

## WOZ-waarden benaderen de transactiepreizen

### Transactietrends in maatschappelijk vastgoed

*Annete Tjeerdsma, Jeroen van Ettehoven en Jan Veuger*

**Maatschappelijk vastgoed is een omvangrijk en daarmee belangrijk segment van de vastgoedmarkt in Nederland. Omdat maatschappelijk vastgoed wordt gefinancierd met publieke middelen, het vastgoed zich midden in de samenleving bevindt en dus invloed heeft op de leefbaarheid van onze leefomgeving, is het een onderwerp van gesprek in onze maatschappij. Toch lijkt er tot op heden nog weinig fundamenteel onderzoek te zijn gedaan naar het maatschappelijk vastgoed in Nederland. Dit onderzoek is een eerste stap in een groter (promotie)onderzoek naar maatschappelijk vastgoed, met het doel om inzicht te geven in de verhouding tussen WOZ-waarden en transactiepreizen van verkocht maatschappelijk vastgoed zodat een mogelijke trend in deze verhouding weergegeven kan worden.**

Sturen met data wordt in veel (internationale) sectoren al gedaan. De opkomst van big data betekent dat er veel gegevens beschikbaar zijn en dat we daar zinvolle informatie uit kunnen halen. Deze informatie is zinvol omdat het de kansen op fouten verkleint doordat je over goede data beschikt, wensen en behoeften kunt voorspellen, goed voorbereid beleid kunt formuleren en de uitvoering daarvan kunt monitoren.

Het gebruik van big data in de Nederlandse vastgoedsector is nog nieuw. Doordat er wel degelijk grote hoeveelheden data beschikbaar zijn, kunnen analyses daarvan leiden tot betere en objectievere beslissingen waardoor rendementen verhoogd kunnen worden en belangrijke voorspellingen gedaan kunnen worden. De big data is op deze manier erg waardevol voor een sector die zich op dit moment over het algemeen nog kenmerkt door haar kapitaalintensiteit en tegelijkertijd de beperkte beschikbaarheid van up-to-date informatie. Gemeenten vergroten de beschikbaarheid van hun up-to-date informatie door de oprichting van het stelsel van basisregistraties.

#### **Stelsel van basisregistraties**

Om slim gebruik te maken van veel gebruikte overheidsgegevens, en daardoor efficiënter te werken en dienstverlening te verbeteren, is de overheid bezig met het oprichten van het stelsel van basisregistraties. In totaal zijn er twaalf basisregistraties. Voor dit onderzoek is met name de basisregistratie WOZ (waardering onroerende zaken) van belang. De gegevensverzameling voor deze basisregistratie bestaat uit informatie die nodig is om een vastgestelde (WOZ) waarde te kunnen relateren aan zowel een onroerende zaak als aan een belanghebbende. Naast een koppeling aan kadastrale percelen, adressen en verblijfsobjecten (uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen [BAG]) voorziet de basisregistratie WOZ

eveneens in aanvullende bouwkundige primaire en secundaire objectkenmerken. Verkooptransacties (prijs en datum) worden ook geregistreerd.

## **WOZ- en marktwaarde**

De WOZ waardeert niet-woningen aan de hand van verschillende waarderingsmethodieken. Welke methode toegepast wordt om die waarde te bepalen, is afhankelijk van de courantheid van het te waarderen object. Het ontbreken van (voldoende) transacties maakt dat er op basis van de vergelijkingsmethode of comparatieve methode meestal geen prijsvorming kan plaatsvinden voor maatschappelijk vastgoed. De gecorrigeerde vervangingswaarde is daarom de waarderingsmethode die in de WOZ-praktijk veelal wordt toegepast bij de waardebeoordeling van incourant vastgoed.

Het uitgangspunt bij een waardering voor de wet WOZ is altijd dat het object wordt gewaardeerd naar het huidige gebruik. Deze WOZ-waardering verschilt daarmee van een marktwaardering omdat de laatste ook het potentiële gebruik van het object meeweegt in de waardebeoordeling. Berkhout & Hordijk definiëren marktwaarde als het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld (2010) en Berkhout geeft aan dat de marktwaarde van een object meestal niet met de WOZ-waarde bepaald wordt (2007). Toch wordt er bij de jaarlijkse kwaliteitsbeoordeling door gemeenten (o.b.v. beoordelingsprotocollen gecontroleerd door Waarderingskamer) onder andere gekeken naar de aansluiting op het marktniveau: de verhouding tussen de WOZ-waarden en transactieprijzen.

