



# De maatschappelijke meerwaarde van NV Zeedijk

OKTOBER 2025

Thomas de Graaff, Casper Klipp & Hans Koster

VRIJE UNIVERSITEIT AMSTERDAM

VU 

Copyright © 2025 dr. Thomas de Graaff, Casper Klipp, prof. dr. Hans Koster

[WWW.SPATIALECONOMICS.NL](http://WWW.SPATIALECONOMICS.NL) / [WWW.URBANECONOMICS.NL](http://WWW.URBANECONOMICS.NL)

*Version 1.0, October 2025*





# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b> .....	<b>5</b>
<b>Aanleiding voor het project</b>	<b>5</b>
<b>Projectomschrijving</b>	<b>6</b>
<b>Relevantie van het project</b>	<b>6</b>
<b>1 Samenvatting</b> .....	<b>7</b>
1.1 <b>Het maatschappelijk effect van NV Zeedijk</b>	<b>7</b>
1.2 <b>Methodologische aanpak</b>	<b>8</b>
1.3 <b>De maatschappelijke meerwaarde van NV Zeedijk</b>	<b>8</b>
1.4 <b>De impact van NV Zeedijk</b>	<b>8</b>
1.5 <b>Conclusies</b>	<b>9</b>
<b>2 Achtergrond</b> .....	<b>11</b>
2.1 <b>Inleiding</b>	<b>11</b>
2.2 <b>De NV Zeedijk en afbakening van het gebied</b>	<b>11</b>
2.3 <b>Methodologische aanpak</b>	<b>13</b>
2.3.1 <b>Het effect op huizenprijzen</b> .....	<b>13</b>
2.3.2 <b>Het effect op het brancheaanbod van retail</b> .....	<b>17</b>
2.3.3 <b>De relatie met overlast &amp; criminaliteit</b> .....	<b>18</b>
2.4 <b>Bevindingen</b>	<b>19</b>
2.4.1 <b>Huizenprijzen</b> .....	<b>19</b>
2.4.2 <b>Brancheaanbod retail</b> .....	<b>21</b>
2.4.3 <b>Overlast &amp; criminaliteit</b> .....	<b>23</b>
2.5 <b>Conclusies &amp; aanbevelingen</b>	<b>24</b>

**Literatuurlijst** ..... 27



## Voorwoord

### Aanleiding voor het project

Voor u ligt het rapport met de resultaten van het project *De maatschappelijke meerwaarde van NV Zeedijk*. In dit project is de maatschappelijke impact van NV Zeedijk op de sociaal-economische kenmerken van de Zeedijk en het direct omliggende gebied kwantitatief geanalyseerd.

De NV Zeedijk werd 40 jaar geleden opgericht, in een tijd waarin de Zeedijk bekendstond als een van de onveiligste straten van Amsterdam, onder andere door drugshandel en de daarmee gepaard gaande overlast en straatcriminaliteit. De NV Zeedijk heeft zoals ze het zelf omschrijft als hoofddoel “het economisch herstel van de Zeedijk, met in het bijzonder verbetering van de woon- en werksituatie in het gebied en elders in de binnenstad van Amsterdam. Ze kan in dit kader registergoederen aankopen, beheren, exploiteren en vervreemden.” Tegenwoordig ziet men de Zeedijk als een zeldzaam succesverhaal in het historische centrum, dat steeds vaker te kampen heeft met problemen als overtoerisme, drugsoverlast en criminaliteit gerelateerd aan prostitutie, waardoor veel gebieden in het centrum onleefbaar worden.

Eén van de mogelijke oorzaken van dit succesverhaal is dat de NV Zeedijk dit heeft bereikt door panden op te kopen en te renoveren, cruciale ondernemers aan te trekken, actief deel te nemen aan verenigingen van eigenaren om zo controle over het gebied te behouden, en de huren beheersbaar te houden om overmatige gentrificatie te voorkomen. En, hoewel er relatief veel anekdotisch en kwalitatief bewijs is voor het succes van de NV Zeedijk<sup>1</sup>, de effecten van deze aanpak zijn nog niet systematisch gekwantificeerd. Daarom is in dit project de impact kwantitatief onderzocht op woningprijzen, winkelaanbod, en criminaliteit en overlast.

---

<sup>1</sup>Er zijn al twee eerdere kwalitatieve analyses gedaan om de maatschappelijke impact van NV Zeedijk te bepalen, namelijk Sprenger e.a. (2017) en in 't Veld e.a. (2015). Daarnaast wordt de impact van NV Zeedijk veelvuldig positief besproken in de eindrapportage van het 2012 project: zie <https://publicaties.rekenkamer.amsterdam.nl/project-1012/>. Al deze documenten wijzen, kwalitatief, op een positieve associatie tussen het handelen van NV Zeedijk en de leefbaarheid op en rondom de Zeedijk.

## Projectomschrijving

Dit onderzoek heeft als doel om een duidelijke, gestructureerde en *kwantitatieve* beschrijving te geven van *de impact* van het operationele model van NV Zeedijk, een maatschappelijk verantwoorde vastgoedbeheerder die deels eigendom is van de gemeente Amsterdam. Dit operationele model lijkt met name toepasbaar in stedelijke gebieden waar een straat- en wijkgerichte aanpak doelgericht kan zijn, mits er sprake is van actief en krachtig lokaal beheer. NV Zeedijk stelt zich te onderscheiden van andere vastgoedinvesteerdere in deze gebieden door een langetermijnstrategie te hanteren die specifiek gericht is op de buurt, gekenmerkt wordt door lokaal actief te handelen en door huurovereenkomsten strategisch in te zetten (bijvoorbeeld door het eisen van ondernemersplannen in huurcontracten).

Indien de werkwijze van NV Zeedijk een substantiële invloed heeft, dan zou dit zich—als we al het overige gelijk houden—in elk geval moeten vertalen in hogere woningprijzen.<sup>2</sup> Woningprijzen fungeren immers als een samenvattende maatstaf voor de aantrekkelijkheid van de directe omgeving: ze weerspiegelen zowel positieve externe effecten, zoals een veiliger en aantrekkelijker woon- en ondernemingsklimaat, als negatieve externe effecten, zoals overlast of criminaliteit. Als de NV Zeedijk daadwerkelijk een gunstige invloed uitoefent op de aantrekkelijkheid van de leefomgeving, dan zou dit dus in eerste instantie zichtbaar moeten zijn in hogere prijzen voor woningen in het gebied. Indien zo, dan kunnen de resultaten worden gebruikt in een (eenvoudige) maatschappelijke kosten-baten analyse, om te onderzoeken hoe lokale (publieke en private) investeringen kunnen leiden tot (mogelijk financiële) voordelen in de vorm van een aangenamere leefomgeving.

Deze lokale hogere woningprijzen worden allicht bewerkstelligd door de werkwijze van NV Zeedijk. Eén belangrijke pijler daarvan is het genereren van een gewenste mix aan huurders (zowel bewoners als ondernemers). Om deze werkwijze te verifiëren kijken we naar het type retail dat zich gevestigd heeft in NV Zeedijk panden (het directe effect) en in niet NV Zeedijk panden (maar wel in de nabijheid van NV Zeedijk panden; het indirecte effect) en in hoeverre deze afwijkt van de rest van de binnenstad. Ten slotte kijken we naar een mogelijk effect hiervan: namelijk, een afname van overlast en criminaliteit. Als het model van NV Zeedijk werkt, dan zou een meer gewenst huurdersbestand leiden tot minder criminaliteit en overlast, waarvan de baten weer zouden moeten neerslaan in woning waarden.

## Relevantie van het project

Initiatieven zoals dat van NV Zeedijk zijn weliswaar niet grootschalig, maar zeer interessant om te analyseren, en kwantitatief te duiden, omdat er sprake is van zowel publieke (gemeente) als private (lokale ondernemers, bewoners, banken en durfkapitaal) investeringen. De algemene opvatting is dat de maatschappelijke opbrengsten, relatief, aanzienlijk zouden moeten zijn. De bevindingen van dit onderzoek zijn bedoeld om beleidsmakers in Amsterdam, elders in Nederland, en mogelijk wereldwijd te inspireren om een soortgelijke aanpak voor stedelijke revitalisering te overwegen. Deze studie kan inzichten bieden in hoe het strategisch aankopen van vastgoed—als een soort Monopoly-spel—stedelijk verval kan keren. Woningcorporaties en andere institutionele vastgoedeigenaren zijn hierbij ook belangrijke belanghebbenden, aangezien zij vaak door politieke beperkingen worden gehinderd in het toepassen van vergelijkbare strategieën.

---

<sup>2</sup>Voor een theoretische verantwoording van deze stelling verwijzen we naar Toelichtingskader 2.1 in Hoofdstuk 2.



## 1. Samenvatting

### 1.1 Het maatschappelijk effect van NV Zeedijk

De NV Zeedijk werd in de jaren tachtig opgericht, toen de Zeedijk bekendstond als een echte probleebuurt. De toenemende verloedering door prostitutie en drugsmisbruik ging gepaard met veel overlast en criminaliteit. De aanpak van NV Zeedijk bestond en bestaat eruit om gericht panden in het probleemgebied op te kopen en deze, waar nodig, te renoveren, te verduurzamen en te beheren. Hierbij richt het zich voornamelijk op een persoonlijke en intensieve relatie met de huurders, zowel bewoners als ondernemers. De NV Zeedijk is een kleinschalige organisatie, met momenteel drie aandeelhouders: de Rabobank, Stichting Ymere, en de Gemeente Amsterdam. De Gemeente Amsterdam is hierbij verreweg de grootste aandeelhouder met 91% van de aandelen. In totaal bezit NV Zeedijk nu 157 panden, waarbij de meesten zich bevinden op en rondom de Zeedijk dan wel Nieuwmarkt. Dit zijn ook de eerste aangekochte panden (van voor het jaar 2000). Na het jaar 2000 zijn ook panden aangekocht iets verder van de Zeedijk af, zoals recentelijk aan de Oudebrugsteeg.

