

Lokaal draagvlak voor asielzoekerscentra varieert sterk

De komst van een asielzoekerscentrum (azc) leidt gemakkelijk tot lokale ophef, zoals we afgelopen jaar zagen in Albergen. Welke factoren bepalen het lokale draagvlak? Een analyse aan de hand van lokale woningprijzen en het effect daarop van de komst van een azc.

IN HET KORT

- Na opening van een azc daalt de huizenwaarde binnen een straal van twee kilometer nu meer dan rond de eeuwwisseling.
- De huizenwaarde daalt sterker als er al vóór de komst van het azc relatief vaker aandeel rechts-populistische gestemd werd.
- Kleinschaligere azc's en azc's in gemengdere wijken hebben minder invloed op de woningwaarde.

MARTIJN DRÖES

Universitair hoofd-
docent aan de
Universiteit van
Amsterdam

HANS KOSTER

Hoogleraar aan de
Vrije Universiteit
Amsterdam

Regelmatig wordt er bericht over de capaciteitsproblemen van asielzoekerscentra (azc's), onder meer in Ter Apel waar er regelmatig vluchtelingen buiten moeten bivakkeren. Het gebrek aan opvangcapaciteit is een terugkerend fenomeen. Politieke repressie, een militair conflict of een hongersnood kunnen tot pieken in het aantal vluchtelingen, zeker wanneer dit gebeurt in of dichtbij Europa. Het merendeel van de vluchtelingen wordt in grote kampen opgevangen aan de grenzen van de Europese Unie, maar uiteindelijk ook een deel in asielzoekerscentra in Nederland. De komst van een azc kan leiden tot veel onrust en protest, zoals recentelijk ook bleek uit de situatie in Albergen (NRC, 2022).

In dit artikel – gebaseerd op Dröes en Koster (2022) – meten we het lokale draagvlak voor azc's door te kijken naar hoeveel mensen er bereid zijn om te betalen teneinde *niet* in de buurt van een azc te hoeven wonen. Dit wordt gedaan door te analyseren wat het effect is van de opening van een azc op de waarde van woningen in de nabijheid.

Data en methodologie

De data voor dit onderzoek komen van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en zijn beschikbaar gesteld door Brainbay. Het gaat hier om zo'n 2,6 miljoen transactieprijsen tussen 1990–2015. Data over de 51 permanente asielzoekerscentra die er waren in 2015, zijn afkomstig van www.coa.nl. Daarnaast hebben we data over 48 geplande

azc's (NRC, 2016) – 33 daarvan zijn uiteindelijk niet gerealiseerd. Verder is er op basis van nieuwe artikelen nog een steekproef verzameld van tien azc's die geopend zijn, maar die vóór 2015 weer gesloten werden.

Figuur 1 toont de azc's in onze steekproef. Er is een redelijke spreiding van deze centra over Nederland, hoewel er relatief veel in landelijke gebieden liggen. Omdat de exacte locatie van elke woning en elk azc bekend is, kan de afstand tot het dichtstbijzijnde azc in een bepaald jaar worden berekend.

We bestuderen het effect van de komst van een azc op de waarde van omliggende woningen aan de hand van een econometrische schatting (Dröes en Koster, 2022). We gebruiken een zogenaamd hedonisch regressiemodel dat rekening houdt met de kenmerken van elke woning, de locatie (postcode-6-gebieden) en algemene prijstrends op de woningmarkt. We concentreren ons op het gemiddelde prijseffect binnen een straal van twee kilometer van een azc ten opzichte van vergelijkbare woningen waar nog geen azc geopend is in de buurt. De analyse is gebaseerd op zo'n 155.000 woningen en 195.000 transacties. Buiten twee kilometer vinden we geen effect meer, wat aangeeft dat het prijseffect zich lokaal manifesteert. De resultaten blijken robuust als we op kortere afstanden kijken.

