaftrek van 25 procent van de brutohuurinkomsten in zowel het forfaitaire stelsel als in de tegenbewijsregeling.

Het percentage van 25 procent sluit aan bij de gemiddelde exploitatie- en onderhoudskosten van Nederlandse verhuurders zoals zichtbaar in marktgegevens. Verhuurders geven in beide situaties reeds hun huurinkomsten op. De regeling kan daarom zonder complexe uitvoeringsvraagstukken worden geïmplementeerd.

4. Schrap de vastgoedbijtelling in de Wet werkelijk rendement

Hoewel de Wet werkelijk rendement beoogt om alleen werkelijk rendement te belasten, is er in de wet met een vastgoedbijtelling toch nog een forfaitair systeem geïntroduceerd. De voorgestelde vastgoedbijtelling in de Wet werkelijk rendement belast vastgoed dat langer dan 37 dagen leegstaat alsof sprake is van een rendement van 3,35 procent.

Hoewel deze maatregel bedoeld lijkt om eigen gebruik van vakantiewoningen tegen te gaan, raakt zij in de praktijk ook andere vormen van vastgoed. Denk bijvoorbeeld aan kantoren, winkels en andere vastgoed waarvoor geen huurder of koper kan worden gevonden. Maar ook aan vastgoed dat leegstaat in voorbereiding op transformatie of splitsingswerkzaamheden of waarvoor er vergunningsprocedures lopen.

In al deze gevallen moeten eigenaren belasting betalen terwijl geen sprake is van huurinkomsten én evenmin van eigen gebruik. Dit past niet binnen een stelsel dat juist is gebaseerd op werkelijk rendement. Wij roepen daarom op deze vastgoedbijtelling af te schaffen.

Goed investeringsklimaat van cruciaal belang

De belangrijkste vraag is niet of het beter benutten van de bestaande voorraad potentieel heeft, maar of het aantrekkelijk genoeg is om te investeren in deze vorm van woningrealisatie. Het schrappen van lokale en landelijke obstakels die optoppen, transformeren en splitsen direct hinderen is een goede eerste stap om de woningproductie op te schroeven.

Maar het beter benutten van de bestaande voorraad staat niet los van het bredere investeringsklimaat. Zelfs als alle specifieke knelpunten rond splitsen, optoppen en transformeren morgen verdwijnen, zullen investeringen achterblijven wanneer het algemene rendement op huurwoningen onvoldoende of zelfs negatief is. En dat is op dit moment helaas het geval.

⁷ CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/18/private-huursector-groeide-afgelopen-jaren-vooral-door-nieuwe-woningen>

VASTGOED BELANG

Het gevolg is dat private verhuurders hun huurwoningen op dit moment [massaal uitponden](#)⁸. Daardoor komen woningzoekenden met een middeninkomen die teveel verdienen voor een corporatiewoning, maar te weinig om te kopen direct in de knel. Maar de uitpondgolf is vooral een symptoom van een veel groter probleem: dat investeerders zich terugtrekken, in plaats van te investeren in nieuwe woningen, al dan niet door beter benutten.

Onze allerbelangrijkste oproep aan zowel het parlement als de regering is dan ook het investeringsklimaat te verbeteren. Dat betekent dereguleren, of bestaande regulering in ieder geval repareren zodat het investeren in woningbouw weer loont. Daarnaast is er dringende behoefte aan fiscale verlichting, niet alleen voor corporaties, maar ook voor de private sector.

Over Vastgoed Belang

Vastgoed Belang streeft naar het verkrijgen van maatschappelijke erkenning van de toegevoegde waarde van private verhuurders in vastgoed ten gunste van maatschappelijk rendement. Daarvoor is een goede en betrouwbare verbinding nodig tussen de sector en de samenleving. Hiervoor gaat Vastgoed Belang proactief in gesprek met belangen- en brancheorganisaties en wet- en regelgevers, op nationaal en internationaal niveau. Namens de particuliere vastgoedsector praten wij mee over maatschappelijke issues en bieden wij een platform voor kennis, informatie-uitwisseling en collectieve belangenbehartiging, gericht op thema's van de toekomst van de sector.

⁸ Analyse Vastgoed Belang Kadaster-cijfers:
<https://www.vastgoedbelang.nl/actueel/nieuws/artikel.aspx?item=331>