In dit onderzoek kijken we naar de maatschappelijk meerwaarde effecten van NV Zeedijk op drie hoofdelementen: te weten, het effect op huizenprijzen van panden in de buurt van NV Zeedijk panden, het effect op de winkelvoorraad en branchecompositie en het effect op overlast en criminaliteit. Door de beschikbaarheid van gegevens op pandniveau kunnen we het eerste effect, op de huizenprijzen, zeer precies meten en, met enkele aannames, ook als causaal beschouwen. De relatie van NV Zeedijk op de winkelvoorraad meten we weliswaar ook op pandniveau, maar is door de beperkte beschikbaarheid van gegevens meer associatief dan causaal. Een mogelijk associatie tussen NV de Zeedijk en overlast en criminaliteit kunnen we alleen op buurtniveau meten.

Dus, het effect op huizenprijzen is onder enkele (redelijke) aannames een *causaal* effect (zie Paragraaf 2.3 voor een wetenschappelijke onderbouwing). Daarnaast is het effect op huizenprijzen theoretisch gezien een *totaal* maatschappelijk effect, waarbij men kan aannemen dat alle maatschappelijke meerwaarde van NV Zeedijk, zoals een betere leef- en ondernemersklimaat, verdisconteerd zijn in de huizenprijzen. Waarom huizenprijzen in de buurt van NV Zeedijk panden meer waard zijn, kan verklaard worden uit afzonderlijk elementen, zoals een diverser en aantrekkelijker winkel-aanbod en minder overlast en criminaliteit in vergelijking met omliggende buurten. De laatste twee

elementen gebruiken we dus voornamelijk om het effect op huizenprijzen specifiek te duiden en in context te plaatsen.

In de volgende paragraaf beschrijven we eerst in het kort onze methodologische aanpak. Daarna geven we beknopt een samenvatting van onze belangrijkste bevindingen, zowel voor het gemiddelde effect op een individueel pand als voor het totale effect. Voor meer detail, inkadering, omschrijving van de data en wetenschappelijke onderbouwing verwijzen we naar Hoofdstuk 2. Paragraaf 1.4 beschrijft hoe de NV Zeedijk invloed kan hebben op het winkelaanbod en overlast & criminaliteit en daardoor voor een betere en aantrekkelijker leefomgeving kan zorgen. De laatste paragraaf trekt lessen uit de bevindingen niet alleen voor NV Zeedijk, maar ook voor de Gemeente Amsterdam en uiteindelijk ook voor andere grotere steden in Nederland.

## 1.2 Methodologische aanpak

Voor deze studie bakenen we het gebied af tussen Het Singel in het westen, de Amstel in het zuiden, de Nieuwe Herengracht in het oosten en de Prins Hendrikkade in het noorden. We maken gebruik van verschillende datasets om de maatschappelijke meerwaarde van NV Zeedijk te kunnen bepalen, waaronder huizenprijzen via de NVM database (beschikbaar gesteld door Brainbay), de locatie en type winkelaanbod via de Locatus database, overlast & criminaliteit op buurtniveau (data portaal van de politie) en de locaties van alle panden in de Amsterdamse binnenstad (door gebruik te maken van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen—de BAG).

Door gebruik te van variatie in huizenprijzen, winkelaanbod, overlast & criminaliteit over de ruimte en tijd kunnen we, tot op zekere hoogte, de maatschappelijke meerwaarde van NV Zeedijk bepalen. De voornaamste vraag die we hiermee beantwoorden is of en in welke mate bovengenoemde variatie samenhangt met de nabijheid van NV Zeedijk panden.

## 1.3 De maatschappelijke meerwaarde van NV Zeedijk

Bij het effect van NV Zeedijk op de waarde van omliggende panden springen twee bevindingen duidelijk in het oog. Ten eerste blijken de effecten zeer lokaal: alleen wanneer zich NV Zeedijk-panden binnen een straal van 25 meter bevinden, vinden wij een effect. Voor panden op grotere afstand constateren wij geen invloed meer. Ten tweede, we vinden ook alleen maar een effect als er relatief veel NV Zeedijk panden binnen 25 meter staan: te weten meer dan 8. Dit wijst erop dat de aanpak van NV Zeedijk alleen effectief is wanneer zij een ruimtelijk cluster van panden beheert, waardoor een kritische massa wordt bereikt die de uitstraling van de buurt verandert. Met andere woorden: individuele interventies zijn (initieel) onvoldoende, maar geconcentreerde aanwezigheid zorgt voor zichtbare verbeteringen in de leefbaarheid en sociaaleconomische dynamiek.

De monetaire effecten van de nabijheid van zo een ruimtelijk cluster NV Zeedijk panden zijn niet gering en bedragen 17% of meer van de huidige huizenprijzen. Oftewel, huizen in de nabijheid van NV Zeedijk panden zijn waardevoller dan andere vergelijkbare huizen in dezelfde buurt, maar die geen NV Zeedijk panden in de directe nabijheid hebben. Tellen we alle baten op in de directe nabijheid van NV Zeedijk panden dan komen we op een totale maatschappelijke meerwaarde van ongeveer 10 miljoen euro, wat relatief een niet gering bedrag is. Ter vergelijking, dat komt neer op 7% van de totale huidige vastgoedwaarde van NV Zeedijk (gemeten als WOZ-waarde).

## 1.4 De impact van NV Zeedijk

Theoretisch gezien worden alle sociale meerwaarden van NV Zeedijk geïnternaliseerd in de huizenprijzen. Echter, via welke kanalen dit precies loopt is lastiger te bepalen, voornamelijk wegens gebrek aan gedetailleerde ruimtelijke gegevens gemeten over meerdere jaren. Voor dit

onderzoek kijken we naar twee specifieke mogelijke effecten van NV Zeedijk: op de compositie van de winkelvoorraad en op overlast en criminaliteit.

Voor het winkelaanbod kijken we specifiek naar winkels met een zogeheten beperkte maatschappelijke meerwaarde: namelijk, souvenirs & sweatshops, fastfood & bezorging, erotiek & nachtleven, coffeeshops en smartshops. Het percentage van deze categorieën in het totale brancheaanbod van NV Zeedijk is meer dan de helft lager dan in de rest van de binnenstad van Amsterdam. Dit kan gezien worden als een *direct* effect van de werkwijze van NV Zeedijk. Interessant is dat niet zozeer de compositie van winkels in NV Zeedijk-panden zelf verandert, maar vooral die van winkels in de directe nabijheid. Daar daalt de kans op een winkel met beperkte maatschappelijke meerwaarde met 5–6 *percentagepunten*. Gegeven het gemiddelde van 22% betekent dit een daling naar 16%–17%—oftewel een afname van circa 25%. Opnieuw treedt dit effect echter alleen op bij sterke *clustering* van NV Zeedijk-panden—meer dan acht winkels binnen een straal van 25 of zelfs 50 meter. De verandering in winkelaanbod in de buurt van NV Zeedijk-panden is het *indirecte* effect, dat waarschijnlijk (deels) ten grondslag ligt aan de meerwaarde die tot uiting komt in woningwaardes.

Daarnaast is het totale aantal overlast en misdrijf meldingen per inwoner in de buurten Kop Zeedijk en Nieuwmarkt lager dan in omliggende en vergelijkbare buurten, zoals Oude Kerk e.o. Omdat gegevens alleen maar beschikbaar zijn van na 2013 is deze relatie slechts associatief.

## 1.5 Conclusies

NV Zeedijk is een kleinschalige organisatie die zich ten eerste inzet voor de leefbaarheid van de Zeedijk en de Nieuwmarkt in het bijzonder, maar ook voor omliggende buurten in het algemeen. Juist vanwege die kleinschaligheid kan het persoonlijk en actief invloed hebben op hun verhuurdersbestand. Met name heeft zij veel aandacht voor bedrijven op de begane grond.

Ook al is het aantal beheerde panden van NV Zeedijk niet al te groot, we vinden wel al een sociaal gezien behoorlijke meerwaarde van NV Zeedijk, namelijk in totaal ongeveer 10 miljoen euro. Wel vinden we dit voornamelijk bij een clustering van NV Zeedijk panden. Daarnaast zijn deze panden al een tijd in NV Zeedijk beheer en heeft het dus ook een lange adem nodig. Het kost nu eenmaal tijd om een verandering op buurtniveau te bewerkstelligen.

De aanpak van NV Zeedijk heeft dus duidelijk een meerwaarde. De vraag is of deze aanpak gekopieerd kan worden naar andere buurten in Amsterdam of in andere grote steden. Noodzakelijke voorwaarden lijkt, behalve een zeer persoonlijke aanpak en actief beheer, om panden dicht bij elkaar op te kopen om een kritieke massa in het straatbeeld te kunnen krijgen. Dat, en natuurlijk de lange adem.





## 2. Achtergrond

### 2.1 Inleiding

In dit achtergrond hoofdstuk geven we een wetenschappelijke verantwoording voor onze methodologische aanpak en al onze bevindingen inclusief gevoeligheidsanalyses. Paragraaf 2.2 geeft eerst een overzicht van het ontstaan, de werkwijze en de groei van NV Zeedijk over de laatste 40 jaar, voornamelijk wat betreft het aantal en de locatie van de aangekochte panden. Tegelijkertijd bakenen we hier ook het studiegebied af.

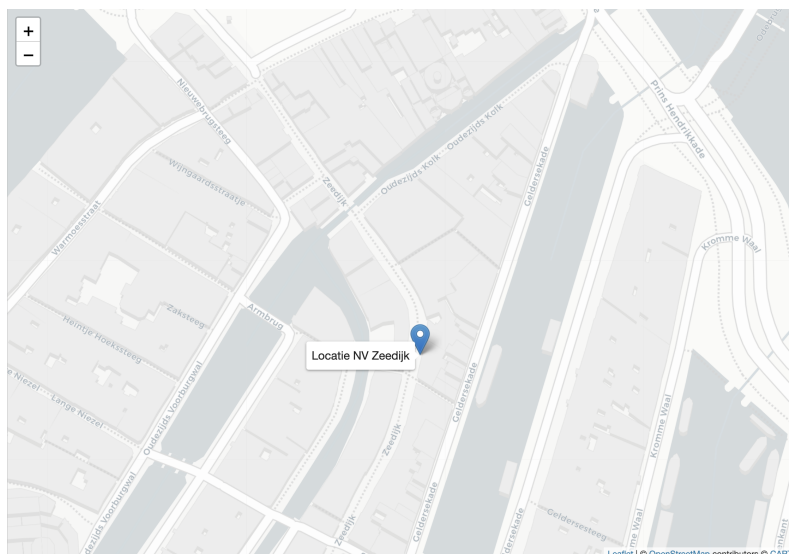
Paragraaf 2.3 behandelt de methodologie en de gebruikte methoden. In het bijzonder bespreken we de datasets die voor dit onderzoek zijn gebruikt, de theorie en aannames die nodig zijn om een *causaal* effect van NV Zeedijk op huizenprijzen vast te stellen (en waarom dit relevant is), evenals de mogelijke kanalen—brancheaanbod en overlast & criminaliteit—waarlangs dit effect kan worden verklaard.