Om meer inzicht te krijgen in de relatie tussen WOZ-waarden en transactieprijzen van maatschappelijk vastgoed, zijn in dit onderzoek deze waarden vergeleken en andere aanvullende analyses uitgevoerd. De behoefte aan deze informatie blijkt uit het feit dat gemeenten inzicht in hun portefeuille willen krijgen of dit inzicht wel hebben maar het willen vergroten. Door goed inzicht te hebben in de portefeuille en in bijvoorbeeld de (toekomstige) vraag naar voorzieningen, kan het portefeuillemanagement daarop afgestemd worden. De behoefte om af te stoten kan hiervan een resultaat zijn. Bovendien geeft 76% van de gemeenten aan dat het verkopen van maatschappelijk vastgoed in hun gemeente een middel is om de kosten te beheersen. Met de inzichten die op basis van de data gegenereerd kunnen worden, kunnen gemeenten goed voorbereid beleid en managementdoelen formuleren en de uitvoering daarvan monitoren.

## **Resultaten**

Voor dit onderzoek is een selectie gemaakt van de transacties die hebben plaatsgevonden. Na het bestuderen van de 365 geselecteerde transacties zijn op basis van de spreiding van de ratio's de extremen niet meegenomen in de verdere analyses (n=236). Wanneer van een

object de WOZ-waarde of geïndexeerde transactieprijs ontbrak, zijn deze eveneens bij sommige analyses achterwege gelaten (n=194). We benaderen op verschillende manieren de data, met als doel inzicht te geven in de verhouding tussen WOZ-waarden en transactiepreizen van verkocht maatschappelijk vastgoed en een mogelijke trend in deze verhouding weer te geven.

Op basis van de soort-objectlijst (opgesteld door de waarderingkamer, WOZ-taxatiebranche, gemeenten en VNG) kunnen de objecten van de geselecteerde transacties worden onderverdeeld in 10 typen vastgoed. Tabel 1 laat het aantal transacties binnen deze categorie zien: ongeveer de helft van alle transacties betrof *onderwijs* en *sport en recreatie* vastgoed.

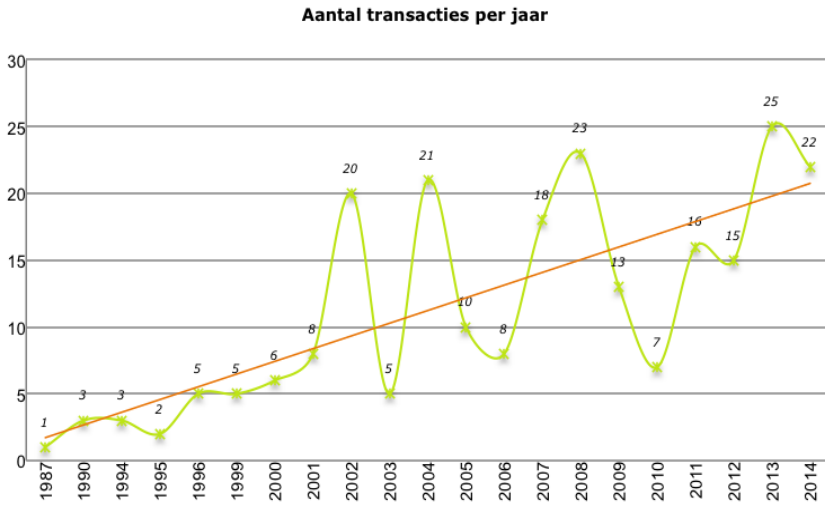
Soort-object-code niet-woningen	Aantal transacties (n=236)		Aantal transacties (n=194)	
		%		%
Onderwijs	65	27,5%	53	27,3%
Sport en recreatie	52	22,0%	49	25,3%
Cultuur	39	16,5%	36	18,6%
Gemeenschapsgebouwen overig	26	11,0%	23	11,9%
Medisch	19	8,1%	17	8,8%
Religie	19	8,1%	0*	0,0%
Transport	6	2,5%	6	3,1%
Bijzondere woonfunctie	5	2,1%	5	2,6%
Nutsvoorzieningen, energie en water	3	1,3%	3	1,5%
Overig	2	0,8%	2	1,0%
	<b>236</b>	<b>100%</b>	<b>194</b>	<b>100%</b>

