



Volkshuisvesting nieuwe stijl: Jetten & co bouwen niet voor Nederlanders, maar voor asiel- en arbeidsmigranten

Posted on 20 oktober 2026 by Menno Tamminga

Dé woningmarkt bestaat niet. Zoveel mensen, zoveel wensen. Huren of kopen? Een gezin stichten of uitbreiden of juist kleiner wonen? Migrant of starter? Wel of niet aan werk gebonden voor uw regiokeuze?

En een woningmarkt? Welnee. Politici wedijveren wat het meest gereguleerd moet worden. De gezondheidszorg of bouwen en wonen.

Wonen is een individuele keuze. Toch conformeert ook het kabinet-Jetten zich aan een productiedoel (100.000 nieuwe woningen per jaar) en niet aan een kwaliteitsdoel (wat bouwen, voor wie?). Productie past feilloos in de politieke regulerings- en planningswensen. Beetje zoals in de vroegere Sovjeteconomie. De schoenenfabriek overtreft zijn productiedoel door louter linkerschoenen te maken.

Bedrogen

Wie in regulering en planning gelooft, komt vroeger of later bedrogen uit. Meestal eerder dan later, overigens. Als de omstandigheden veranderen, passen consumenten zich aan. Vervelend voor de politieke en ambtelijke planners.

Hun credo is bouwen, bouwen, bouwen... maar dan? De potentiële kopers van nieuwbouwhuizen maken opeens andere keuzes. De verkoop daalt inmiddels vier kwartalen op rij, blijkt uit cijfers van statistiebureau CBS.

Waarom haken kopers af? Ze kampen met stijgende, doorgaans dubbele financieringskosten vanwege de hogere rente. De rentestijging remt sowieso de animo van huizenkopers. De afkoeling zorgt voor een teruglopende stijging van de huizenprijzen. En dat dempt óók weer de kooplust voor nieuwbouw. Want belangstellenden ervaren dat er geen door God gegeven recht is op een snelle waardestijging van je nieuwe huis.

Betaalbaarheid

Daar komt nog eens bij dat ook de overheid zich in zijn alwetendheid graag bemoeit met de keuzes van projectontwikkelaars, bouwers en kopers. Betaalbaarheid is het mantra. Dat komt er in de praktijk op neer dat er voor hetzelfde geld (de verkoopprijs) minder vierkante meters worden gebouwd. Een recente analyse in *Het Financieele Dagblad* stelde dat een gemiddelde nieuwbouwwoning in 2019 nog 121 vierkante meter meter telde en nu 98. De prijs is hetzelfde gebleven.

Deze (deels politiek veroorzaakte) kleinbouwtrend strookt niet met wat Nederlanders willen. Mensen wonen graag wat ruimer. We hebben ten opzichte van het Europees gemiddelde een wat groter woonoppervlak. Misschien wel omdat ons land toch al zoveel meer bewoners per vierkante kilometer heeft.

Makelaars zien al geruime tijd dat het aanbod van nieuwbouwwoningen niet past bij de verlangens van kopers. Veel eenzijdig aanbod van appartementen (zeg maar: de linkerschoenen), terwijl kopers uitkijken naar grotere grondgebonden woningen.

Je kunt deze voorkeur voor wat grotere huisvesting afkeuren. Je kunt ook redeneren: het weerspiegelt het hoge niveau van welvaart. Maar hoe dan ook, hier geldt net als bij de stijgende rente: als omstandigheden veranderen maken mensen

andere keuzes.

De dalende animo voor nieuwbouw en de stijgende kosten roepen de vraag op: is Nederland wel op de goede weg? Moeten planners en politici niet beter kijken naar wát wordt gebouwd dan naar hoevéél wordt gebouwd.

Meer regels, meer geld

Maar dat gebeurt vooralsnog niet. Als de wereld om hen heen verandert, hebben planners een voorkeur voor twee oplossingen: meer regels en meer geld. Want gebouwd moet er worden. Dus zet het kabinet in op regels om het zogeheten 'scheefwonen' (in sociale huur wonen terwijl het inkomen dat niet rechtvaardigt) te bestrijden. Het kabinet blijft subsidies inzetten om betaalbaar huren en wonen aantrekkelijker te maken.

Want gebouwd moet er worden. Maar voor wie?

Afgelopen week bevestigde het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) [wat onderzoeker Jan van de Beek al langere tijd becijfert](#), ook in *Wynia's Week*, namelijk de dominante rol van (asiel)migratie bij de vraag naar zelfstandige huisvesting.

Asielmigratie vormt 'de belangrijkste categorie migranten vanuit het perspectief van de structurele vraag op de Nederlandse woningmarkt', concludeert het EIB. Hun aantallen zijn lager dan die van bijvoorbeeld arbeidsmigranten, maar het grootste deel van de werkenden vertrekt na enige tijd weer. Asielmigranten vertrekken nauwelijks en oefenen dus de extra vraag naar woningen uit, met name naar de sociale huurwoningen.

Deze cijfers werpen, niet voor het eerst, maar wel nadrukkelijk, een ander licht op de 100.000 nieuwe woningen doelstelling van het kabinet. Nederland bouwt omdat politici asiel- en arbeidsmigratie niet kunnen dan wel willen reguleren.

Spaghetti van problemen

De onderzoekers van het EIB roepen een rapport in herinnering van nog maar 33 maanden geleden. Daarin pleitte een staatscommissie voor een rem op migratie. Dat zou de spaghetti van problemen (overspannen huurmarkt, uitgaven voor zorg en onderwijs, wachtlijsten stroomaansluiting, maatschappelijke kosten

arbeidsmigratie, kosten asielopvang) overzichtelijker maken en goedkoper op te lossen.

Het rapport kwam voort uit een motie van Klaas Dijkhoff, toenmalig fractievoorzitter van de VVD. Ook CDA, D66, ChristenUnie en SGP tekenden mee. We spreken 2018.

Aan de uitkomsten wil niemand zich meer branden, lijkt het.

Nee, liever meer bouwen.

Bijna als een terzijde wijzen de onderzoekers van het Bouwinstituut op nog een gevolg dat politiek genegeerd wordt. De 100.000 woningen doelstelling vraagt de inzet van arbeidsmigranten. Ook zij moeten wonen. Meer huizen bouwen betekent meer arbeidsmigranten rekruteren. Dus is er meer huisvesting nodig. Dus meer woningen bouwen. En zo maar door. Een doemscenario.

Wynia's Week verschijnt 156 keer per jaar en wordt **volledig mogelijk gemaakt** door de donateurs. Doet u mee? [**Doneren kan zo**](#). **Hartelijk dank!**