Paragraaf 2.4 behandelt de resultaten, waarbij we de effecten op de huizenprijzen als een overkoepelend effect beschouwen en de effecten op het brancheaanbod en de effecten op overlast en criminaliteit als mogelijke verklaringen van dat overkoepelende effect. De laatste paragraaf herhaalt kort de belangrijkste bevindingen en geeft ook enkele aanbevelingen. Niet zozeer voor de NV Zeedijk, maar voornamelijk wat andere gebieden in Amsterdam en ook andere steden in Nederland kunnen leren van de kleinschalige en gerichte aanpak van de NV Zeedijk.

### 2.2 De NV Zeedijk en afbakening van het gebied

De NV Zeedijk is opgericht in de jaren 80, toen de Zeedijk een echte probleebuurt was, voornamelijk door toenemende verloedering door prostitutie en drugsmisbruik wat gepaard ging met veel overlast en criminaliteit. Initiatiefnemer om de straat van verdere achteruitgang te redden was indertijd Jack Cohen. In 1985 richtte hij, samen met het wijkcentrum en de ondernemersvereniging Amsterdam City, de NV Zeedijk op. Ook de gemeente Amsterdam sloot zich bij het project aan.

Het plan was duidelijk: door zoveel mogelijk panden aan te kopen en zelf te beheren, zou men weer grip krijgen op de straat. NV Zeedijk wist investeerders aan te trekken en bij verschillende banken financiering los te krijgen. Stap voor stap werden panden opgekocht, waar nodig gerenoo-



Figuur 2.1: Locatie NV Zeedijk midden in het gebied

veerd, en vervolgens verhuurd en beheerd. Jack Cohen werd het gezicht van het project en later ook directeur van de NV Zeedijk. In 2007 werd hij opgevolgd door Janny Alberts. Het aankopen van panden gaat tot op het heden door.

De werkwijze van de NV Zeedijk steunt op vijf kernpijlers (aan de hand van in 't Veld e.a., 2015). Ten eerste, NV Zeedijk koopt gericht vastgoed op, idealiter op strategische punten zoals straathoeken. Ten tweede verbetert het de kwaliteit van vastgoed door duurzaam te renoveren. Verder, NV Zeedijk selecteert actief zijn huurders, waarbij bewust wordt gezocht naar ondernemers die (op de lange termijn) kwalitatief kunnen bijdragen aan het gebied en zijn diversiteit. Een belangrijk facet hierbij is actieve gedragsbeïnvloeding door het uitoefenen van social controle (Sprenger e.a., 2017). Dit wordt mede mogelijk gemaakt door het feit dat NV Zeedijk zich midden in het gebied gevestigd heeft (zie Figuur 2.1 voor de locatie van NV Zeedijk). De laatste kernpijler betreft het delen van kennis en kunde, voornamelijk omdat NV Zeedijk wordt gezien als eerste aanspreekpunt voor lokale problemen en gezien wordt als intermediair tussen gemeente aan de ene kant en burgers en ondernemers aan de andere kant.

Figuur 2.2 laat de ligging zien van de panden van de NV Zeedijk in het centrum van Amsterdam naar periode van aankoop. Duidelijk is dat de eerste aankopen geconcentreerd waren op de Zeedijk zelf, rond de Nieuwmarkt en aan de Jodenbree straat. Na het jaar 2000, kocht de NV Zeedijk ook panden op buiten dit gebied, waaronder aan de Oude Hoogstraat, de Nieuwendijk, de Oudezijds Voorburgwal en recentelijk ook de Oudebrugsteeg. De panden die de afgelopen jaren zijn aangekocht, vertonen duidelijk een minder sterke ruimtelijke concentratie dan de panden die voor 2000 zijn verworven.

Voor een zo homogeen mogelijk studiegebied bakenen we het gebied af tussen Het Singel in het westen, de Amstel in het zuiden, de Nieuwe Herengracht in het oosten en de Prins Hendrikkade in het noorden. Binnen een afgebakend gebied zijn de sociaal-economische en fysieke kenmerken doorgaans beter vergelijkbaar dan wanneer een groter, meer heterogeen gebied zou worden meegenomen. Dit verkleint de kans dat de resultaten worden beïnvloed door factoren die niets met NV Zeedijk te maken hebben, zoals verschillen in woningvoorraad, inkomensniveaus of buurtvoorzieningen elders in de stad.



Figuur 2.2: Centrum van Amsterdam en panden van de NV Zeedijk naar periode van aankoop (eigen bewerking op basis van BAG & NV Zeedijk)

## 2.3 Methodologische aanpak

In deze paragraaf beargumenteren we waarom onze kwantitatieve aanpak leidt tot het vaststellen van een causaal effect van de werkwijze van NZ Zeedijk. Deze impact kunnen we alleen met voldoende zekerheid vaststellen voor de waarde van onliggende woningen (zie subparagraaf 2.3.1). Voor het winkelaanbod is een causaal effect door data beperkingen lastiger vast te stellen (zie subparagraaf 2.3.2). Tenslotte zijn er weinig gegevens op laag ruimtelijk schaalniveau voor overlast en criminaliteit en kunnen we alleen een associatie laten zien op buurniveau in subparagraaf 2.3.3.

### 2.3.1 Het effect op huizenprijzen

De methodologie die we gebruiken voor het effect op huizenprijzen is tweeledig, namelijk de hedonische prijzenmethode en de (continue) difference-in-differences methode (zie Callaway e.a., 2024; Chaisemartin e.a., 2024). De zogeheten hedonische prijzenmethode geeft aan dat alle individuele karakteristieken van een huis verdisconteerd zijn in de waarde van een woning. Er wordt meestal een onderscheid in directe fysieke kenmerken van een huis (bouwjaar, aantal vierkante meters, staat van onderhoud, etc.) en allerlei omgevingskenmerken. Het eerste wordt wel opstal genoemd en de tweede kan men toeschrijven aan het generieke begrip grondwaarde.<sup>1</sup> Dus, als we controleren voor de opstal dan hebben we de waarde van die locatie; dus hoeveel hebben mensen er voor over om op die plek te gaan wonen afgezien van de kenmerken van de woning zelf (zie voor meer details Verdieping 2.1).

<sup>1</sup>Voor meer achtergrond verwijzen we naar De Groot e.a. (2010) en Koster en Rouwendal (2020).

**Verdieping 2.1 — De waarde van de plek.** De hedonische prijzen methode stelt dat huizenprijzen een compositie zijn van individuele kenmerken van een woning; zoals fysieke kenmerken van de woning en omgevingskenmerken. Wanneer we controleren voor de fysieke kenmerken van een woning (de opstal) dan bepaalt het restant de waarde van de locatie. En als de locatie aantrekkelijker wordt dan gaat de waarde van de woning omhoog en dus ook de prijs. Dit lijkt op het eerste gezicht tegenintuïtief. Een hogere prijs is voor de meeste goederen immers onwenselijk. Echter, huizenprijzen kunnen gezien als maat voor de betalingsbereidheid van mensen om op die locatie te gaan wonen, om redenen die gebonden zijn aan die locatie. Of in de woorden van David Ricardo:

“Corn is not high where rents are high, but rents are high where corn is high.”  
(Riccardo, 1911)

Het zijn dus de karakteristieken van een locatie die de waarde van woningen bepalen. En locaties verschillen immens. In een invloedrijke studie uit 2010, stelt bijvoorbeeld het Centraal Planbureau: “De prijs van grond in het centrum van Amsterdam is 200 keer zo hoog als die op het platteland in Oost-Groningen. Dit prijsverschil is tussen 1985 en 2007 meer dan verdubbeld. Het belang van locatie is dus sterk toegenomen.(De Groot e.a., 2010)”.

Als er een positieve meerwaarde is van (de nabijheid) van NV Zeedijk panden, dan zou zich dit dus moeten reflecteren in een hogere aantrekkelijkheid—dus een hogere grondwaarde—van locaties in die nabijheid zelf.<sup>a</sup> Dus als we identieke huizen vergelijken die alleen verschillen in de nabijheid van NV Zeedijk panden, dan zou een mogelijke meerwaarde van NV Zeedijk zich vertalen in een hogere grondwaarde en dus een hogere huizenprijs. Vaak wordt een hedonische prijs model in een lineaire regressie gegoten, zoals volgt:

$$\ln(\text{Transactie prijs}) = \beta(\text{aantal NV Zeedijk panden}) + \gamma(\text{woningkenmerken}) + \dots + \varepsilon. \quad (2.1)$$

