

## PERSBERICHT

Nummer TvH-99  
Datum 19 oktober 2015  
Inlichtingen bij Taco van Hoek  
(020) 205 16 10  
tvhoek@eib.nl

Contact  
Koninginneweg 20  
1075 CX Amsterdam  
t (020) 205 16 00  
eib@eib.nl  
www.eib.nl

## Forse impuls bouwsector door asielzoekers

De toestroom van vluchtelingen naar Nederland levert in de periode 2015-2020 naar verwachting een extra woningproductie op van 50 duizend woningen. Deze impuls gaat gepaard met een extra bouwproductie van ruim € 5 miljard euro en zorgt voor 28.000 extra arbeidsjaren werk in de bouwsector. Dit concludeert het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) op basis van recente cijfers van de Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND).

De meest recente cijfers van de IND laten een sterke stijging zien van het aantal asielaanvragen in Nederland. De afgelopen zes weken kwamen gemiddeld 2.800 vluchtelingen per week het land binnen. Ook als rekening wordt gehouden met een duidelijke afvlakking van de instroom in de resterende weken van dit jaar en een verdere geleidelijke daling in de daarop volgende jaren, is sprake van forse aantallen extra asielzoekers. De woningvraag die hieruit resulteert hangt af van het aantal asielzoekers dat in Nederland kan blijven (de zogenaamde statushouders) en de vertaling van het aantal personen in huishoudens. Op basis van de historische verbanden tot nu toe heeft het EIB vervolgens de extra woningvraag berekend.

### De ontwikkeling in 2015: 15.000 extra huishoudens

Op basis van de realisaties tot nu toe zullen er dit jaar naar verwachting ongeveer 20.000 huishoudens bijkomen als gevolg van het stijgend aantal asielzoekers. In de periode voor 2014 lag dit aantal telkens rond de 5000 huishoudens per jaar, zodat er dit jaar 15.000 extra huishoudens bijkomen door de sterke toestroom van migranten. De extra huishoudens zorgen niet direct voor meer woningbouwproductie. Eerst is sprake van noodopvang, vervolgens worden tijdelijke oplossingen gezocht, waaronder ook speciaal daarvoor gebouwde tijdelijke woningen. In het laatste geval is wel al sprake van bouwproductie, maar het productievolume per woning is wel duidelijk lager dan bij reguliere woningen. De effecten van de extra migratie op de bouwproductie zullen in 2015 dan ook nog (vrijwel) niet zichtbaar zijn. Vanaf 2016 zullen de effecten in de woningbouw gaan doorwerken.

### De ontwikkelingen tussen 2016-2020: extra migratie vlakt geleidelijk af, extra bouwproductie komt juist op gang

Voor de periode 2016-2020 is gerekend met een geleidelijke afvlakking van de toestroom van asielzoekers. De toestroom over 2016 komt daarmee overigens nog niet (wezenlijk) lager dan in 2015. Dit is het gevolg van de opbouw over de jaren, waarbij de toestroom vanaf september 2015 spectaculair is gestegen, terwijl deze in de eerste helft van het jaar op een duidelijk lager niveau lag. Voor 2016 is een omgekeerd verloop aangehouden, waarbij de toestroom geleidelijk daalt gedurende het jaar.

Daarna daalt de instroom in het hier gehanteerde beeld gestaag verder. Ondanks deze behoedzame uitgangspunten komen er in de periode 2016-2020 dan toch nog eens 35.000 extra huishoudens bij.

### **Productie en werkgelegenheid in de bouw**

De bouwproductie reageert met vertraging op de nieuwe woningvraag, maar naarmate er meer tijd is komt de productie steeds beter op gang. De in totaal 50.000 extra huishoudens die zich aandienen zorgen vervolgens voor een cumulatieve extra woningbouwproductie van 50.000 woningen. Hiermee hangt ruim € 5 miljard euro aan bouwproductie samen en 28.000 arbeidsjaren werk in de bouw.

In 2016 zorgt de extra impuls naar verwachting voor € 1,3 miljard extra bouwproductie en 7000 extra voltijdbanen. In 2017 loopt de impuls verder op naar € 1,7 miljard en gaat het om 9.000 extra voltijdbanen. Na 2017 loopt – bij de hier gehanteerde uitgangspunten - de omvang van de impuls gestaag weer terug.

De onzekerheden zijn echter groot. Bij de migratie is verondersteld dat de toestroom weliswaar nog een tijd aanhoudt, maar wel al vrij snel in rustiger vaarwater komt te liggen in vergelijking met de achterliggende weken. Hier liggen opwaartse risico's, waarmee dan nog meer woningvraag en bouwproductie gemoeid zou kunnen zijn dan hier is berekend. De andere grote onzekerheid betreft het tempo waarmee de extra bouwproductie in gang kan worden gezet. De autonome ontwikkelingen op de woningmarkt zorgen al voor veel extra vraag vanuit Nederlandse huishoudens. Daar bovenop komen dan nu nog een groot aantal extra huishoudens die ook op de Nederlandse woningmarkt vraag zullen gaan uitoefenen. Structureel kan de bouwsector deze vraag goed verwerken, maar het tijdig op gang krijgen van een dergelijk fors extra aanbod zal bepaald niet eenvoudig zijn. Hier liggen dan ook neerwaartse risico's voor de hier becijferde extra productie, in de zin dat de extra productie minder snel wordt gerealiseerd dan hier becijferd.

Overheidsbeleid kan bijdragen aan het zo snel mogelijk weer op gang krijgen van de woningbouwproductie. Een kansrijke route is om de productie van lopende projecten te versnellen. Er zijn vele woningbouwprojecten die na de crisis weer zijn opgestart c.q. vrij snel op te starten zouden zijn. Daarbij kan het aanbod zich richten op zowel sociale huurwoningen als huur- en koopwoningen in de vrije sector. Sociale huurwoningen sluiten aan bij de vraag op korte termijn van asielzoekers, maar vrije sectorwoningen doen dat ook via doorstroming vanuit de sociale huursector. Doorstroming biedt ook kansen om tot een meer evenwichtige spreiding van statushouders te komen.

Instrumenten om lopende projecten te versnellen dan wel projecten snel opgestart te krijgen liggen bij een flexibele opstelling van gemeenten en provincies rond regelgeving, ruimtelijke ordening en grondprijzen. Ook het versoepelen van de strenge hypotheekregels voor koopstarters vanuit de Rijksoverheid kan meer doorstroming op gang brengen. Het tijdig kunnen organiseren van voldoende bouwcapaciteit zal in ieder geval een belangrijke kwestie gaan worden in de komende jaren. Zo kort na de crisis is daarmee sprake van een spectaculaire omslag bij de woningbouw.