



## Asielzoekers en de waarde van uw woning

**Auteur(s):**

Theebe, M.A.J.

*De auteur is werkzaam bij de vakgroep Bouw- en Vastgoedeconomie, Universiteit van Amsterdam.***Verschenen in:**

ESB, 87e jaargang, nr. 4342, pagina 24, 11 januari 2002

**Rubriek:****Trefwoord(en):**

*Of het nu gaat om het routinematig controleren van hun vinger-afdrukken of het wegkopen van hun mogelijke huisvesting: asielzoekers vormen een gespreksonderwerp dat vaak balan-ceert op het randje van politieke correctheid. Aantasting van waarde van omliggende woningen is een regelmatig geuit argument tegen het opvangen van asielzoekers in de eigen woonwijk. Is dit argument eigenlijk wel geldig?*

**Nog nooit heeft een vastgoedtransactie zoveel media-ophef veroorzaakt als de aankoop van een voormalig tehuis voor blinde bejaarden in Vught. Voor bijna 1,7 miljoen euro wisten negen welgestelden het pand onder de neus van de gemeente weg te kapen, om te voorkomen dat zij er driehonderd asielzoekers in zou huisvesten. Zij waren bezorgd over de waarde van hun woningen.**

In een samenleving bestaan objecten die er moeten zijn, maar die niemand graag in de buurt heeft staan. Een deel van de toekomstige bewoners van de geplande woonwijk Vathorst in Amersfoort heeft straks uitzicht op een aantal enorme bergen gestort vuil, wat het woongenot niet ten goede zal komen. Inwoners van Zaanstad hebben recent via een referendum massaal te kennen gegeven niet blij te zijn met de plaatsing van een gevangenis in het nabijgelegen natuurgebied waar zij regelmatig een frisse neus zeggen te halen. Menigeen heeft ook liever geen asiel-zoekerscentrum in de eigen woonwijk, zoals blijkt uit de soms in het nieuws verschijnende incidenten als de actie van het groepje Vughtse vermogenden. Maar is hierbij het vaak geuite argument, dat de komst van een asielzoekerscentrum leidt tot waardedaling van de omliggende woningen, eigenlijk wel geldig?

### Verminderde medewerking

Het COA, het Centraal Orgaan Opvang Asiel-zoekers, dat van overheidswege is belast met de opvang van asielzoekers, ondervindt steeds minder medewerking van gemeenten bij het uitvoeren hiervan. Voor het vinden van nieuwe accommodaties is het COA tot nu toe afhankelijk van de vrijwillige hulp van gemeenten, al zijn er plannen om medewerking van hogerhand te kunnen laten afdwingen. Nieuwe locaties zijn hard nodig, omdat de instroom van asielzoekers hoog blijft en de verwerkte aanvragen jaarlijks ruimschoots overtreft. In de afgelopen vijf jaar meldden zich jaarlijks tussen de dertig- en veertigduizend asielzoekers in Nederland. Ons land loopt qua asielaanvragen voorop vergeleken met andere Europese landen, maar moet landen als Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk hierin nog voor laten gaan <sup>1</sup>.

Als iemand zich in Nederland bij een aanmeld-

centrum heeft gemeld als asielzoeker, wordt hij of zij opgevangen in een onderzoeks- en opvangcentrum, waar een voorlopige beslissing over het asielverzoek wordt genomen. Dit zijn relatief grote centra waarin honderden mensen verblijven gedurende een nader onderzoek. Vervolgens wordt de aanvrager onder-gebracht in een asielzoekerscentrum of in aanvullende opvang, totdat er definitief over de asielaanvraag is beslist. Accommodaties voor asielzoekers verkrijgt het COA door tijdelijke contracten met scholen of hotels af te sluiten. In asielzoekerscentra worden gemiddeld zo'n driehonderd personen gehuisvest. Aanvullende opvangcentra zijn wat kleinschaliger; een dergelijk centrum huisvest tijdelijk ongeveer honderd bewoners. Hiervan zijn er veel meer dan van andere typen accommodaties en zij liggen gemiddeld dicht bij woningen.