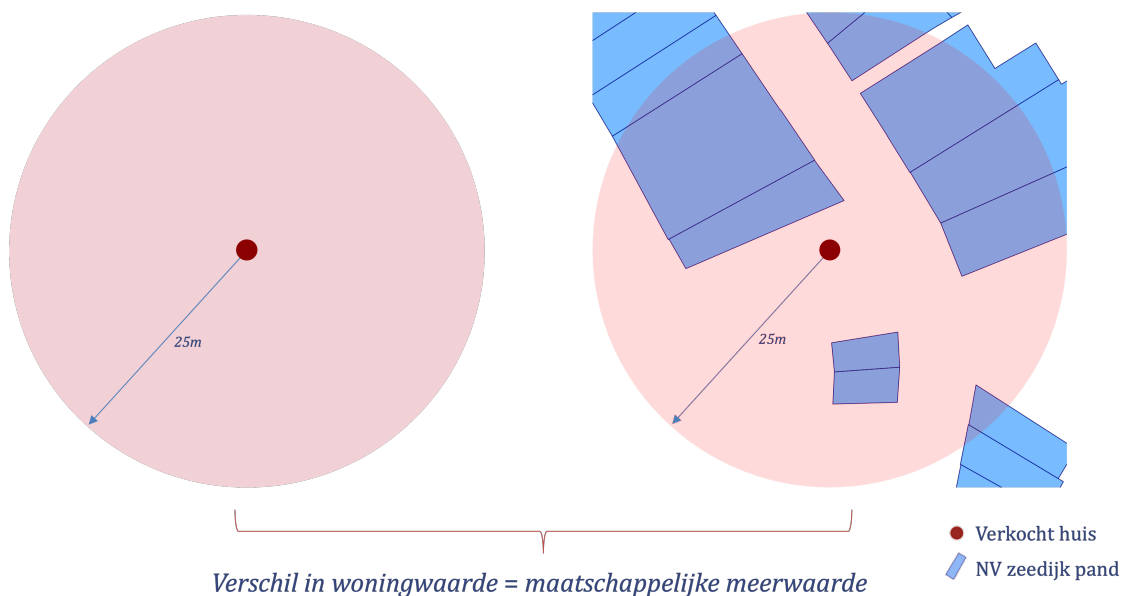
Aan de linkerkant van het gelijkteken staat de afhankelijke variabele: de transactieprijs van woningen. Deze wordt doorgaans getransformeerd met een natuurlijk logaritme, omdat de verdeling van transactieprijzen scheef is en soms zeer hoge uitschieters bevat. De eerste term aan de rechterkant van het gelijkteken geeft de impact weer van de nabijheid van NV Zeedijk-panden, terwijl de tweede term controleert voor verschillende woningkenmerken (de opstal). Tot slot is  $\varepsilon$  het residu, dat de niet-geobserveerde factoren omvat die eveneens van invloed zijn op de transactieprijs.

De hedonische prijsmethode is vele malen succesvol toegepast, ook voor Nederland, om bijvoorbeeld de maatschappelijke kosten van wind turbines, Groningse aardbevingen en bodemdaling te meten (Droes2021 ; Dröes en Koster, 2016; Premchand e.a., 2024), of juist een beter beeld te krijgen van de maatschappelijke effecten van cultureel erfgoed, asielzoekerscentra, diversiteit van de bevolking, ruimtelijk beleid en criminaliteit (Bakens en De Graaff, 2020; Donovan e.a., 2024; Dröes en Koster, 2023; Koster en Van Ommeren, 2023; Koster en van Ommeren, 2019; Koster, Van Ommeren en Rietveld, 2016).

<sup>a</sup>Let wel, dit zijn zelf geen NV Zeedijk panden of locaties.

Voor het vinden van zo een *causaal* effect maken we gebruik van een variant op de difference-in-differences methode (zie Angrist en Pischke, 2009). Deze methode gaat ervan uit dat we het studiegebied kunnen opdelen in een *treated*<sup>2</sup> en een controlegroep. De controlegroep bestaat uit panden in het studiegebied die zich niet in de nabijheid van NV Zeedijk-panden bevinden, terwijl de *treated*-groep bestaat uit panden die wél in de nabijheid van NV Zeedijk-panden liggen. Voor een meer gedetailleerde uitleg verwijzen we naar verdiepingskader 2.2.

<sup>2</sup>Omdat er geen echt passende Nederlandse vertaling bestaat, hanteren we in dit rapport de Engelse term.



Figuur 2.3: Berekening van maatschappelijke meerwaarde van NV Zeedijk (bron: BAG; eigen bewerking)

Als voorbeeld laat Figuur 2.3 aan de linkerkant de controle groep zien en aan de rechterkant de treated groep bij een nabijheid binnen 25 meter (op basis van daadwerkelijke panden van NV Zeedijk). Het verschil in woningwaarde geeft dan de meerwaarde van NV Zeedijk aan bij *identieke* woningen. Overigens varieëren we in onze empirische analyse, de nabijheid en het aantal panden van NV Zeedijk.

**Verdieping 2.2 — Difference-in-differences methoden.** De difference-in-difference methode is een tegenwoordig veel gebruikte techniek in de sociale wetenschappen, die afgeleid is van een experimenteel onderzoeksontwerp. Bij een experimenteel onderzoeksontwerp worden mensen (of bijvoorbeeld planten of dieren) in een controle en een treatment groep onderverdeeld. Doordat dit volkomen willekeurig gebeurt, verschillen de individuen gemiddeld gezien alleen maar van elkaar of ze wel of niet een treatment hebben gekregen. Het verschil tussen de twee groepen wordt dan ook het treatment effect genoemd—oftewel, het causale effect die de treatment veroorzaakt. Bij de sociale wetenschappen is het vaak onmogelijk om zo een perfect experiment te ontwerpen<sup>a</sup>, maar is het soms wel mogelijk om gebruik te maken van zogeheten quasi-experimentele omstandigheden—dat wil zeggen, een gebeurtenis die een bepaalde groep treft (treatment) onder redelijke willekeurige omstandigheden. Difference-in-differences vergelijkt eerst de verandering in de uitkomst vóór en na de interventie binnen de behandelde groep (eerste difference). Vervolgens bereken je dezelfde vóór-na verandering binnen een vergelijkbare controlegroep zonder interventie (tweede difference). In regressie-termen zie dit er zo uit:

$$\Delta y_i = \alpha + \beta \Delta x_i + \varepsilon_i, \quad (2.2)$$

waarbij  $\Delta$  veranderingen over de tijd weergeven.

Als we de groep kunnen onderverdelen in een controle groep en een treatment groep en  $\Delta x_i$  staat voor de verandering in de hoeveelheid treatment die individu of object  $i$  krijgt, dan is, onder aannamen,  $\alpha$  het gemiddelde effect op een verandering in de uitkomstvariabele  $\Delta y_i$  en  $\beta$  het 'extra' causale effect van de treatment op  $\Delta y_i$ . Gaan we terug naar Vergelijking 2.1, dan geeft

$\beta$  hier het causale effect van de nabijheid van het aantal NV Zeedijk panden op de waarde van omliggende woningen.

Bij difference-in-differences methoden zijn er twee cruciale aannamen: ten eerste, de treatment is volkomen willekeurig en, ten tweede, afgezien van treatment zijn de woningen daadwerkelijk identiek. De locaties van NV Zeedijk panden is niet willekeurig (want . . . in de buurt van de Zeedijk), maar men kan argumenteren dat toen NV Zeedijk ontstond in 1985, de (buurt van de) Zeedijk een van de meest achtergestelde buurten van Amsterdam was. Dus als men een effect vindt van NV Zeedijk (treatment) is dat waarschijnlijk een *onderschatting*.

De aanname van identieke woningen is wat lastiger in deze context. Voor de fysieke kenmerken van de woning hebben we veel informatie en daarvoor kunnen we dus goed controleren. Dus, voor wat betreft de opstal zijn woningen na correctie voor woningkenmerken waarschijnlijk nagenoeg hetzelfde. Echter, de omgeving van de woningen is niet hetzelfde voor elke straat en is waarschijnlijk ook over de tijd veranderd.<sup>b</sup> We controleren hier gedeeltelijk voor door voor buurt-specifieke (op het 6-cijferige postcode niveau) en jaar-specifieke effecten te controleren. Echter, onze gegevens beginnen pas bij 1990 terwijl NV Zeedijk ontstond in 1985. Daardoor kunnen we geen ideale voormeting doen en begint onze analyse pas 5 jaar nadat de effecten van NV Zeedijk al gedeeltelijk gematerialiseerd zijn. Indien zo, dan zal onze schatting waarschijnlijk wederom een *onderschatting* zijn.

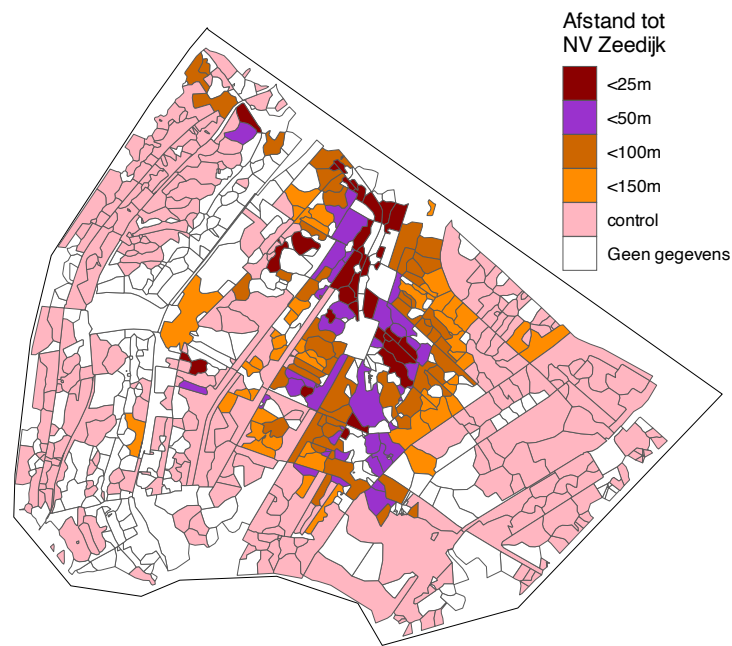
<sup>a</sup>Dit geldt overigens niet alleen voor de sociale wetenschappen, maar voor alle andere wetenschappen die gericht zijn op het gedrag van mensen (en in mindere mate dieren) zoals bijvoorbeeld ook bij de medische wetenschappen.

<sup>b</sup>Dit soort causale modellen waarbij treatment niet homogeen is en verandert over de tijd worden staggered treatment modellen genoemd en in de laatste paar jaar is er veel vooruitgang gemaakt in het toepassen van deze modellen. Voor onze structuur en de gegevens waarover we beschikking hebben kunnen we deze recente methoden helaas niet gebruiken.