Resultaten

Tabel 1 vat de resultaten samen. Op het eerste oog lijkt er weinig draagvlak te zijn voor azc's: de relatieve woningwaarde daalt gemiddeld genomen met 5,8 procent, of gemiddeld 16.000 euro na opening van een azc. Maar dat gemiddelde effect verhult dat er grote verschillen zijn tussen perioden, of naargelang de kenmerken van de gezinnen, het type azc en het aandeel rechts-populistische stemmen.

Tussen 1995–1999 hadden azc's bijvoorbeeld geen statistisch significant effect op de woningwaarde – in lijn met de resultaten van Theebe (2002) en Theebe en Eichholtz (2003). Dit was ten tijde van de oorlog in Joegoslavië; een conflict binnen Europa af, waarbij Nederland direct betrokken was. Het effect in de periode 2010–2015 is daarentegen sterk negatief, in lijn met Daams et al. (2019). In deze periode vroegen er veel Syrische vluchtelingen asiel aan.

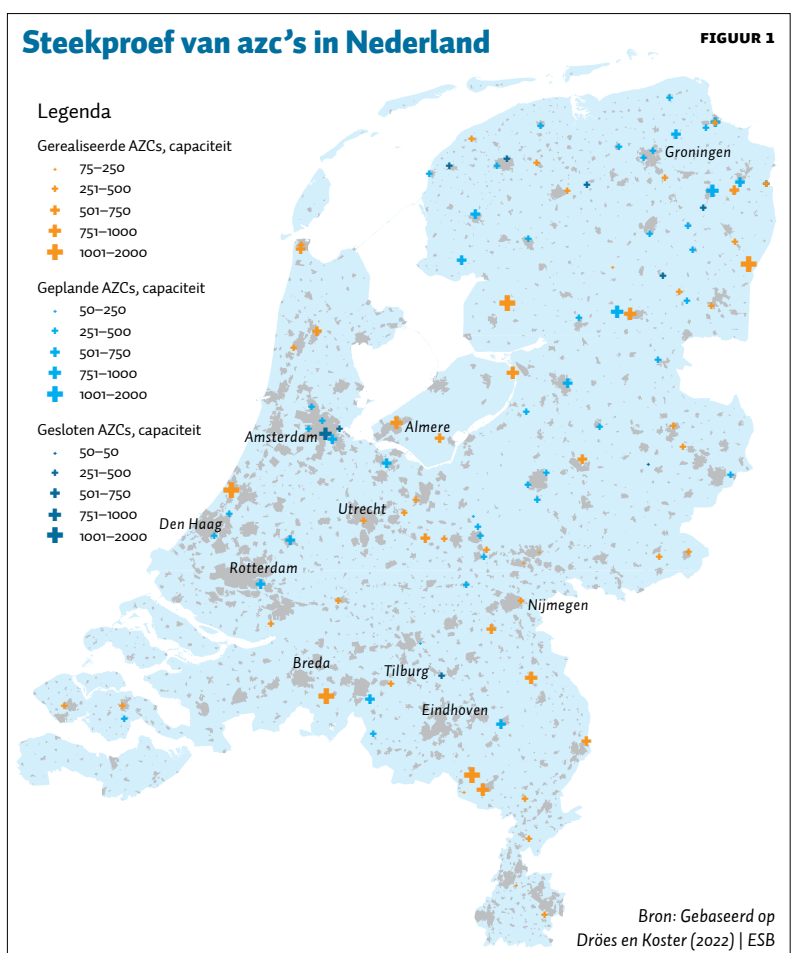
De verschillende effecten per periode kunnen erop wijzen dat de achtergrond van de asielzoekers ertoe doet, maar het zou ook kunnen liggen aan verschillen in media-aandacht of de veranderende houding naar asielzoekers.