### Aangetast woongenot

Niet iedereen zal de aankondiging dat de achtertuin binnenkort grenst aan een asielzoekerscentrum zonder gemengde gevoelens ontvangen. Achter bezwaren op formele gronden, zoals gewijzigde bestemmingsplannen, schuilen vaak minder formele of zelfs racistische redenen. Mogelijk wordt er gevreesd voor een eventuele aantasting van het woongenot door afgenomen privacy, toegenomen drukte in de wijk, teruggelopen status, of zelfs gestegen criminaliteit. Gemeenten geven ook argumenten als mogelijk overbelaste scholen of milieutechnische aspecten als verweer voor uitblijvende medewerking. Onder de vlag 'planschade' vervolgen sommige burgers de Nederlandse overheid zelfs met claims voor gederfd woongenot. Planschade is de schade die burgers ondervinden van een wijziging in het bestemmingsplan of van andere planologische maatregelen. De terechtheid van de klachten en claims is niet gemakkelijk objectief vast te stellen. Een eerder onderzoek naar de mogelijk toenemende criminaliteit wees uit dat asielzoekers vaker crimineel zouden zijn dan anderen, een conclusie die nader beschouwd was veroorzaakt door een onjuiste onderzoeksmethode. Eén van de regelmatig aangewende argumenten - dat de komst van een asielzoekerscentrum leidt tot een waarde-daling van omliggende woningen - biedt een aanknopingspunt om een eventuele aantasting van het woongenot in financiële termen uit te drukken. Maar neemt de waarde van woningen eigenlijk wel af door het openen van een asielzoekerscentrum?

## De waarde van locatie

Een oud grapje in de vastgoedwereld vertelt dat er maar drie dingen echt belangrijk zijn voor de waarde van vastgoed, te weten locatie, locatie en locatie. Dit is uiteraard overdreven, maar het onderstreept wel het belang van de ligging. Zodra de aantrekkelijkheid van een locatie maar voldoende daalt, zal zich dat vertalen in de waarde van de betrokken panden.

Er zijn vele academische studies gepubliceerd over dit onderwerp, die aantonen dat woningen in de buurt van bijvoorbeeld een kerncentrale, een vuilnisbelt of een hoogspanningsmast vaak zodanig veel minder waard zijn dan andere woningen, dat dit verschil niet meer toevallig kan zijn. Zo is er ook aangetoond dat huizen in wijken met een hoge criminaliteit of een hoge geluidsbelasting vaak goedkoper zijn. De komst van een asielzoekerscentrum zou op deze manier ook kunnen worden onderzocht. Alleen als de ondervonden hinder de kwaliteit van de ligging van omringende woningen zodanig aantast dat de waarde ervan gaat dalen, kunnen klachten en claims in financiële termen worden gerechtvaardigd. Het sociaal wenselijke aspect valt hierbij uiteraard buiten beschouwing.

## Laat de markt spreken

Om de invloed van de aanwezigheid van bijvoorbeeld een kerncentrale op huizenprijzen te kwantificeren, wordt er soms gebruik gemaakt van enquêtes. De geïnterviewden wordt dan gevraagd hoeveel zij extra voor hun woning zouden willen betalen als deze niet naast een kerncentrale zou liggen. De uitkomsten van dit soort onderzoeken hebben echter te lijden van subjectiviteit. Als de ondervraagde bijvoorbeeld last ondervindt van de kerncentrale, maar verwacht het opgegeven bedrag niet echt te hoeven betalen, ligt een overdreven hoge opgave voor de hand. Het is daarom objectiever om te kijken naar de feiten van de markt: hoe reageert de woningmarkt in werkelijkheid op de aanwezigheid? Deze vraag is te beantwoorden door betaalde bedragen voor verkochte woningen met elkaar te vergelijken.

Heel belangrijk voor de vergelijking van huizenprijzen zijn de woorden 'vergelijkbare woningen elders'. Als er verschillen worden onderzocht tussen de prijzen van woningen direct naast een asielzoekerscentrum en de prijzen van woningen elders, is het wel van belang zeker te weten dat een geconstateerd verschil wordt veroorzaakt door het asielzoekerscentrum. Als deze centra vaker in wijken met rijtjeswoningen staan dan in wijken met villa's, dan ligt het voor de hand dat er een negatief verschil wordt gevonden als er alleen naar de prijzen wordt gekeken. Als er meer asielzoekerscentra in het duurdere westen van Nederland zouden liggen dan in het noorden of oosten, dan zou er op deze manier zelfs kunnen worden geconcludeerd dat het financieel juist gunstig is om naast een centrum te wonen. Het is dus heel belangrijk om te weten wat voor overige kenmerken de onderzochte woningen hebben en hoe deze kenmerken de woningprijzen beïnvloeden.