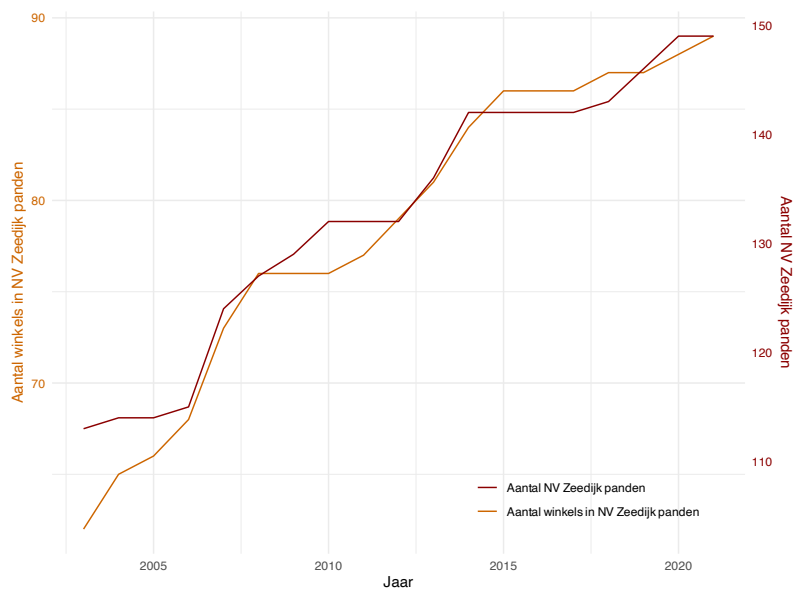
Voor onze analyses, maken we gebruik van drie verschillende gegevensbronnen. Ten eerste de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), die de locaties van panden zeer specifiek weergeeft (dus ook de vorm van het pand). Ten tweede maken we gebruik van transactiepreizen van de makelaarsvereniging NVM. Deze dataset bevat ongeveer 70% van alle transactiepreizen in Nederland, en geeft daarnaast de fysieke kenmerken van de verkochten woningen, zoals het aantal vierkante meters, het bouwjaar, staat van onderhoud, et cetera. Door deze twee datasets te koppelen, weten we dus van elk verkocht pand waar het staat en wat de fysieke karakteristieken van dat pand zijn. Onze NVM database begint pas in 1990, waardoor we geen ideale meting kunnen voor het beginjaar 1985 van NV Zeedijk. De laatste database waar we gebruik van maken zijn de gegevens van NV Zeedijk zelf. In totaal heeft NV Zeedijk 157 panden aangekocht sinds 1985, waarvan we onder andere de locatie en de aankoopdatum weten.

Figuur 2.4 geeft een overzicht van de meest voorkomende afstandscategorie van alle woningtransacties per 6-cijferig postcodegebied in het studiegebied naar NV Zeedijk panden.<sup>3</sup> Hier zijn de afstanden gekozen kleiner dan 25, tussen 25 en 100 meter, tussen 100 en 200 meter, tussen 200 en 300 meter en de controle groep. Daarnaast zijn voor de niet ingekleurde postcode gebieden geen huizentransacties geweest. Meestal betreft dit postcode gebieden zonder weinig tot geen koophuizen. De figuur laat goed zien dat het studiegebied vrij kleinschalig is en dat een straal van 100 meter rondom elk NV Zeedijk pand al snel dan een derde van het studiegebied omvat—dus bijvoorbeeld niet alleen de Zeedijk, maar ook de Oudezijds Achterburgwal, wat toch twee zeer verschillende gebieden zijn. Onze analyses omvatten ook deze afstanden, maar uiteindelijk zullen we ons daarom richten op veel kleinere afstanden: namelijk op 0–25 meter en 0–50 meter.

<sup>3</sup>Wegens privacy redenen kunnen we niet alle woningtransacties in de kaart weergeven. Hierdoor kan deze kaart soms een vertekend beeld geven omdat we hier de meest voorkomende afstandscategorie weergeven per postcodegebied en over de hele tijdperiode. Zo zijn er vrij veel panden die op 25 of 50 meter van een NV Zeedijk pand liggen, maar waarvan het postcode gebied toch als controle gebied wordt aangegeven, omdat het NV Zeedijk pand pas onlangs is aangekocht (zie bijvoorbeeld het pand bij de Singel).<sup>β</sup>



Figuur 2.4: Meest voorkomende afstand naar NV Zeedijk panden per 6-cijferig postcode gebied en afbakening van studiegebied (bron: NVM, eigen bewerking)



Figuur 2.5: Aantal winkels in NV Zeedijk panden en aantal NV Zeedijk panden in de periode 2003–2021 (eigen bewerking op basis van Locatus, NVM en NV Zeedijk)

### 2.3.2 Het effect op het brancheaanbod van retail

Om het effect van NV Zeedijk op het brancheaanbod van de retail te bepalen, maken we weer gebruik van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en de gegevens van NV Zeedijk zelf. Daarnaast gebruiken we de Locatus database, die de locatie en type van alle winkels in de Benelux registreert in de periode 2003–2021.

Figuur 2.5 laat het aantal winkels in panden van de NV Zeedijk tegelijkertijd met aantal NV

Zeedijk panden zelf zien in de periode 2003–2021. Het aantal winkels in NV Zeedijk panden is in deze periode gegroeid van 72 tot 89 en groeit recht evenredig met het aantal NV Zeedijk panden. Figuur 2.5 laat goed zien dat, ten eerste, de meeste winkels al aanwezig waren in NV Zeedijk panden voordat we onze analyse kunnen laten beginnen. Ten tweede, NV Zeedijk panden hebben duidelijk een functie als verhuurder van retail en kan dus sturen op het type retail in hun panden.

Om het effect te bepalen van NV Zeedijk bekijken we eerst descriptief wat voor soort winkels er in NV Zeedijk panden zijn in vergelijking met winkels in andere panden in ons studiegebied. Hierbij maken we een onderscheid tussen maatschappelijk gewenst winkelaanbod en een winkelaanbod met beperkte maatschappelijk meerwaarde. Hierbij is de premisse dat NV Zeedijk zelf door gericht panden aan bepaalde ondernemingen te verhuren een juiste mix aan verschillende functies kan bewerkstelligen in het Zeedijk gebied (dit noemen we het *directe* effect). Door deze gewenste mix aan diverse functies kan het voor een maatschappelijke meerwaarde zorgen als winkels in niet NZ Zeedijk panden meer getypeerd kunnen worden als maatschappelijk gewenst (het *indirecte* effect). Dit mogelijke indirecte effect meten we door te kijken naar de invloed van NV Zeedijk panden in de buurt op het brancheaanbod van retail. Specifiek doen we dit door de volgende vergelijking te schatten:

$$\text{Beperkte meerwaarde}_{it} = \beta(\text{Aantal NV Zeedijk panden}_{it}) + \text{postcode}_i + \text{jaar}_t + \mu_{it}, \quad (2.3)$$

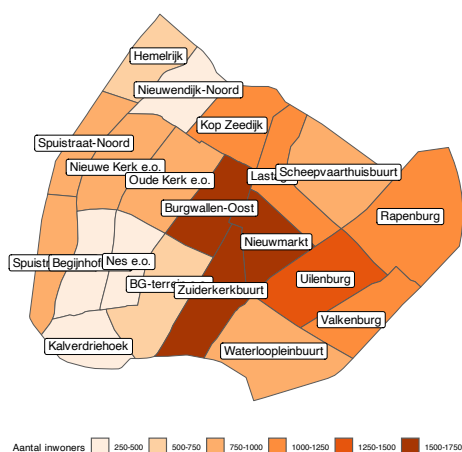
waarbij “Beperkte meerwaarde” een 0–1 variabele is met 1 als type retail in pand  $i$  in jaar  $t$  een beperkte maatschappelijk meerwaarde heeft en 0 als het type gewenst is. “Aantal NV Zeedijk panden” geeft het aantal NV Zeedijk panden aan per afstandscategorie vanaf de winkel in pand  $i$  en in jaar  $t$ . Als beperkte maatschappelijk meerwaarde classificeren we de volgende categorieën uit de Locatus database: panden die leeg staan, souvenir winkels en sweatshops, fastfood restaurants en de daaraan gerelateerde bezorging, coffeeshops, seksclubs en smartshops. Alhoewel een dergelijke classificatie altijd arbitrair is, is deze voornamelijk gebaseerd op diversiteit. Eén souvenir winkel kan het straatbeeld versterken, meerdere souvenir winkels in een straatdeel wordt vaak als ongewenst beschouwd (Sprenger e.a., 2017). Verder doet een dergelijke classificatie, hoe gedetailleerd de onderliggende winkeltypen ook zijn, soms geen recht aan zeer gespecialiseerde winkels zoals bepaalde typen smartshops die juist wel bijdragen aan het straatbeeld. In het algemeen, echter, lijkt deze classificatie voor zowel bewoners als ondernemers in het gebied van toepassing te zijn (ook op basis van interviews door in ’t Veld e.a., 2015).

Helaas hebben we geen andere winkel gegevens dan locatie en type. We kunnen wel voor jaar- en buurteffecten controleren. Het laatste verkleint de kans op verstoringen door andere (ruimtelijke) kenmerken waarover we geen gegevens hebben. Echter, doordat we alleen gegevens hebben over de laatste 20 jaar kan het effect ( $\beta$ ) van het aantal NV Zeedijk panden in de directe nabijheid alleen maar als een associatie gezien moet worden en niet als een causaal effect. Immers, de meeste groei wat betreft winkels in NV Zeedijk panden heeft al voor 2003 plaatsgevonden.

### 2.3.3 De relatie met overlast & criminaliteit

Om een mogelijke relatie met overlast en criminaliteit te onderzoeken gebruiken we data van het dataportaal van de politie.<sup>4</sup> Dit dataportaal verschaft gegevens over gemelde overlast en criminaliteit per buurt in de periode 2012–2024. Figuur 2.6 geeft een overzicht van de buurten, de buurtnamen en het aantal inwoners per buurt in het studiegebied. In totaal zijn er 20 verschillende buurten in het studiegebied waarbij het focusgebied van NV Zeedijk loopt van de Kop Zeedijk, de oostkant van de Burgwallen-Oost, de Nieuwmarkt en Waterlooppleinbuurt. Voornamelijk bij de Burgwallen-Oost is er dus moeilijk onderscheid te maken tussen het gebied waar NV Zeedijk opereert (Zeedijk) en waar het niet opereert (Oudezijds Voorburgwal en Oudezijds Achterburgwal). Daarnaast valt op dat

<sup>4</sup>Zie <https://data.politie.nl/#/Politie/nl/>.