\* vrijgesteld van OZB

Tabel 1: aantal transacties per type vastgoed

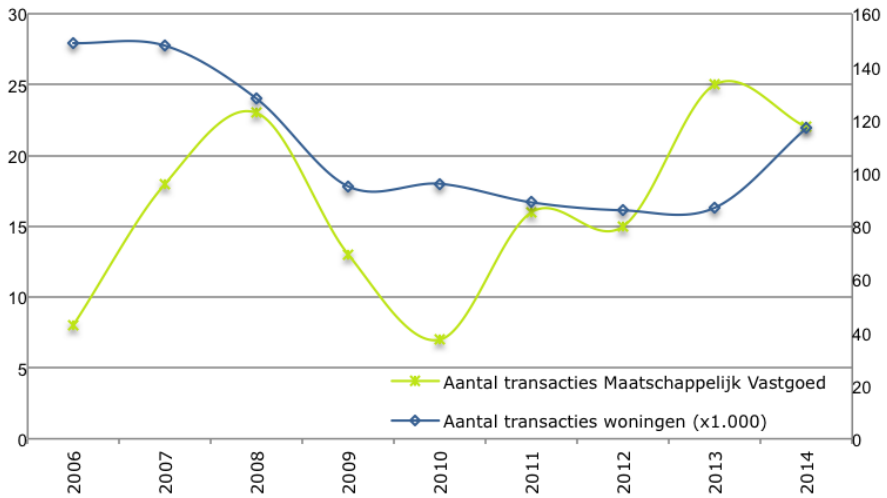
Het bouwjaar van de verkochte objecten ligt tussen 1826 en 2013. Het is mogelijk dat door verbouwingen aan het object een recenter bouwjaar aan de registratie is toegevoegd. In dit onderzoek is uitgegaan van het oudste jaartal. Van de objecten die verkocht zijn, zijn er 10 aangeduid als monumentaal. Van 37 panden is het niet bekend en de overige 189 zijn niet monumentaal.

De transacties hebben plaatsgevonden tussen 1987 en 2014. Het aantal transacties in deze periode is weergegeven in figuur 1. In deze figuur is ook een trendlijn weergegeven die een toename in het aantal transacties laat zien.



Figuur 1: aantal transacties per jaar (n=236)

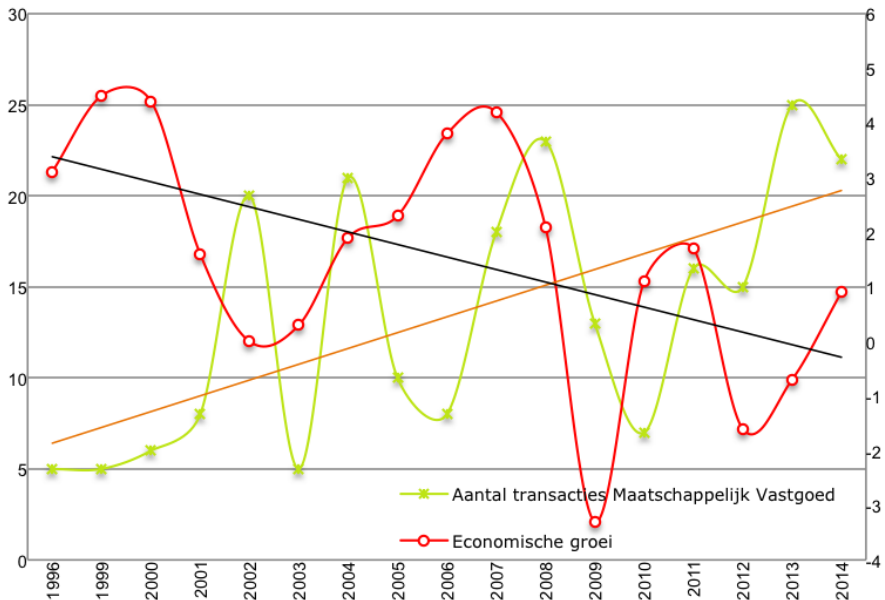
In *Vastgoedmarkt in Beeld* geeft de Nederlandse Vereniging van Makelaars (2015) een overzicht van het aantal woningen dat vanaf 2006 jaarlijks door NVM-makelaars is verkocht. In figuur 2 is deze trend naast die van het aantal transacties in van maatschappelijk vastgoed gelegd.