## Taxatie woningwaarde

Nu is het natuurlijk ondoenlijk om alle onderzochte woningen stuk voor stuk te analyseren. Dat kan veel sneller met een zogenaamde hedonische regressie. Deze methode werkt ongeveer zoals een taxateur die een woning taxeert. Deze weet uit ervaring dat de aanwezigheid van de garage bijvoorbeeld  $f$  60.000 toevoegt aan de woningwaarde, of dat een huis  $f$  20.000 minder waard is dan een vergelijkbaar huis dat wel een fraai uitzicht heeft. Een hedonische regressie probeert deze waarderingen voor bepaalde woningkenmerken te destilleren uit de beschikbare gegevens.

In ons onderzoek hebben we voor 113.574 woningen de transactiepreisen voor kwaliteitsverschillen gecorrigeerd. Deze woningen zijn tussen 1997 en 1999 in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht verkocht. Om de woningprijzen te 'homogeniseren' zijn gegevens van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars, het Kadaster, het Centraal Bureau voor de Statistiek en het winkelbestand van Locatus aan elkaar gekoppeld. Uiteraard moet er ook worden gecorrigeerd voor woningmarktontwikkelingen in de tijd.

Tabel 1 geeft een indruk van de gebruikte informatie. Zo weten we of de onderzochte woning bijvoorbeeld een semi-bungalow of een galerijflat is, of deze dicht bij winkels ligt en of deze in een rustige buurt ligt. Behalve verschillen tussen fysieke eigenschappen en kwaliteit van de ligging bestaan er ook grote prijsverschillen tussen regio's. Hiervoor moet ook worden gecorrigeerd. Dat kan door gebruik te maken van 'ruimtelijke correlatie', een methode die grof gezegd rekening houdt met het gemiddelde prijsniveau van de buurt<sup>2</sup>.

Wat na alle correcties overblijft zijn woningprijzen die een stuk beter met elkaar te vergelijken zijn, zodat de prijsinvloed van asielzoekerscentra kan worden onderzocht. Doordat de locaties van alle verkochte woningen en van alle asielzoekerscentra tot op de meter nauwkeurig bekend zijn, kunnen we elke woningtransactie koppelen aan het dichtstbijzijnde operationele opvangcentrum. Gegevens over deze centra zijn afkomstig van het COA. Gedurende de drie jaar van onze onderzoeksperiode waren er drie onderzoeks- en opvangcentra, vijftien asielzoekerscentra en 38 aanvullende opvangcentra in de onderzochte provincies in gebruik. Voor twee centra waren er niet genoeg verkooptransacties in de directe omgeving bekend.

## Dichtbij en ver weg

Zoals gebruikelijk is in dit soort studies, maken we een gradatie in de prijsinvloed mogelijk. Woningen die pal aan een opvangcentrum grenzen, zouden sterker in waarde kunnen dalen dan woningen die iets verderop liggen. Maar de prijzen van deze laatste woningen kunnen mogelijk weer iets sterker worden beïnvloed dan prijzen van woningen die nog weer iets verder liggen.

Daarom wordt voor elke woning de afstand berekend tot het dichtstbijzijnde asielzoekerscentrum dat op het moment van verkoop van de woning in gebruik was. Als de gefilterde woningwaarde nu significant toeneemt met elke meter afstand, kan er worden geconcludeerd dat het centrum een negatief effect heeft<sup>3</sup>. Er zal alleen een bepaalde afstand zijn waarbij het opvangcentrum geen enkele invloed op woningprijzen meer mag hebben. Deze afstand moet van tevoren worden verondersteld. Wij onderzoeken 'drempelafstanden' variërend tussen één tot vijf kilometer.

Behalve de verkoopprijs zou de aanwezigheid van een asielzoekerscentrum ook kunnen zorgen dat een woning langer te koop staat, of dat een groter verschil tussen oorspronkelijke vraagprijs en uiteindelijk gerealiseerde verkoopprijs. We onderzoeken de verkooptijd en de procentuele prijsconcessie door de verkoper op dezelfde manier als de prijzen van de woningen<sup>4</sup>.

## Opvallende resultaten

Voor elk van de 54 asielzoekerscentra is onderzocht of de voor kwaliteitsverschillen gecorrigeerde prijs van omliggende woningen toeneemt met de afstand tussen de woning en het opvangcentrum. De resultaten van de analyses zijn samengevat in figuur 1.