Figuur 2.6: Aantal inwoners en buurtnamen in het studiegebied.

de meeste gebieden qua oppervlakte ongeveer even groot zijn, maar dat het inwonertal behoorlijk varieert tussen gebieden. Voornamelijk rond de Nieuwmarkt zijn er per buurt de meeste bewoners terwijl het inwoners bij de winkelstraten (Nieuwendijk & Kalverstraat) relatief beperkt is.

Het voordeel van deze data is dat meldingen daadwerkelijk aan de locatie (buurt) toe te schrijven zijn. Echter, het aantal meldingen hangt niet zozeer af van het aantal bewoners, maar voornamelijk van het aantal bezoekers en toeristen (zowel binnenlands als buitenlands) per buurt. En dit varieert naar type buurt en over de dag. De Nieuwmarkt zal bijvoorbeeld 's avonds meer bezoekers trekken, terwijl de Kalverdriehoek voornamelijk overdag zeer druk is. Omdat het aantal meldingen dan ook voor een groot deel afhangt van bezoekers buiten de buurt, kijken we naar het totaal aantal meldingen en niet naar het aantal meldingen per inwoner.

## 2.4 Bevindingen

In deze paragraaf rapporteren we onze bevindingen van het effect van NV Zeedijk op huizenprijzen (subparagraaf 2.4.1), op brancheraanbod (subparagraaf 2.4.2) en overlast & criminaliteit (subparagraaf 2.4.3). Zoals hierboven beargumenteerd is het effect op huizenprijzen het *totale causale effect*. De relaties met het brancheraanbod van de retail en het aantal overlast & criminaliteitsmeldingen geven de mogelijke kanalen aan voor de maatschappelijke meerwaarde van NV Zeedijk.

### 2.4.1 Huizenprijzen

Tabel 2.1 geeft de belangrijkste resultaten van de nabijheid van NV Zeedijk panden op woning transactiepreizen. Hier worden vier modellen getoond met van links naar rechts een steeds grotere reikwijdte rondom elke woning. Het eerste model kijkt hoeveel NV Zeedijk panden er binnen 25 meter zijn, het laatste model kijkt hoeveel panden er binnen 150 meter zijn. Het aantal panden wordt daarbij onderverdeeld in een aantal subgroepen, lopend van een groep met één of twee NV Zeedijk panden in de directe nabijheid tot en met een groep met 11 of meer NV Zeedijk panden in de directe nabijheid.

Het belangrijkste resultaat uit Tabel 2.1 is dat de grootste positieve effecten worden gevonden door NV Zeedijk panden in de *directe nabije* omgeving; namelijk, binnen een straal van 25 meter. En dat er alleen een positief effect is als er relatief *veel* NV Zeedijk panden binnen een straal van 25 meter zijn: namelijk, meer dan 9 panden. De effecten van NV Zeedijk treden dus op als er sprake is van ruimtelijke clustering van NV Zeedijk panden. Echter, als er veel NV Zeedijk panden in de direct omgeving staan dan heeft het een, economisch gezien, *groot* effect op de waarde van

Tabel 2.1: Effect van de nabijheid NV Zeedijk panden op woning transactiepreizen

Afhankelijke variable Model:	ln(Transactie prijs)			
	< 25 meter	< 50 meter	< 100 meter	< 150 meter
<i>Aantal NV Zeedijk panden</i>				
1–2	–0.03 (0.02)	–0.02 (0.02)	–0.00 (0.02)	0.01 (0.02)
3–4	–0.02 (0.05)	–0.00 (0.03)	–0.02 (0.02)	0.01 (0.03)
5–6	0.02 (0.11)	–0.07*** (0.02)	–0.03 (0.04)	0.03 (0.03)
7–8	–0.03 (0.08)	–0.04 (0.07)	0.0497 (0.04)	–0.00 (0.04)
9–10	0.16*** (0.05)	0.11 (0.22)	–0.01 (0.04)	–0.02 (0.04)
> 11	0.24*** (0.05)	–0.13 (0.14)	0.07 (0.05)	0.02 (0.05)
Huizenkarakteristieken	Ja	Ja	Ja	Ja
<i>Fixed-effects</i>				
Postcode	Ja	Ja	Ja	Ja
Jaar	Ja	Ja	Ja	Ja
Observaties	5,221	5,221	5,221	5,221
R <sup>2</sup>	0.96	0.96	0.96	0.96

*Geclusterde (postcode) standard fouten tussen haakjes*

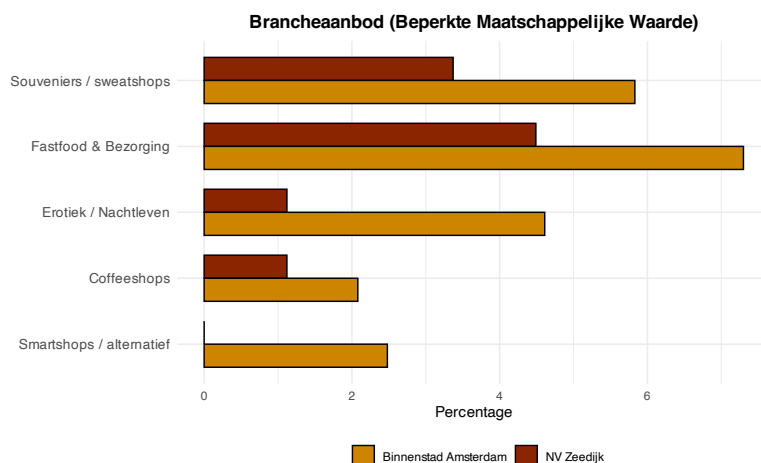
*Signifantie Codes: \*\*\*: 0.01, \*\*: 0.05, \*: 0.1*

woningen. Negen of tien NV Zeedijk panden binnen 25 meter leidt tot 17% hogere huizenprijzen en meer dan 10 panden zelfs tot 27% hogere huizenprijzen.<sup>5</sup> Opmerkelijk is één ander statistisch significant resultaat in Tabel 2.1, namelijk een negatief resultaat bij 5–6 NV Zeedijk panden in een straal van 50 meter. Dit is geen “fout” in de data, maar laat zien dat ons studiegebied niet heel groot is en zelfs 50 meter twee totaal verschillende buurten kan overbruggen. Bij nadere inspectie gaat dit namelijk om panden op de Zeedijk en aan de Oudezijds Achterburgwal die binnen een straal van 50 meter vallen.

In deze analyse controleren we voor huizenkarakteristieken (de opstal). Deze variabelen zijn niet opgenomen in de tabel maar omvatten het aantal vierkante meters, staat van onderhoud, bouwperiode, type woning en of de woning een monument is. Daarnaast nemen we jaar en 6-cijferige postcode effecten mee. Vooral die laatste zijn van belang daar ze allerlei relevante (maar niet geobserveerde) ruimtelijke variatie in woningprijzen mee nemen. En in het centrum van Amsterdam kunnen buurten en zelfs straten immers hemelsbreed van elkaar verschillen qua karakter, straatbeeld, en aantrekkingskracht. De verklaringskracht van dit model (de R<sup>2</sup>) is hoog met 96%. Overigens zegt dit meer iets over het type model (hedonische prijs modellen hebben altijd een zeer hoge verklaringskracht), niet zozeer of het gevonden effect causaal is.

Op basis van deze resultaten kunnen we de totale meerwaarde van NV Zeedijk meten door

<sup>5</sup>Omdat er aan de linkerkant van de regressie een (natuurlijk) logaritme staat en de variabele aan de rechterkant indicator variabelen zijn (ze kunnen alleen maar 0 of 1 zijn), moeten ze geïnterpreteerd worden als een  $e^{\beta} - 1$  percentage effect op huizenprijzen.



Figuur 2.7: Percentage winkels met beperkte maatschappelijk meerwaarde (eigen bewerking op basis van Locatus)

alle woningen op te tellen die meer dan 9 NV Zeedijk panden binnen een straal van 25 meter bevatten en het effect te bepalen op hun woning-waarden. Omdat we niet voor alle panden de NVM transactieprijs weten gebruiken we hiervoor de vastgestelde WOZ waarden. Voor de maatschappelijke meerwaarde komen we uit op ongeveer 10 miljoen euro. Sociaal-economisch gezien zeker een significant bedrag voor een relatief kleine organisatie, maar bedraagt 7% van de vastgoedportfolio (WOZ waarden) van NV Zeedijk en lijkt daarmee in verhouding.

#### 2.4.2 Brancheaanbod retail

Voor het brancheaanbod van retail kijken we eerst naar de verscheidenheid aan retail in NV Zeedijk panden zelf. Immers, het ontwikkelen van vastgoed en het intensief beheer daarvan zijn twee van de 5 kernpijlers (Sprenger e.a., 2017). Figuur 2.7 laat het verschil zien in percentage winkels met met beperkte maatschappelijke meerwaarde in panden van NV Zeedijk en de rest van het studiegebied (i.e., de binnenstad Amsterdam). In totaal beslaat het aantal panden met met beperkte maatschappelijk meerwaarde maar 9% van het totale winkelaanbod in NV Zeedijk panden, terwijl dat in de rest van het studiegebied ongeveer 22% bedraagt. Dat is dus meer dan twee keer zo veel (het *directe* effect). Voor het effect op de maatschappelijke meerwaarde is het beter te kijken naar het totale winkelaanbod in het studiegebied buiten de NV Zeedijk panden en te bepalen in hoeverre de compositie beïnvloed wordt door de nabijheid van winkels in NV Zeedijk panden (het *indirecte* effect). Hiervoor gebruiken we een zelfde soort identificatie mechanisme als bij de resultaten uit subparagraaf 2.4.1 met drie verschillen. Ten eerste, we hebben geen andere gegevens over winkels dan type winkel en locatie. We kunnen dus niet controleren voor de fysieke kenmerken van een winkel. Ten tweede, onze gegevens beginnen pas in 2003 en toen waren er al 72 winkels gevestigd in NV Zeedijk panden. We vallen dus als het ware middenin de analyse periode. Ten derde en ten slotte, onze meeteenheid is of een winkel beperkte maatschappelijk meerwaarde heeft. Dit is een indicator variabele (0 of 1) en dat heeft invloed op de interpretatie van de resultaten.

