

Te veel eengezinswoningen voor te weinig gezinnen

Sector & Sustainability Expertise | Jorke Kooijenga, Claire van Staaij, Adrian Collien | Juni 2026

Het aantal eengezinswoningen is tweemaal zo groot als het aantal gezinnen waar deze woningen voor bedoeld zijn en deze onbalans neemt de komende decennia verder toe. Het aantal gezinnen groeit nauwelijks en nog meer eengezinswoningen worden bijgebouwd, terwijl juist de vraag naar eenpersoons- en ouderenwoningen groeit. Wanneer de 'babyboomgeneratie' overlijdt, komen bovendien veel eengezinswoningen vrij en dreigen leegstand en waardedalingen. Omdat het huidige beleid hier te weinig rekening mee houdt, is een andere kijk op de woningbouwopgave nodig.

Meer dan 60 procent van de Nederlandse woonvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Dat zijn 5,2 miljoen van de 8,3 miljoen huizen in Nederland. Eengezinswoningen zijn ontworpen om een gezin te huisvesten, dat wil zeggen een huishouding met een of meer volwassenen met minimaal een kind. Problematisch is dat er maar 2,7 miljoen gezinnen zijn om de 5,2 miljoen eengezinswoningen te bewonen. Dit toont een fundamentele mismatch tussen vraag en aanbod in de Nederlandse huizenmarkt.

Zelfs als geen enkele nieuwe eengezinswoning meer wordt bijgebouwd, zal er in 2050 nog steeds een overschot aan eengezinswoningen zijn. Het aantal gezinnen in Nederland groeit naar verwachting van 2,7 miljoen nu naar 3 miljoen in 2050. Met het huidige aantal van 5,2 miljoen eengezinswoningen betekent dit in 2050 nog steeds een overschot van 2,2 miljoen van deze woningen. Zonder interventie wordt dit probleem dus niet opgelost.

Daar komt bovenop dat nog 270.000 extra eengezinswoningen gepland zijn om tussen nu en 2050 te worden bijgebouwd. Het bijbouwen van nieuwe eengezinswoningen verergert de onbalans tussen vraag en aanbod. "Bouwen, bouwen, bouwen" is nu het motto, maar dit moet dan wel selectief gebeuren.

Aan andere typen woningen is juist een tekort, specifiek aan appartementen voor ouderen en eenpersoonshuishoudens. 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. De vraag naar eengezinswoningen is onvoldoende om dit aanbod op te vangen. Dit leidt tot een hoger risico op leegstand en waardedalingen.

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. Aan investeerders en ontwikkelaars is dan de opdracht om deze woningen te realiseren en zo de onbalans tussen vraag en aanbod weg te werken.