Voor de overgrote meerderheid van de onderzochte accommodaties voor asielzoekers blijkt dat de prijzen voor direct omliggende woningen niet opmerkelijk lager zijn dan prijzen van verder liggende woningen, nadat er is gecorrigeerd voor verschillen in fysieke kwaliteit, ligging, regio en marktsituatie. Woningen rondom asielzoekerscentra zijn een enkele keer wel goedkoper, maar minstens even zo vaak zelfs duurder.

Opvallend is dat voor de kleinere centra, de aanvullende opvang, de prijzen van direct omliggende woningen vaker verschillen van prijzen van andere woningen. Omdat deze verschillen minstens net zo vaak positief als negatief zijn, mag er niet worden geconcludeerd dat deze kleinere centra een grotere waardedaling veroorzaken. Een voor de hand liggende verklaring kan de sterker gevarieerde samenstelling van de wijk zijn; aanvullende opvangcentra liggen vaak in drukker bevolkte gebieden dan de andere centra. De toegepaste filtering corrigeert voor heel veel, maar kan niet alle verschillen wegwerken. De aanwezigheid van een accommodatie voor asielzoekers heeft dus geen structureel negatief effect op de prijzen van omliggende woningen.

Dezelfde conclusie kan worden getrokken als de verkooptijd en de prijsconcessie (het verschil tussen de oorspronkelijke vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs) van de woningverkoper worden bestudeerd. De uitkomsten hiervan zijn samengevat in de figuren 2 en 3. In veruit de meeste gevallen staan direct omliggende woningen net zolang te koop als andere woningen. Het aantal gevallen waarin deze tijd wel langer is, is net zo groot als het aantal gevallen waarin deze tijd juist korter is. Verkopers van direct aangrenzende woningen hoeven ook niet meer water bij de wijn te doen als het op onderhandelen over de prijs aankomt.

Deze conclusie zal niet iedereen plausibel voorkomen, gezien de in het nieuws verschijnende incidenten en uitingen van protest. De gespannen woningmarkt kan echter niet debet zijn aan de uitkomsten: ook al stijgen woningprijzen in deze tijden sterk, verschillen in de kwaliteit van een locatie blijven altijd zichtbaar. Een vergelijkbaar onderzoek naar verkeerslawaai dat op exact dezelfde gegevens is gebaseerd vond bijvoorbeeld wel degelijk een negatief prijseffect<sup>5</sup>. Een verklaring die meer hout snijdt kan de tijdelijke aard van de contracten van het COA zijn; omwonenden weten dat de huisvesting van asielzoekers tijdelijk is. Dit zou sommigen er bovendien toe kunnen verleiden om de woningverkoop nog even uit te stellen. Maar of er een verklaring is of niet, de cijfers blijven zoals ze zijn.

## Conclusie

Berichten over incidenten rondom asielzoekerscentra verschijnen met enige regelmaat in de media. Het ongenoegen van sommige huidige of mogelijk toekomstige omwonenden wordt via inspraakavonden, referenda, websites, protesten en financiële claims openlijk geuit. Het argument van dalende woningwaarden wordt hierin vaak aangehaald. De vrees dat de komst van een asielzoekerscentrum de klagers persoonlijk in de portemonnee treft via de waarde van hun woning blijkt echter ongegrond. Alle incidenten en uitingen ten spijt, de cijfers geven aan dat asielzoekerscentra geen financiële gevolgen van betekenis voor de omliggende woningen hebben. Dit zaagt de formele poot onder veel argumenten weg. Asielzoekers vormen dus geen bedreiging voor de waarde van uw woning

---

1 Immigratie en Naturalisatiedienst, *Historie asielinstroom*, Den Haag, 2001.

2 In de literatuur wordt dit aangeduid als 'spatial autocorrelation', een schattingsmethode waarbij de prijzen van nabijgelegen woningen als extra verklarende variabelen in de regressievergelijking worden opgenomen. Een exacte beschrijving en verantwoording van de toegepaste methode is te vinden in M.A.J. Theebe, *House price effects of asylum seekers' accommodation centers*, werkdocument, Universiteit van Amsterdam, september 2001.

3 Voor classificatie van de gefilterde woningprijzen als 'significant toenemend' of 'significant afnemend' is gebruik gemaakt van een vijf procent significantieniveau.

4 Ondanks dat de woningmarkt steeds meer gespannen werd tussen 1997 en 1999, blijven de verkoopprijzen gemiddeld onder de oorspronkelijke vraagprijzen.

5 Zie M.A.J. Theebe, *Trains, planes and automobiles; the impact of traffic noise on house prices*, werkdocument Universiteit van Amsterdam, november 2001.