Tabel 2.2 geeft de resultaten van deze analyse. Door het grote aantal observaties zijn de meeste resultaten statistisch significant verschillend van nul. Maar we zien een zelfde effect optreden als in Tabel 2.1. Bij een clustering van winkels in NV Zeedijk panden is er een sterk negatief effect op winkels *niet* in NV Zeedijk panden met een beperkte maatschappelijk meerwaarde. Dit effect,  $-0.06$  dan wel  $-0.05$ , vinden we zowel met een straal van 25 en met een straal van 50 meter en alleen bij meer dan 10 NV Zeedijk winkels. Dit *indirecte* effect is vrij sterk: bij een dermate hoge clustering van NV Zeedijk panden in de buurt gaat de kans op een winkel met beperkte

Tabel 2.2: Effect van de nabijheid NV Zeedijk winkels met beperkte maatschappelijk meerwaarde

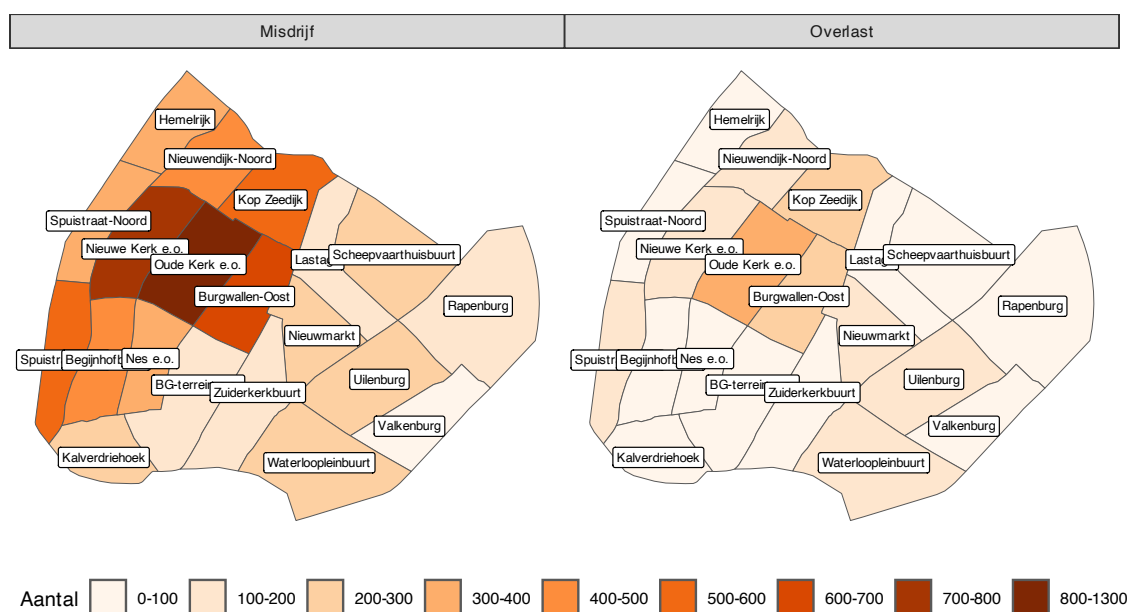
Afhankelijke variable Model:	Beperkte maatschappelijk meerwaarde			
	< 25 meter	< 50 meter	< 100 meter	< 150 meter
<i>Winkels in NV Zeedijk panden</i>				
1–2	0.01** (0.01)	0.00 (0.01)	0.01* (0.01)	-0.00 (0.01)
3–4	0.02*** (0.01)	0.04*** (0.01)	0.02** (0.01)	0.02** (0.01)
5–6	0.01 (0.01)	-0.00 (0.01)	0.04*** (0.01)	0.01** (0.01)
7–8	0.02 (0.02)	-0.01 (0.01)	0.03** (0.02)	0.03*** (0.01)
9–10	-0.02 (0.01)	-0.01 (0.02)	0.03 (0.02)	0.03 (0.02)
>11	-0.06*** (0.01)	-0.05*** (0.01)	0.03** (0.01)	0.04** (0.02)
<i>Fixed-effects</i>				
Postcode	Ja	Ja	Ja	Ja
Jaar	Ja	Ja	Ja	Ja
Observaties	37,520	37,520	37,520	37,520
R <sup>2</sup>	0.11	0.11	0.11	0.11

*Geclusterde (postcode) standard fouten tussen haakjes*

*Signifantie Codes: \*\*\*: 0.01, \*\*: 0.05, \*: 0.1*

maatschappelijk meerwaarde met 5–6 *percentage punten* omlaag. Dus gegeven het gemiddelde van 22% gaat dit naar 16%–17%. Dat is een afname in winkels met een beperkte maatschappelijke meerwaarde van ongeveer 25%. Dus, ook het type winkel niet gevestigd in een NV Zeedijk pand wordt beïnvloed door een clustering van winkels in NV Zeedijk panden nabij.

Daarnaast vallen er nog twee andere dingen op aan Tabel 2.2. Ten eerste, kijken we naar NV Zeedijk panden verder weg (boven de 50 meter), dan kan het effect op winkels met beperkte maatschappelijke meerwaarde zelfs positief worden. Dit heeft weer te maken met het feit dat afstanden in het studiegebied nu eenmaal niet al te groot zijn. De Zeedijk ligt in het centrum en binnen 100 en zeker binnen 150 meter liggen bijna alle (toeristische) uitgaansgebieden en zijn winkels in NV Zeedijk panden bijna automatisch positief gecorreleerd met winkels met beperkte maatschappelijke meerwaarden. Dit geldt ook weer voor de uitschieter bij kleiner dan 50 meter waarin een klein aantal winkel (3–4) positief gecorreleerd is met winkels met beperkte maatschappelijke meerwaarden. Dit is wederom de afstand tussen een gedeelte van de Zeedijk en de Oudezijds Achterburgwal. Ten tweede lijken de effecten wat heen en weer te springen. Dit heeft gedeeltelijk te maken met het gebruik van postcode effecten. Omdat de variatie over de tijd van winkels in NV Zeedijk panden niet heel groot is, kan het zo zijn dat deze postcode effecten veel variatie weghalen die toegeschreven moeten worden aan het effect van NV Zeedijk. De resultaten die we hier rapporteren zijn in dat licht dus conservatieve schattingen. Tenslotte is de verklaringskracht van dit model relatief laag (met een R<sup>2</sup> van 11%). Wederom zegt dit meer iets over het type model (in dit geval specifiek een zogeheten “lineair probability model”) dan over een mogelijk causaal effect.



Figuur 2.8: Aantal geregistreerde criminaliteits- en overlast meldingen in het centrum van Amsterdam in het jaar 2024 (bron eigen bewerkingen op basis van [data.politie.nl](https://data.politie.nl))

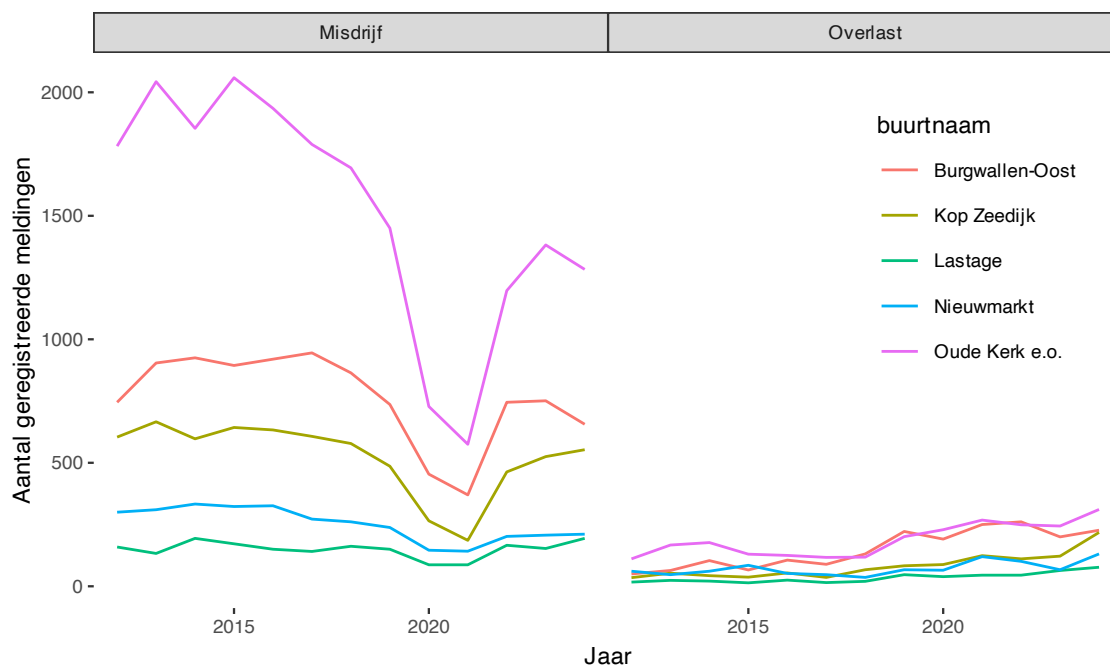
Onder onze classificatie van beperkte maatschappelijke meerwaarde hebben we ook leegstand van winkels opgenomen. Leegstand van winkels wordt vaak ook apart geanalyseerd, daar het gezien wordt als een sterke en negatieve graadmeter van de aantrekkelijkheid van een locatie (Koster, Pasidis e.a., 2019). Deze analyse hebben wij daarom ook apart uitgevoerd. Echter, de totale leegstand in ons studiegebied, zoals gemeten door Locatus, is zeer laag (ongeveer 1.4%). We vinden wel een zelfde soort effecten als in Tabel 2.2, maar dan veel met lagere coëfficiënten (rond de -0.007) en statistisch niet significant verschillend van nul. Dus, de onzekerheid voor wat betreft het effect van nabije winkels in NV Zeedijk panden op leegstand van winkels niet in NV Zeedijk panden is dermate groot dat we niet apart iets over leegstand kunnen zeggen.