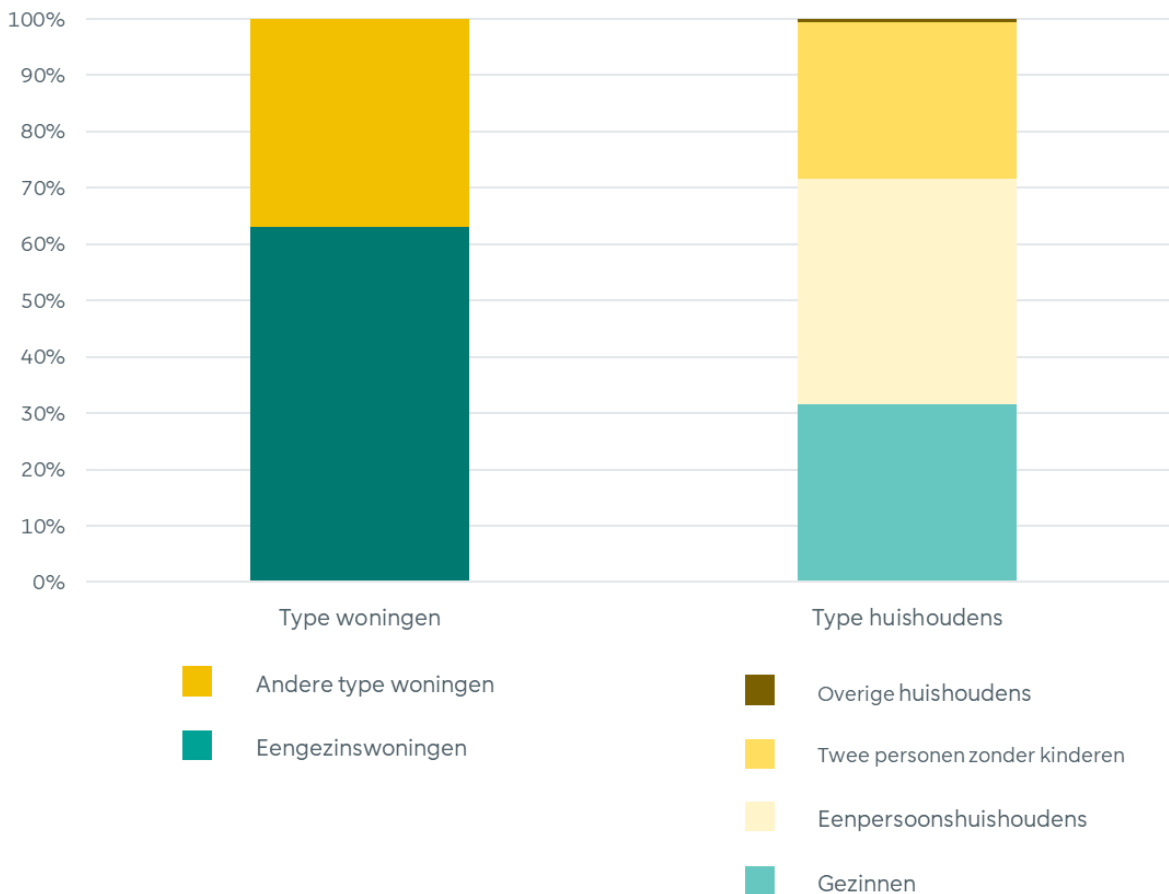
Huidige onbalans tussen vraag en aanbod

Nederland heeft twee keer zo veel eengezinswoningen als gezinnen, en daarmee te veel eengezinswoningen voor te weinig gezinnen. Volgens het ministerie van Binnenlandse Zaken staan in Nederland 5,2 miljoen eengezinswoningen. Dit zijn woningen die ontworpen zijn om een gezin te huisvesten. Een eengezinswoning is bijvoorbeeld een tussenwoning, hoekwoning, twee onder één kap, villa of landhuis. Van het totale woningaanbod bestaat 63 procent uit dit soort eengezinswoningen.

Uit data van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat in Nederland 8,4 miljoen huishoudens zijn, waarvan 32 procent uit gezinnen bestaat. Een gezin is gedefinieerd als een huishouden waar een of meer volwassenen met minimaal een kind samenwonen. De andere 68 procent van de huishoudens is dus geen gezin. Deze groep 'niet-gezinnen' is onder te verdelen in eenpersoonshuishoudens, twee mensen die samenwonen zonder kind en overige huishoudens zoals woongroepen en studentenhuizen.

Van het woningaanbod is dus 63 procent ontworpen voor slechts 32 procent van de vraag. Hoewel het voor een huishouden dat geen gezin is prima mogelijk is om in een gezinswoning te wonen, is dit vaak niet wenselijk. Een te grote woning is vaak te duur of niet geschikt voor de bewoner. Dit geldt bijvoorbeeld voor de starter die een grote woning niet kan betalen of de oudere die eigenlijk niet meer van de trap af durft.

In Nederland is 63 procent van het woningaanbod ontworpen voor 32 procent van de vraag