Figuur 2: aantal transacties per jaar Maatschappelijk Vastgoed (n=236) en woningen (NVM, x1.000)

In deze figuur is te zien dat de maatschappelijk vastgoedmarkt volatieler is dan de woningmarkt. Verder lijkt er geen relatie te zijn tussen de aantallen verkopen van woningen en maatschappelijk vastgoed in deze periode. Alleen in 2008-2009 en in 2011-2012 is enigszins een beweging in dezelfde richting te zien.

Het aantal transacties van maatschappelijk vastgoed en de economische groei zijn met hun trendlijnen weergegeven in figuur 3. Vanaf 2008 bewegen het aantal transacties maatschappelijk vastgoed en de economische groei zich in dezelfde richting. Dit is eveneens het moment waarop de trendlijnen elkaar kruisen en de crisis begon.



Figuur 3: aantal transacties per jaar Maatschappelijk Vastgoed (n=236) en economische groei (CBS)

## Ratio's

Wanneer van alle transacties de som van vastgestelde (WOZ) waarden wordt gedeeld op de som van de geïndexeerde transactieprijsen, komt hieruit een ratio (A) van 0,408 (tabel 2).

	Som	Gemiddeld
Vastgestelde waarden	€ 138.082.000	€ 711.762,89
Geïndexeerde transactieprijsen	€ 338.771.991	€ 1.746.247,38
Ratio		0,408

Tabel 2: ratio alle transacties (n=194)

Wanneer echter de ratio per transactie wordt berekend, en daarvan het gemiddelde wordt genomen, is de gemiddelde ratio (B) 0,906. Bij deze tweede ratio (B) gaat om wat de verhoudingen doen, bij ratio A gaat het over de totale som. Tussen beide ratio's zit een verschil van +/-0,498.

In tabel 3 is de gemiddelde ratio per type vastgoed (soort object) weergegeven.

Soort-object (type vastgoed)	n	Ratio
Nutsvoorzieningen, energie en water	3	1,020
Cultuur	36	1,017
Bijzondere woonfunctie	5	1,006
Onderwijs	53	0,948
Gemeenschapsgebouwen overig	23	0,936
Medisch	17	0,849
Sport en recreatie	49	0,844
Overig	2	0,662
Transport	6	0,371

Tabel 3: ratio per type vastgoed (n=194)

De typen *nutsvoorzieningen*, *cultuur* en *bijzondere woonfunctie* hebben een ratio die groter is dan 1. Voor deze objecten geldt dus dat de vastgestelde (WOZ) waarde gemiddeld genomen boven de transactieprijs ligt.

Transactie jaar	n	Ratio
tot 1999	13	1,003
2000-2005	56	0,983
2005-2010	65	0,859
2010-2015	60	0,864

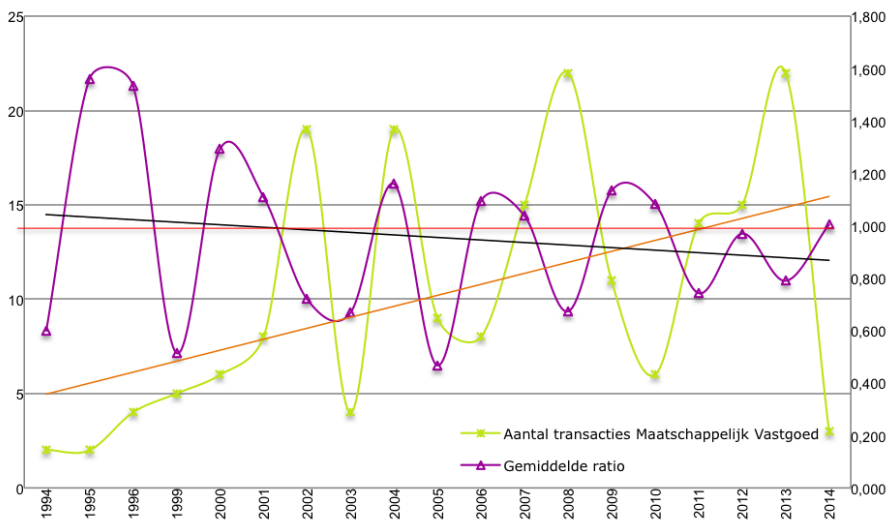
Tabel 4: gemiddelde ratio per transactiejaar (n=194)

Tabel 4 laat de gemiddelde ratio's zien naar transactiejaar. Tot 2010 is een afname te zien, waarna de ratio in de vijf jaren daarna weer een klein beetje stijgt. Gelet op de omvang van de gemeenten, is het verschil in de gemiddelde ratio het grootst tussen de kleine en grote gemeenten (zie tabel 5).