### 2.4.3 Overlast & criminaliteit

Door de kernpijlers van NV de Zeedijk, met name het intensieve beheer en de social controle, zou ook de leefbaarheid en veiligheid van de leefomgeving omhoog moeten gaan (Sprenger e.a., 2017). Om na te gaan of we hier inderdaad een relatie voor kunnen vinden gebruiken we gegevens van het data portaal van de politie zoals hierboven beschreven.

Figuur 2.8 laat eerst het aantal meldingen zien voor misdrijven en overlast per buurt voor het jaar 2024. Interessant genoeg worden misdrijven veel vaker gemeld dan overlast bij de politie, en het zijn voornamelijk de buurten Nieuwe Kerk e.o., Oude Kerk e.o. en Burgwalen-Oost die misdrijven melde en iets mindere mate de buurten kop van de Zeedijk en de Spuistraat (veel van deze misdrijven zijn ook gerelateerd aan toerisme). Voor overlast lijkt een zelfde patroon, alhoewel de ruimtelijke variatie hier veel minder is.

In plaats van naar niveau-effecten kijkt Figuur 2.9 naar de ontwikkeling in de periode 2012–2024 voor 5 geselecteerde buurten waar NV Zeedijk mee te maken heeft. Als we de buurten Kop Zeedijk direct vergelijken met bijvoorbeeld de Oude Kerk e.o. dan ligt het aantal misdrijven en overlast meldingen beduidend lager voor de Kop Zeedijk. De Zeedijk ligt ook gedeeltelijk in de buurt Burgwalen-Oost maar omdat dat ook de Nieuwezijds en Oudezijds Achterburgwal in liggen



Figuur 2.9: Aantal geregistreerde criminaliteits- en overlast meldingen voor 5 geselecteerde buurten voor de periode 2012–2024 (bron eigen bewerkingen op basis van [data.politie.nl](https://data.politie.nl))

is die vergelijking lastiger. Wel is het aantal misdrijven en overlast meldingen beduidend lager in de Nieuwmarkt buurt wat toch een uitgaanscentrum is. De Lastage buurt is een meer rustiger buurt met voornamelijk een woonfunctie.

Dus vergeleken met gelijksoortige buurten (bijvoorbeeld de Oude Kerk e.o.) zijn er minder overlast en misdrijf meldingen in het gebied van NV Zeedijk. Dit is echter alleen maar een associatie om twee redenen. Ten eerste beginnen de meldingscijfers van de politie pas in 2012, terwijl het heel goed mogelijk is dat de positieve meerwaarde effecten van NV Zeedijk al gematerialiseerd zijn voor 2012 (daarom al het constant lagere niveau verschil voor het NV Zeedijk gebied). Ten tweede is het ruimtelijke aggregatie-niveau hier relatief hoog (buurt-niveau), waardoor er allerlei andere processen kunnen spelen op straat of straat-deel niveau waar we niet voor kunnen controleren. Overigens is het wel opmerkelijk dat de COVID-19 periode ervoor zorgde dat het aantal misdrijf meldingen afnam (want minder toeristen), maar dat alle overlast meldingen lichtjes bleven stijgen.

## 2.5 Conclusies & aanbevelingen

In deze analyse vinden we een *totale* meerwaarde van NV Zeedijk ter waarde van ongeveer 10 miljoen euro. Redelijkerwijs kunnen we beargumenteren dat dit een *causaal* effect is. We vinden dit effect door naar woningwaarden te kijken en die woningen met elkaar te vergelijken die alleen verschillen in het aantal NV Zeedijk panden in de directe omgeving. Woningen in de directe nabijheid blijken 17%–27% meer waard te zijn. Alleen, dit effect treedt alleen op bij *clustering* van NV Zeedijk panden die in directe *nabijheid* staan. Oftewel meer dan 8 NV Zeedijk panden binnen een straal van 25 meter. Met minder panden of verder weg vinden we geen effect.

De werkwijze van NV Zeedijk is gestoeld op vijf kernpijlers, waaronder het aankopen van panden, het intensief beheren daarvan en het selecteren van bepaalde typen huurders (zowel ondernemingen als burgers). Inderdaad, vinden we dat, als *direct* effect, in de NV Zeedijk panden zelf een andere mix aan ondernemingen (retail) gevestigd is dan in de rest van de binnenstad. Sterker,

de mix van retail in niet NV Zeedijk panden wordt sterk beïnvloed door de nabijheid van winkels in NV Zeedijk panden; en wederom alleen maar als die panden dichtbij staan en sterk geclusterd zijn (dit is het *indirecte* effect). De kans op een winkel met een beperkte maatschappelijke meerwaarde is ongeveer 25% lager in winkels die niet gevestigd zijn in NV Zeedijk panden maar zich wel bevinden in de nabijheid van NV Zeedijk panden, dus in alle waarschijnlijkheid beïnvloed NV Zeedijk daadwerkelijk de mix van verschillende functies in niet NV Zeedijk panden en versterkt dit de aantrekkelijkheid van het gebied. Ten slotte vinden we dat in het gebied van NV Zeedijk een lager niveau aan misdrijf en overlast meldingen is dan in vergelijkbare gebieden, maar dit kunnen we alleen bepalen op buurtniveau en kan alleen worden beschouwd als een *mogelijke* verklaring voor het ontstaan van de maatschappelijke meerwaarde zoals gemeten in de woningwaarden.

De NV Zeedijk is een relatief kleine organisatie met een beperkt aantal panden op en rond de Zeedijk. Echter, er is vrij veel anekdotisch bewijs dat het beleid van NV Zeedijk succesvol is geweest en nog steeds is. Wij laten zien dat er inderdaad een meerwaarde is van NV Zeedijk en dat deze met grote waarschijnlijkheid direct gerelateerd kan worden aan de werkwijze van NV Zeedijk. Deze meerwaarde van zo een tien miljoen euro kan zowel als hoog en als laag gezien worden. Het lijkt op het eerste gezicht vrij hoog, maar is ongeveer 7% van de vastgoedwaarde van NV Zeedijk en ten opzichte van andere uitgave posten van de gemeenten lijkt het ook weer niet al te hoog. De metamorfose van de Zeedijk sinds de jaren 80 is aan de andere kant zeker indrukwekkend en er is geen twijfel aan dat de leef- en werkomstandigheden van bewoners en ondernemers structureel is verbeterd. Uit deze analyse kunnen dan ook twee aanbevelingen getrokken worden voor andere, gelijksoortige, projecten—naast de kleinschaligheid en het actieve beheer. Ten eerste, clustering van activiteit lijkt vrij evident. Niettemin, op het moment dat men ergens moet beginnen dan is het ook een kwestie van een lange adem. Alle panden van NV Zeedijk die nu geclusterd zijn en door de jaren heen bij gekocht zijn ook de panden die al voor het 2000 jaar aangekocht zijn.





## Literatuurlijst

- Angrist, Joshua D. en Jörn-Steffen Pischke (2009). *Mostly harmless econometrics: An empiricist's companion*. Princeton university press.
- Bakens, Jessie en Thomas De Graaff (2020). "Valuation of ethnic diversity: heterogeneous effects in an integrated labor and housing market". In: *Journal of Economic Geography* 20.1, p. 197–223.
- Callaway, Brantly, Andrew Goodman-Bacon en Pedro HC Sant'Anna (2024). *Difference-in-differences with a continuous treatment*. Tech. rap. National Bureau of Economic Research.
- Chaisemartin, Clément de, Xavier d'Haultfœuille en Gonzalo Vazquez-Bare (2024). "Difference-in-difference estimators with continuous treatments and no stayers". In: *AEA Papers and Proceedings*. Deel 114. American Economic Association 2014 Broadway, Suite 305, Nashville, TN 37203, p. 610–613.
- Donovan, Stuart, Thomas de Graaff, Henri L. F. de Groot en Aaron Schiff (2024). "An urban overhead? Crime, agglomeration, and amenity". In: *Journal of Housing Economics* 64, p. 101994.
- Dröes, Martijn I. en Hans R. A. Koster (2016). "Renewable Energy and Negative Externalities: The Effects of Wind Turbines on House Prices". In: *Journal of Urban Economics* 96, p. 121–141.
- (2021). "Wind Turbines, Solar Farms, and House Prices". In: *Energy Policy* 155.112327.
- (2023). "A World Divided: Refugee Centers, House Prices, and Household Preferences". In: *Journal of Economic Geography* 23.1, p. 51–90.
- De Groot, H. L. F., Gerard Marlet, Coenraad Nicolaas Teulings en Wouter Vermeulen (2010). *Stad en land*. Centraal Planbureau.
- Koster, Hans R. A., Ilias Pasidis en Jos van Ommeren (2019). "Shopping externalities and retail concentration: Evidence from Dutch shopping streets". In: *Journal of Urban Economics* 114, p. 1–29.
- Koster, Hans R. A. en Jan Rouwendal (2020). "Household Preferences and Hedonic Pricing". In: *Seeing the City*. Red. door N. Verloof en Luca Bertolini. Amsterdam: Amsterdam University Press, p. 124–144.
- Koster, Hans R. A. en Jos N. Van Ommeren (2023). "Neighbourhood Stigma and Place-based Policies". In: *Economic Policy* 28.114, p. 289–339.

- Koster, Hans R. A. en Jos N. van Ommeren (2019). “Place-based Policies and the Housing Market”. In: *Review of Economics and Statistics* 101.3, p. 1–15.
- Koster, Hans R. A., Jos N. Van Ommeren en Piet Rietveld (2016). “Historic Amenities, Income and Sorting of Households”. In: *Journal of Economic Geography* 16.1, p. 203–236.
- Premchand, Yashvant R, Henri L. F. de Groot, Thomas de Graaff en Eric Koomen (2024). *Land subsidence, Water management, House prices, Hedonic pricing, Climate adaptation*. Tech. rap. Tinbergen Institute.
- Riccardo, David (1911). *On the Principles of Political Economy and Taxation*. London, JM Dent.
- Sprenger, Philippe, Felix van Urk en Tessa Houwing (2017). *Onderzoek maatschappelijke en bedrijfseconomische prestaties NV Zeedijk*. Berenschot, Eindrapport (vertrouwelijk).
- in 't Veld, Jeroen, Wouter Vos en Irene Pohl (2015). *Maatschappelijke waarde aanpak NV Zeedijk*. Rebel Strategy & Finance bv.