We vinden verder dat het effect van de komst van een azc een stuk groter is in gemeenten waarin voorafgaand aan de komst ervan al vaker rechts-populistisch gestemd werd. Het aandeel van rechtspopulistische stemmen (dat wil zeggen, populistische partijen zoals CD, LPF en PVV, die zeer kritisch staan tegenover immigratie) is gebaseerd op de landelijke verkiezingsuitslagen tussen 1989–2012. We gebruiken het aandeel in de verkiezingen voordat een azc geopend wordt, omdat azc's mogelijk ook stemgedrag beïnvloeden (Dustman et al., 2018). Het aandeel varieert tussen 2,2 en 16 procent en is in de loop der tijd gestegen. Het mediane aandeel van rechts-populistische stemmen ligt op 5,6 procent. We vinden dat het effect van een azc op de woningwaarde 1,0 procentpunt hoger als het aandeel rechts-populistische stemmen in de gemeente 2,3 procentpunt (een standaarddeviatie) boven de mediaan ligt. Dit effect wijst erop dat de lagere woningwaarde het gevolg is van bestaande vooroordelen.

Opvallend is ook dat het prijseffect voor huishoudens met een niet-Europese achtergrond 6,6 procent (1.000 euro) minder negatief is ten opzichte van het gemiddelde (Dröes en Koster, 2022). Hetzelfde geldt ongeveer voor families met kinderen. Dat het prijseffect afhankelijk is van de kenmerken van de gezinnen versterkt het idee dat de bestaande houding van omwonenden ten aanzien van vluchtelingen belangrijk is.

In tabel 1 zien we verder dat een azc met een capaciteit groter dan 500 personen (ongeveer het gemiddelde in de steekproef) een additionele daling in de huizenwaarde tot gevolg heeft van 3,0 procentpunt. Dit kan erop wij-



Regressieresultaten: Effect van opening azc op woningwaarde binnen straal van twee kilometer

TABEL 1

	Gemiddeld	Per periode	Naar stemgedrag	Per type AZC ²
AZC geopend	-0,060***		-0,057***	-0,022
AZC geopend, 1990-1994		-0,065**		
AZC geopend, 1995-1999		0,022		
AZC geopend, 2000-2004		-0,029***		
AZC geopend, 2005-2009		-0,069***		
AZC geopend, 2010-2015		-0,110***		
Aandeel stemmen voor nationalistische partij ¹			-0,005***	
AZC geopend x Grootte				-0,031***
AZC geopend x Nieuw gebouwd				-0,047***
AZC geopend x Gezins-azc				0,040*
Observaties	194.436	194.436	194.436	194.436

*/**/** Significant op respectievelijk tien-, vijf-, en eenprocentniveau

Noot: De afhankelijke variabele is log woningprijzen en het procentuele effect op woningprijzen is dus $\exp(\beta) - 1$. Het gemeten effect is de relatieve prijsontwikkeling ten opzichte van locaties waar nog geen azc geopend is (controlegroep).

¹ Het effect van nationalistisch stemgedrag is ten opzichte van het mediane aandeel nationalistische stemmen

² We controleren in deze schatting ook voor het aandeel nieuwbouw

ESB

zen dat naast stemgedrag, de diversiteit van de wijk en de kenmerken van de gezinnen ook overlast een rol speelt. Dit lijkt in lijn te zijn met enquête-gegevens waaruit blijkt dat huishoudens meer overlast ervaren in wijken met azc's, en dat dertig procent van het prijseffect plaatsvindt op de route naar lokale winkelcentra (zie Dröes en Koster (2022) voor details). Ook als een azc geopend wordt in een nieuw gebouw, is het effect aanzienlijk sterker (4,5 procentpunt). Interessant is om te zien dat voor een azc die gezinnen opvangt het prijseffect juist minder wordt (met 4,1 procentpunt). Het totale effect is dan slechts -1,7 procent, en niet statistisch significant.

Ten slotte is het ook opmerkelijk dat het gemiddelde negatieve prijseffect ook na tien jaar overeind blijft. Er treedt dus geen gewinning op, wat erop kan wijzen dat (lokale) overheden en het COA er momenteel nog niet in slagen om een brug te slaan tussen de lokale bevolking en de bewoners van het azc.

