



17 juni 2026

ABN AMRO ziet overschot eengezinswoningen, experts zien juist een tekort

[Theo van Vugt](#)

ABN AMRO vindt dat Nederland te veel eengezinswoningen bouwt. Emeritus hoogleraar Friso de Zeeuw is het daar helemaal niet mee eens. ‘Nee, er zijn er juist te weinig.’

De feiten: ABN AMRO veroorzaakt opschudding

ABN AMRO stelt in het rapport [Te veel eengezinswoningen voor te weinig gezinnen](#) dat er een fundamentele mismatch is tussen het huidige woningaanbod en de demografische ontwikkelingen, wat op termijn zou kunnen leiden tot leegstand en waardedalingen.

De bank berekent dat er 5,2 miljoen eengezinswoningen zijn, tegen 2,7 miljoen gezinnen. In de toekomst komen er steeds meer kleinere en éénpersoonshuishoudens die helemaal geen behoefte hebben aan een grotere eengezinswoning.

Maar deskundigen hebben forse kritiek geuit op deze conclusies. Emeritus hoogleraar Friso de Zeeuw (74, TU Delft) stelt dat een huis met een tuin en een extra slaapkamer ook zeer geliefd is bij kleine huishoudens, alleenstaanden en ouderen, en niet uitsluitend voorbehouden is aan traditionele gezinnen.

Wie zegt wat over het rapport van ABN AMRO

- ‘De basisfout van het ABN AMRO-rapport zit vooral in de veronderstelling dat in een eengezinswoning alleen een gezin thuishoort en geen ander type huishouden. Grondgebonden woningen zijn echter voor veel huishoudentypen en leeftijdsklassen gewilder dan appartementen, ook bij kleine huishoudens en ouderen,’ aldus [Friso de Zeeuw op LinkedIn](#).
- ‘Nederland moet veel meer inzetten op woningen voor eenpersoonshuishoudens en ouderen, en veel minder op het standaard toevoegen van grondgebonden woningen. Optoppen, transformatie en verdichting moeten de woningproductie slimmer maken,’ aldus [de auteurs van het ABN AMRO-rapport](#).
- ‘Als je weet dat je weinig ruimte hebt, ga je toch geen rijtjeshuizen meer bouwen’, Onno Dwars, CEO Ballast Nedam Development.

- ‘De grondgebonden eengezinswoning is nog altijd het meest gezochte woningtype. En de vraag ernaar komt lang niet alleen van gezinnen met kinderen: óók middelbare paren zonder thuiswonende kinderen, jonge paren en uiteenlopende huishoudens zoeken actief naar een eengezinswoning. De “vraag” naar dit woningtype is dus veel breder dan ABN AMRO beweert,’ zegt [Joost van der Zon, CEO van adviesbureau voor projectontwikkelaars OPENRED](#) op LinkedIn.
- ‘Ik denk dat we gewoon niet meer de keuze hebben om iedereen 400 vierkante meter perceeloppervlak te geven buiten de stad. Ook daar is verdichting nodig om niet alles dicht te laten slibben. Als je weet dat je weinig ruimte hebt, ga je toch geen rijtjeshuizen meer bouwen?’ aldus [Onno Dwars, CEO van Ballast Nedam Development, tegen EW](#).

EW's visie: ook ouderen én jongeren willen ruimte

Het rapport van ABN AMRO kreeg heel veel media-aandacht. Elk medium benadrukte dat eigenaren van een eengezinswoning hun huis in de naaste toekomst niet aan de straatstenen kwijt zouden raken. Leegstand en prijsdalingen zouden het gevolg zijn.

De bank verspreidde een horror-scenario, maar klopt het wel? De denktrant lijkt simpel: kleinere huishoudens hebben minder ruimte nodig. Waarom bouwen we dan nog huizen met een voor- en achtertuin en drie slaapkamers? Omdat mensen daar willen wonen, luidt het antwoord.

Snurkende mannen

Friso de Zeeuw hield op de [Dag van de Projectontwikkeling](#) een aardig verhaal over het rapport van de bank. Hij zei: ouderen wonen wellicht te groot volgens sommigen. Maar ze zijn wel heel tevreden met de ruimte en vooral met meerdere slaapkamers. De kleinkinderen komen logeren en ook niet onbelangrijk: hij snurkt en dan is het prettig als de man naar een andere kamer kan. Bovendien willen ouderen hun sociale netwerk vaak helemaal niet verlaten voor een nieuw huis.

Mensen vergeten dat soort basale redenen altijd, zegt De Zeeuw. ‘Je kunt de cijfers op een rij zetten en conclusies trekken, maar wellicht moet je ook aan de bewoners vragen hoe en waar ze willen wonen. En dan zijn eengezinswoningen nog altijd nodig en heel erg populair. Dat verandert niet ineens.’

De conclusie dat de rijtjeswoning heeft afgedaan, berust dus niet op feiten. Bovendien: als samenwonen makkelijker wordt en ouderen niet meteen gekort worden op uitkeringen en toeslagen, dan is zo'n huis ook erg geschikt om samen te wonen met anderen. Een eengezinswoning is niet alleen voorbestemd voor één gezin.