Bron: CBS, ministerie van Binnenlandse Zaken

Onbalans tussen vraag en aanbod blijft groeien

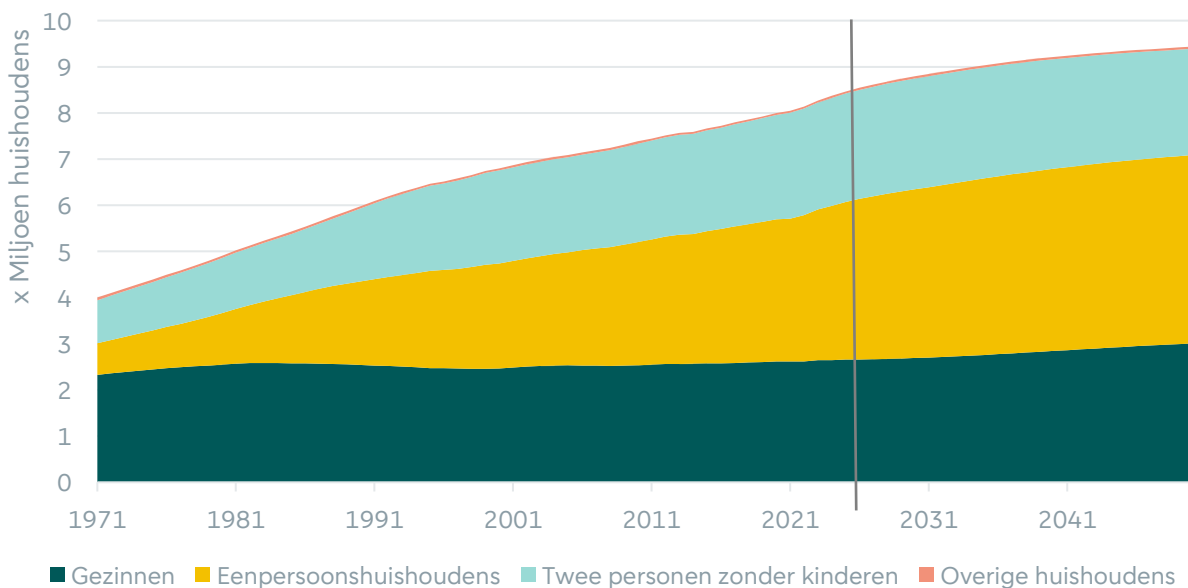
Hoewel de bevolking en het aantal huishoudens van Nederland de komende decennia groeit, is deze groei niet voldoende om het overschot aan eengezinswoningen op te nemen. In 2025 had Nederland 2,7 miljoen gezinnen, volgens het ministerie van Binnenlandse Zaken gaat het om 3 miljoen in 2050: een toename van 300.000 gezinnen. Maar zelfs met deze groei zijn er in 2050 alsnog 2,2 miljoen meer eengezinswoningen zijn dan gezinnen.

Het overschot aan eengezinswoningen neemt de komende jaren nog verder toe door de bouw van extra eengezinswoningen. Het woontekort van Nederland in 2025 wordt door ABF Research geraamd op 396.000 woningen. Om dit woontekort op te lossen moeten veel woningen worden bijgebouwd. Van alle woningen die gepland staan tussen nu en 2050 is ruim 20 procent een eengezinswoning, zo'n 270.000 extra. Dit getal kan nog hoger uitvallen, omdat 35 procent van het te bouwen aanbod wat betreft type nog niet bepaald is. Deze toename zal gezien de hiervoor beschreven ontwikkelingen het overschot aan eengezinswoningen verder vergroten.

Met het overschot aan eengezinswoningen is juist een tekort aan andere typen woningen ontstaan. De gemiddelde woning in Nederland is 53 jaar oud. In de periode dat veel van deze 'gemiddelde woningen' gebouwd werden, leek het logisch om vooral gezinswoningen te bouwen. Tussen 1970 en 1980 bestond 55 procent van de huishoudens namelijk nog uit gezinnen. Ook was destijds slechts 20 procent van de huishoudens een eenpersoonshuishoudens.

De afgelopen 50 jaar is de manier van samenleven echter radicaal veranderd, en daarmee ook de vraag naar woningen. Inmiddels is het aandeel gezinnen gezakt tot 32 procent en is het aandeel eenpersoonshuishoudens verdubbeld naar 40 procent. Bovendien zetten deze trends de komende decennia door. Het aandeel gezinnen neemt naar verwachting van onder meer ABF Research verder af, terwijl het aantal 'niet-gezinnen' absoluut en relatief sterk blijft stijgen, waardoor vooral de vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens en ouderen verder toeneemt.

