



Asielzoekerscentra leiden tot daling van de huizenprijs. Maar schadevergoedingen zijn vrijwel kansloos.

Posted on 13 oktober 2026 by Calvin Schukkink

De komst van een azc kan een woning in de nabije omgeving wel een tiende minder waard maken. Maar denk maar niet dat de woningeigenaar daarvoor gecompenseerd wordt. Op het platteland is de prijsdaling het grootst. Geen wonder dat vooral dorpsbewoners zich verzetten tegen de komst van azc's.

De gemeente Bloemendaal moet op grond van de Spreidingswet asielzoekers opvangen. De gemeente heeft het voormalige seminarie De Tiltenberg aangewezen als geschikte locatie voor 120 asielzoekers, op steenworp afstand van het dorp De Zilk in de buurgemeente Noordwijk. Bewoners van dit kleine dorp vrezen voor waardedaling van omliggende woningen. Hoeveel invloed hebben azc's op nabijgelegen woningen, en is nadeelcompensatie aanvragen een optie?

Onderzoek waardedaling en nadeelcompensatie

In een [brief](#) aan de gemeente Bloemendaal vragen de bezorgde bewoners om een onafhankelijk onderzoek naar eventuele waardedaling van woningen en mogelijke nadeelcompensatie.

Of de gemeente het onderzoek zal uitvoeren, is onzeker. Het is daarmee onduidelijk wat de effecten van het azc zullen zijn op de waarde van woningen in De Zilk. Uit bestaande praktijk en onderzoek blijkt dat asielzoekerscentra kunnen leiden tot aanzienlijke waardedalingen en langere verkooptijden van nabije woningen.

In 2019 verscheen er in het *Journal of Housing Economics* een [onderzoek](#) van de Rijksuniversiteit Groningen en het Gran Sasso Science Institute in Italië naar de effecten van nieuwe asielzoekerscentra op de prijzen van nabije woningen. De onderzoekers verzamelden alle transactieprices van woningen rondom COA-locaties die in 2011-2015 hun deuren openden. Uit het onderzoek blijkt '[...] dat de opening van azc's ertoe kan leiden dat de prijzen van woningen in de directe omgeving met ongeveer 9,3% dalen.' De grootste daling van woningprijzen vindt plaats in dunbevolkte gebieden, en bij relatief grote azc's die ten minste 500 asielzoekers kunnen huisvesten.

Woningwaarde daalt tot wel 9 procent

Een later [onderzoek](#) van Martijn Dröes (universitair hoofddocent Vastgoedfinanciering aan de Universiteit van Amsterdam) en Hans Koster (hoogleraar Stedelijke Economie en Vastgoed aan de Vrije Universiteit Amsterdam) uit 2023 komt tot een vergelijkbare conclusie over het effect van azc's op woningprijzen. De auteurs verzamelden ruim 2,6 miljoen woningtransacties tussen 1990 en 2015 en vergeleken het effect van azc's op woningprijzen bij nabijgelegen woningen met vergelijkbare woningen waar geen azc in de buurt is.

De conclusie van het onderzoek is dat de relatieve woningwaarde gemiddeld genomen daalt met 5,8 procent na opening van een azc in de buurt (binnen 2 kilometer afstand). Bij azc's met een capaciteit van meer dan 500 personen daalt de huizenwaarde zelfs 3,0 procentpunt meer – een waardedaling tot wel 9 procent, zoals blijkt uit het onderzoek van 2019. De waardedaling van woningen nabij azc's is volgens de onderzoekers niet overal hetzelfde: in steden, multiculturele en

overwegend links-stemmende gebieden hebben azc's een minder significant effect op de woningwaarde.

Azc Duinrell

Een opvallend voorbeeld van dalende prijzen van woningen is dat rondom een azc in Wassenaar. In vakantiepark Duinrell worden sinds 2007 asielzoekers opgevangen. In februari 2024 is besloten om de tijdelijke noodopvang om te zetten tot een permanent azc voor maximaal 930 asielzoekers. Sindsdien is het aantal gemelde incidenten (diefstal, aanranding, dreigen met zelfmoord, geluidsoverlast) bij de opvanglocatie sterk toegenomen. In heel 2023 werden 224 incidenten geregistreerd: 153 bij het reguliere azc en 71 bij de amv-locatie (voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen). In 2024 lag dat aantal op 412 incidenten, waarvan 298 op de reguliere en 114 op de amv-locatie.