Vervelend is wel dat het verschil van mening aangeeft dat het nog onduidelijk is wat we moeten bouwen in de naaste toekomst. [Zonder consensus komt er helemaal niets van de grond](#).

Verdere verdieping: De bank versus de wetenschapper

De kern van het ABN AMRO-rapport is bij eerste lezing ook wel verontrustend. Nederland telt volgens de bank ongeveer 5,2 miljoen eengezinswoningen en slechts 2,7 miljoen gezinnen. Daarmee is er volgens ABN AMRO al een fors overschot aan huizen die traditioneel voor gezinnen zijn bedoeld.

Zelfs als er geen enkele nieuwe eengezinswoning meer zou worden gebouwd, blijft er in 2050 volgens de analyse van de bank nog altijd een overschot bestaan. Dat komt doordat het aantal gezinnen slechts beperkt groeit, terwijl de babyboomgeneratie de komende decennia juist veel huizen vrijmaakt, doordat ze overlijdt. Daarbovenop staan nog eens circa 270.000 extra eengezinswoningen gepland.

De bank vindt dat Nederland veel meer moet inzetten op woningen voor eenpersoonshuishoudens en ouderen

ABN AMRO trekt daar conclusies uit. De bank vindt dat Nederland veel meer moet inzetten op appartementen voor eenpersoonshuishoudens en ouderen, en veel minder op het standaard toevoegen van grondgebonden woningen.

[Emeritus hoogleraar Friso de Zeeuw \(TU Delft\)](#) is het daar fundamenteel mee oneens. Op LinkedIn schrijft hij: ‘Te veel eengezinswoningen? Nee, er zijn er juist te weinig.’

Volgens hem is de veronderstelling verkeerd dat eengezinswoningen alleen voor gezinnen zijn. Dat is volgens De Zeeuw een achterhaalde definitie. Grondgebonden woningen zijn ook aantrekkelijk voor kleine huishoudens en ouderen, stelt hij. De term ‘eengezinswoning’ vindt hij daarom verouderd taalgebruik.

De Zeeuw zegt dat ABN AMRO precies in de drie valkuilen stapt die hij en onderzoeker Geurt Keers [eerder al hadden gesignaleerd](#): te veel vertrouwen in doorstroming van ouderen, te veel geloof dat door de nieuwbouw van appartementen ouderen automatisch hun gezinswoningen verlaten en de aanname dat starters vooral stedelijk en compact willen wonen.

Veel mensen willen nog steeds een huis met een eigen voordeur, een tuin en een extra slaapkamer/werkkamer

De Zeeuw zegt dat woonwensen niet verdwijnen, omdat de statistiek verandert. Veel mensen willen nog steeds een huis met een eigen voordeur, een tuin en een extra slaapkamer/werkkamer. En dat geldt volgens hem ook voor kleinere huishoudens en ouderen.

ABN AMRO schrijft in het rapport: ‘Het woningaanbod in Nederland is gericht op de samenleving van 50 jaar geleden. Maar sindsdien zijn er relatief veel minder gezinnen en is het aandeel eenpersoonshuishoudens verdubbeld. Het woningaanbod sluit simpelweg niet meer aan op de samenleving van de 21ste eeuw. Doordat veel eengezinswoningen van de babyboomgeneratie de komende decennia tegelijk de markt op komen, worden de risico’s van deze onbalans zichtbaar. Van alle ouderen tussen de 65 en 74 jaar woont momenteel 70 procent in een eengezinswoning. Tussen nu en 2050 komen meer dan 900.000 van deze woningen vrij bij het overlijden van deze generatie.

Van alle ouderen tussen de 65 en 74 jaar woont momenteel 70 procent in een eengezinswoning

‘Om de scheefgroei binnen de woonvoorraad structureel en langdurig aan te pakken, moeten de overheid, de investeerders en de ontwikkelaars op een andere manier naar de woningbouwopgave kijken. Hierbij moeten zij goed letten op het type huis dat de toekomstige bevolking nodig heeft. Zo moet het overheidsbeleid vooral gericht zijn op het bevorderen van de bouw van eenpersoons- en ouderenwoningen,’ aldus de bank.

De Zeeuw zet daar tegenover dat er al veel minder eengezinswoningen worden gebouwd. ‘De grote vraag naar eengezinswoningen staat haaks op een afnemend aandeel daarvan in de huizenproductie. Dat ging van 54 procent in 2020 naar 37 procent in 2024. Als de bouwplannen voor de komende jaren worden gevolgd, daalt het zelfs naar 30 procent.’

Om het nog complexer te maken: er wordt nu al kleiner gebouwd, maar dat is vooral om economische redenen en niet omdat mensen dat willen. De Zeeuw: ‘Nu worden nieuwbouwhuizen, zowel eengezinswoningen als appartementen, steeds kleiner in woonoppervlak, vaak om de prijs binnen de door de overheid bepaalde “betaalbare” grenzen te houden.

‘Zo is het aandeel nieuwbouwhuizen kleiner dan 90 vierkante meter toegenomen van 36 procent in 2020 naar 56 procent in 2024. Terwijl uit ons onderzoek blijkt dat veel doorstromende jongere huishoudens, stellen met en zonder kinderen, een extra kamer willen om thuis te kunnen werken.’