Groei eenpersoonshuishoudens zet ook in de komende jaren door



Bron: CBS, ABF Research

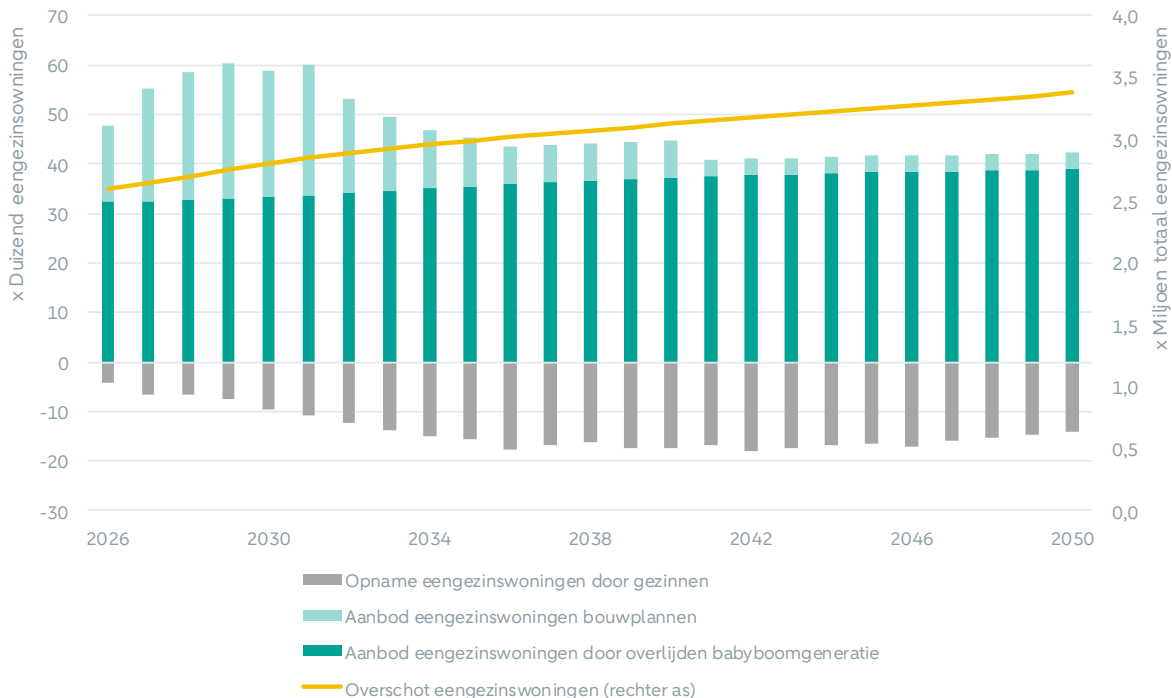
Risico's van het overschot blootgelegd

Het overschot aan eengezinswoningen zorgt op termijn voor structurele risico's zoals leegstand en mogelijke waardedalingen. Wanneer een groot aantal eengezinswoningen in korte tijd de markt op komt, bestaat namelijk het risico dat er niet genoeg vraag naar dit type woning zal zijn om het aanbod op te nemen. Als gevolg hiervan kan leegstand ontstaan en kunnen de prijzen voor eengezinswoningen dalen. Precies zo'n scenario staat ons de komende decennia te wachten.

Het verdwijnen van de 'babyboomgeneratie' in de komende decennia is tot slot nog een demografische verandering die het risico's op een overschot aan eengezinswoningen vergroot. Vlak na de Tweede Wereldoorlog groeide de bevolking snel, de 'babyboom'. Aan deze snelle groei kwam in de jaren 70 en 80 een einde, het aantal geboorten liep toen snel terug. Door deze snelle verandering bevindt Nederland zich nu in een vergrijzingsgolf. De personen uit de babyboomgeneratie zullen de komende decennia komen te overlijden – de zogeheten verstervingsgolf. Het is juist deze generatie die veel eengezinswoningen bezitten: in 2022 woonde 70 procent van de mensen tussen de 65 en 74 jaar in een eengezinswoning. Gedurende de verstervingsgolf komen daarom veel eengezinswoningen de markt op: tussen nu en 2050 gaat het om minstens 900.000 eengezinswoningen.

De nieuwbouwplannen en de verstervingsgolf samen vormen samen met het al aanwezige overschot aan eengezinswoningen een reëel risico op leegstand en waardedalingen. Tussen 2025 en 2050 zorgen de nieuwbouwplannen, ongeveer 270.000, en de verstervingsgolf, ongeveer 900.000, voor zo'n 1,2 miljoen beschikbare eengezinswoningen. In diezelfde periode neemt het aantal gezinnen slechts met 300.000 toe. Om te voorkomen dat deze situatie tot gevolg heeft dat huizen leeg blijven en waarderingen dalen, moeten overheden, investeerders en ontwikkelaars in actie komen.

Overschot eengezinswoningen blijft komende 25 jaar groeien



Bron: CBS, ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, analyse ABN AMRO

Voormalig Rijksbouwmeester Floris Alkemade over de onbalans in het woningaanbod

Floris Alkemade is architect en stedenbouwkundig ontwerper. Van 2015 tot 2021 vervulde hij de functie van Rijksbouwmeester en daarna was hij onder meer lid van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050. In deze rollen schreef hij mee aan het rapport *Gematigde Groei*, een brede studie naar de Nederlandse demografie richting het jaar 2050. ABN AMRO sprak Alkemade over de demografische ontwikkelingen en de impact op de Nederlandse volkshuisvesting.