Conclusie en discussie

Het draagvlak voor azc's varieert nogal onder de Nederlandse bevolking, maar gemiddeld genomen drukt de komst van een azc binnen een straal van twee kilometer de woningwaarde. Dit prijseffect is echter geen vaststaand gegeven. Het betekent dus niet dat we ons hierbij moeten neerleggen, maar juist dat de overheid zich moet toeleggen op het vergroten van het lokaal draagvlak. Zo kan de overheid alvast inzetten op kleinere azc's, waarvan de prijseffecten kleiner zijn. Enkele Albergers hebben bijvoorbeeld al aangegeven best open te staan voor een kleinschaliger azc (NOS, 2022). Daarnaast lijkt het, met het oog op de woningprijseffecten, verstandig om azc's te plaatsen in gemengde wijken, waarin er meer huishoudens zijn die niet rechts-populistisch stemmen of die bijvoorbeeld zelf een buitenlandse achtergrond hebben.

Opvallend is ook dat het effect van azc's sterk varieert door de tijd heen. Dit toont aan dat de weerstand tegenover azc's niet in steen gebeiteld is, maar gevormd wordt door verschillende factoren. Hoe het komt dat azc's ten tijde van de oorlog in Joegoslavië geen negatief effect hadden, terwijl dat wel zo was tijdens de oorlog in Syrië, blijft nog een open vraag. Indien de achtergrond van de asielzoekers ertoe doet, moet men inzetten op het overbruggen van eventuele (al dan niet vermeende) culturele verschillen. De huidige open dagen in azc's zouden bijvoorbeeld meer begrip kunnen kweken bij de lokale bevolking, maar het daadwerkelijke effect van een dergelijk beleid is voornamelijk onduidelijk.

Anderzijds zou de weerstand ook kunnen zijn aangewakkerd door negatieve berichtgeving. Zo zou het uiterst interessant zijn om de rol van de media nader te onderzoeken – leidt een meer negatieve berichtgeving ook tot minder draagvlak, of is dit puur een reflectie daarvan?

We moeten in elk geval leren van het verleden en werk maken van azc's zonder negatief prijseffect: van betere azc's zowel voor de bewoners ervan als voor de omliggende wijk. Het creëren van een groter lokaal draagvlak heeft in elk geval een belangrijke maatschappelijke meerwaarde en zou dus een belangrijk beleidsdoel moeten zijn en blijven.

Literatuur

- Daams, M.N., P. Proietti en P. Veneri (2019) The effect of asylum seeker reception centers on nearby house prices: Evidence from The Netherlands. *Journal of Housing Economics*, 46, 101658.
- Dröes, M.I. en H.R.A. Koster (2022) A world divided: refugee centers, house prices and household preferences. *Journal of Economic Geography*, 26 april. Online gepubliceerd.
- Dustmann, C., K. Vasiljeva en A. Piil Damm (2018) Refugee migration and electoral outcomes. *The Review of Economic Studies*, 86(5), 2035–2091.
- NOS (2022) Inwoners Albergen: kleiner aantal asielzoekers welkom, wij zijn sociaal. NOS Nieuws, 23 augustus.
- NRC (2016) Groot deel van de geplande azc's komt er niet. NRC, 14 oktober.
- NRC (2022) Opnieuw protest in Albergen tegen komst asielzoekerscentrum. NRC, 21 augustus.
- Rijksoverheid (2022) Opvang vluchtelingen uit Oekraïne: Cijfers opvang vluchtelingen uit Oekraïne in Nederland. Ministerie van Justitie en veiligheid Publicatie, 24 augustus.
- Theebe, M. (2002) Asielzoekers en de waarde van uw woning. ESB, 87(4342), 24–26.
- Theebe, M. en P. Eichholtz (2003) Local housing market effects of asylum seekers' accommodation centers. Meteor Working Paper, 1 januari. Maastricht University School of Business and Economics. Te vinden op www.narcis.nl.