Huizenprijzen Wassenaarse buurt dalen met 5,6 procent

Rond diezelfde tijd – tussen mei 2023 en mei 2024 – zijn de huizenprijzen in de nabijgelegen buurt 'Verspreide huizen Duinrell Wassenaarse Slag' met [5,6 procent gedaald](#). In diezelfde periode stegen de prijzen van woningen in Nederland met bijna [9 procent](#). Of deze prijsdaling te maken heeft met het azc in Duinrell, valt niet met zekerheid te zeggen. *Wynia's Week* heeft vragen gesteld aan Huispedia, dat de ontwikkelingen van huizenprijzen in Nederland bijhoudt. Een woordvoerder liet weten 'geen direct causaal verband' te zien tussen de dalende huizenprijzen in Wassenaar en het azc.

Afhakende kopers, minder geïnteresseerden

Een (nieuw) azc bemoeilijkt ook anderszins de koop en verkoop van nabijgelegen woningen. In de wijk Driewegen in Terneuzen [haakte een geïnteresseerde koper af](#) toen hij zag hoe dichtbij het nieuwe azc in de Handelspoort (voor de opvang van 200 asielzoekers) zou worden gerealiseerd.

In [Amersfoort](#) was de verkoop van een woning in de wijk Schothorst 'zo goed als rond', maar trokken de kopers zich terug nadat ze erachter kwamen dat tegenover het huis een azc zou worden geplaatst om maximaal 300 asielzoekers te

huisvesten.

Nadeelcompensatie voor waardedaling?

Azc's hebben dus negatieve effecten op de waarde en aantrekkingskracht van nabijgelegen woningen. De vraag is dan of je iets kunt doen tegen die waardedaling van een woning. Is er een vorm van vergoeding te krijgen voor de schade?

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om nadeelcompensatie (vroeger planschade geheten) aan te vragen voor de waardedaling van een woning. Dat kan voor zaken als langdurige wegopbrekingen of bouwplannen die de waarde van de woning negatief beïnvloeden, zoals windturbines, fabrieken en dus azc's.

Aanvraag nadeelcompensatie vrijwel kansloos

In de praktijk is het aanvragen van nadeelcompensatie vanwege (de komst van) een azc echter vrijwel kansloos. Voor de woningwaarde geldt allereerst een eigen risico van 4 procent. Daling van de waarde tot dit percentage wordt dus niet vergoed. Wie denkt dat de waardedaling meer dan 4 procent bedraagt, moet bij de gemeente een aanvraag voor nadeelcompensatie indienen. Die aanvraag kost tussen de honderd en vijfhonderd euro. Dat geld krijg je alleen terug als je in het gelijk wordt gesteld.

Daarnaast volgt uit de rechtspraak dat *tijdelijke* vermogensschade (zoals waardedaling van een woning) niet voor vergoeding in aanmerking komt, omdat de waardedaling na afloop weer geacht wordt te verdwijnen. Azc's worden in de praktijk in eerste instantie voor 5 tot 10 jaar vergund, en zijn daarmee dus in theorie 'tijdelijk'.

Onder de Spreidingswet worden vele gemeenten verplicht asielzoekers op te vangen. Met de blijvende instroom van asielzoekers zullen op termijn nog meer plekken worden aangewezen om azc-locaties te openen. Dat heeft verschillende gevolgen voor de buurt, waaronder financiële gevolgen. Woningen vlakbij azc's worden niet alleen minder waard, maar ook moeilijker verkoopbaar. Wie financiële schade lijdt, wordt vrijwel nooit gecompenseerd.

Vereniging van Makelaars vindt het 'lastig te duiden'

Net als Huispedia brandt ook de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) zich blijkbaar liever niet aan de potentieel brisante kwestie van de invloed van de komst van nieuwe azc's op de waarde van bestaande woningen in de omgeving. We vroegen of de NVM zich kan vinden in het beeld dat azc's een negatieve invloed hebben op de waarde van nabijgelegen woningen, of NVM-makelaars in de praktijk merken dat kopers kritischer worden bij de koop van een woning dichtbij een azc, of om die reden afhaken en of de nabijheid van een azc invloed heeft op de verkooptijd van woningen.

Een woordvoerder van de NVM liet daarop weten dat 'we als NVM geen cijfers hebben van waardeverandering als gevolg van de vestiging van asiel/opvangcentra. Of en in welke mate dit van invloed is op de woningverkoop/prijsontwikkeling is lastig te duiden.'

Wynia's Week brengt broodnodige, onafhankelijke berichtgeving: drie keer per week, 156 keer per jaar, met artikelen en columns, video's en podcasts. Onze donateurs maken dat mogelijk. [**Doet u \(weer\) mee?**](#) Hartelijk dank!