Omvang gemeente	n	Ratio
Klein	44	0,976
Middel	93	0,920
Groot	57	0,829

Tabel 5: ratio naar omvang gemeente (n=194)

In figuur 4 zijn het aantal transacties en de gemiddelde ratio's van die jaren weergegeven. Uit deze figuur is af te lezen dat naarmate het aantal transacties toeneemt, de schommeling in gemiddelde ratio's steeds kleiner wordt. Daarnaast is te zien dat de gemiddelden verder onder een ratio van 1,000 liggen dan daarboven.



Figuur 4: aantal transacties en gemiddelde ratio's per transactiejaar (n=194)

## Conclusies

Op basis van de resultaten kunnen de volgende conclusies worden geformuleerd om inzicht te geven in de verhouding tussen WOZ-waarden en transactieprizen van verkocht maatschappelijk vastgoed.

- **Verhouding tussen WOZ-waarden en transactieprizen**

Het aantal transacties maatschappelijk vastgoed per jaar neemt toe. De categorieën vastgoed waarbinnen tussen 1987 en 2014 tezamen meer dan de helft van de transacties plaatsvonden zijn onderwijs, sport en recreatie.

Op basis van ratio A kan worden geconcludeerd dat de som van de vastgestelde (WOZ) waarden 40,8% van de som van de transactiepreizen vertegenwoordigt. De markt kent dus 59,2% meer waarde toe aan de verkochte objecten. Dit kan mogelijk verklaard worden doordat – zoals in de introductie beschreven is – er op basis van de Wet WOZ functioneel wordt afgeschreven op onderbenutting, terwijl leegstaande ruimten en de potentie daarvan in de marktwaarde benadering nog steeds een waarde vertegenwoordigen. Het gemiddelde van de afzonderlijke ratio's (ratio B) is 0,906. Hieruit blijkt dat ook op objectniveau de markt meer waarde aan de objecten toekent dan is vastgesteld in de WOZ-waarde.

Bij nutsvoorzieningen, cultuur en bijzondere woonfuncties kan worden geconstateerd dat de WOZ-waarde boven de transactieprijs lag. Bij maatschappelijk vastgoed dat verkocht is voor 1999 is dat ook het geval. Bij de kleine gemeenten ligt de ratio met 0,976 het meest dicht bij de 1.

- **WOZ-waarde als grondslag voor bepalen marktwaarde**

Gemeenten gebruiken veelal de WOZ-waarde als indicatie om de marktwaarde van (potentieel) af te stoten objecten te benaderen. Uit dit onderzoek blijkt dat met een correlatiecoëfficiënt van 0,165 de jaarlijkse WOZ-waardering geen waarderingsgrondslag biedt om de marktwaarde van de maatschappelijk vastgoedportefeuille te bepalen: van de variantie van de transactieprijs kan 16,5% verklaard worden uit de vastgestelde (WOZ) waarde. 83,5% kan niet worden verklaard.

- **Trends en trendbreuken**

De maatschappelijk vastgoedmarkt is volatieler dan de woningmarkt en het aantal transacties maakt vanaf 2008 ongeveer dezelfde beweging als de economische groei in Nederland. Vanaf 1994 is tot slot te zien dat het aantal transacties toeneemt en daarmee de schommeling in de gemiddelde ratio's kleiner wordt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de WOZ-waarde steeds beter de marktwaarde benadert.



## **Synergie van maatschappelijk vastgoed in stedelijke centra**

### Vooraf nieuwe centra aantrekkelijke vestigingslocaties

*Pieter van der Heijde*

**Het concentreren van maatschappelijk vastgoed in stedelijke centra biedt veel voordelen. Voor de aanbieders van de voorzieningen bevordert het de economische synergie. Daarnaast leidt het tot meer bezoekers. Dit draagt bij aan de levendigheid en kwaliteit van deze centra en de omliggende gebieden. De bezoekers profiteren bovendien van de mogelijkheden van combinatiebezoek. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze maatschappelijk vastgoed in stedelijke centra bijdraagt aan een duurzame stedelijke ontwikkeling. Tevens wordt aangegeven wat voor soort centra hiervoor in aanmerking komen.**