ABN AMRO: In het rapport Gematigde Groei wordt gekeken naar de veranderingen van de Nederlandse demografie. Hoe kijkt u naar het effect van demografie op de woningmarkt?

“Natuurlijk is er woningnood, maar heel specifiek voor een jongere generatie voor wie de woningen onbereikbaar zijn geworden. Dat heeft minder met schaarste te maken dan wel met de financiering en marktwerking van de hele woningmarkt. Het toont dat we breder moeten nadenken, niet alleen over aantallen en snelheid maar allereerst over wat voor type woningen we eigenlijk nodig hebben en hoe we die weer betaalbaar kunnen maken.

Daarbij is een andere zaak bepalend en vooral demografisch gerelateerd, namelijk het feit dat op dit moment al zo'n 40 procent van alle huishoudens een eenpersoonshuishouden is. In stedelijke gebieden ligt dat percentage nog hoger. Als je kijkt naar Eindhoven, is 60 procent van alle huishoudens een eenpersoonshuishouden. Nog maar een generatie geleden waren grote, kinderrijke gezinnen de norm. Die allesbepalende omslag is eigenlijk in één generatie gebeurd. Onze bestaande woonvoorraad is nog grotendeels op de vorige gezinssamenstelling gericht, wat we nu gaan toevoegen moet op de komende werkelijkheid gericht worden.”

In het rapport wordt de term verstervingsgolf genoemd. Wat is het effect van die verstervingsgolf op de woningmarkt?

“Vanuit het marktdenken, en ook vanuit de politiek denken, is grondgebonden eengezinswoningen bouwen logisch. Korte termijn, er is vraag naar. Je kunt het verkopen, je verdient er veel geld mee. Met een ruim gebaar kun je zeggen, weet je wat, tien nieuwe steden. Maar ja, die tien nieuwe steden zijn pas over 15 à 20 jaar klaar. Wat gebeurt er dan in de komende 20 jaar? En als die steden dan uiteindelijk klaar zijn, is de kans groot dat het merendeel van die woningen voor de jonge generatie nog steeds onbereikbaar blijft.

Over 15 à 20 jaar zal mijn generatie, de massale babyboomgeneratie, er niet meer zijn. Dat is echt een hele grote groep die nu voor een groot deel al die eengezinswoningen in bezit heeft. Dus er komen dan massaal eengezinswoningen de markt op. Dat terwijl tegelijkertijd demografen zien dat het aantal eenpersoonshuishoudens alsmaar nog blijft toenemen. Je kunt met grote zekerheid voorspellen dat na die vergrijzingsgolf een precies even grote verstervingsgolf zal volgen. Wat dan? Dan zit je met een enorm overschot aan die woningen. Moet je daar dan al die eenpersoonshuishoudens in gaan stoppen?”

Het realiseren van een geschikter woningaanbod in Nederland

Om de risico's van het overaanbod van eengezinswoningen te voorkomen is de oplossing simpel: zet niet in op de bouw van nog meer eengezinswoningen, maar investeer vooral in woningen voor eenpersoonshuishoudens en ouderen. Door geschikte woningen voor ouderen te bouwen wordt de doorstroom versneld en kunnen meer mensen een geschikte woning vinden. Naast doelmatige nieuwbouw kunnen deze woningen ook worden gerealiseerd door in te zetten op optoppen, transformatie en verdichting. Zoals Rijksbouwmeester Alkemade het zegt: "Voeg de juiste woningen aan een woonwijk toe en werk tegelijk aan een groenere omgeving en betere openbare ruimtes. Dan sla je twee vliegen in een klap."

Investeerders en overheden, zowel nationaal als lokaal, zouden zich daarnaast moeten richten op ouderenwoningen zonder daar per se een zorgcomponent aan te koppelen. Uit onderzoek blijkt dat ouderen vaak geen woning kunnen vinden vanwege het beperkte lokale aanbod of omdat beschikbare woningen niet voldoen aan de wensen. Door de zorgcomponent weg te halen wordt het makkelijker om geschikte ouderenwoningen te realiseren. Hoewel de rijksoverheid heeft aangekondigd geld vrij te maken voor seniorenwoningen, richten de plannen zich nu nog veelal op seniorenhuisvesting met een zorgcomponent. Door de koppeling met zorg los te laten, ontstaat een grote kans op versnelling in het aanbod van seniorenhuisvesting.