Maatschappelijk vastgoed biedt huisvesting aan een breed scala aan functies die onderling sterk verschillen zoals: onderwijs, zorg, cultuur en bestuur. Ondanks de verschillen zijn er vanuit ruimtelijk perspectief ook diverse overeenkomsten tussen deze functies. Zo is er bij vrijwel iedere maatschappelijke functie sprake van activiteiten die bezoekers aantrekken en werknemers. Zowel de bezoekers als de werknemers dienen zich naar de betreffende locatie te verplaatsen. Hierbij kan sprake zijn van combinatiebezoek met andere functies. Dit kunnen andere maatschappelijke functies zijn, maar ook commerciële voorzieningen in de vorm van bijvoorbeeld winkels en 'leisure'.

### **Maatschappelijk vastgoed verbetert het functioneren van centra**

De locatie van maatschappelijk vastgoed is van invloed op het gedrag van zowel de bezoekers als de werknemers. Het maakt namelijk veel uit of deze functies zijn gesitueerd op solitaire locaties aan de stadsrand of in multifunctionele centrumgebieden. Zo zijn locaties in het centrum over het algemeen beter ontsloten met hoogwaardig openbaar vervoer, waardoor het gebruik van de auto minder groot is dan bij locaties aan de stadsrand. Daarnaast zal in centra eerder sprake zijn van combinatiebezoek omdat sprake is van concentraties van verschillende soorten functies. Zo zal hier bijvoorbeeld een avondje theater eerder gecombineerd worden met een bezoek aan een restaurant of café en zal een bezoek aan een ziekenhuis eerder leiden tot aankopen in nabijgelegen winkels. Deze ruimtelijke concentratie van verschillende functies leidt tot economische synergie. Bijvoorbeeld doordat de bestedingen in de detailhandel hierdoor toenemen. Zeker in deze periode waarin de omzet van winkels onder druk staat door het sterk toenemende gebruik van internetaankopen is dit van groot belang. Maatschappelijk vastgoed kan dus een belangrijke bijdrage leveren aan het draagvlak voor het winkelapparaat. Maar ook voor de hier gesitueerde vrije tijdsvoorzieningen. Daarnaast draagt een toename van de bezoekersstroom bij aan de levendigheid van centrumgebieden. Een grote concentratie van functies rond knooppunten

van openbaar vervoer stimuleert bovendien het gebruik van het openbaar vervoer. Dit wordt wel aangeduid met Transit Oriented Development (TOD). Multifunctionele stedelijke ontwikkeling is dan ook in veel opzichten positief voor de ontwikkeling van steden door de voordelen die het biedt op het gebied van ruimte, economie, milieu en leefbaarheid (Hall, 1998; Bretschneider e.a., 2002; Vreeker 2004; Winsemius, 2001; Hoppenbrouwer & Louw, 2005; Van der Heijde, 2014). Maatschappelijk vastgoed kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren.

Maar het concentreren van maatschappelijk vastgoed in centrumgebieden biedt ook voordelen voor deze functies zelf. Zo biedt het substantiële aantal bezoekers hier de mogelijkheid om diverse voorzieningen te combineren. Een bekend voorbeeld zijn de gezondheidscentra met een combinatie van bijvoorbeeld huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten, verloskundigen en/of apotheek. Of een combinatie van een polikliniek met winkels met zorgartikelen. Dergelijke combinaties kunnen efficiencyvoordelen bieden op het gebied van ruimtegebruik en personeel waardoor de exploitatiekosten dalen. Ook het combineren van zorg met ouderenwoningen biedt voordelen. Niet alleen voor de ouderen die hierdoor op korte afstand gebruik kunnen maken van deze voorzieningen, maar ook voor de efficiency van de zorgaanbieders. Het maakt veel uit of een wijkverpleegkundige grote afstanden af moet leggen om haar cliënten te verzorgen of dat deze op korte afstand van elkaar woonachtig zijn.

Op het gebied van onderwijs kan een schoolgebouw in een centrumgebied bijvoorbeeld gecombineerd worden met welzijnsvoorzieningen in de avonden voor sport en spel, vergaderruimte en feestgelegenheid. Voor culturele voorzieningen biedt een concentratie in centra het voordeel van een toename van combinatiebezoek in bijvoorbeeld musea en theaters waardoor de inkomsten toenemen.

### **Verschillende soorten centra**

De vraag is nu in wat voor soort centra deze concentraties van maatschappelijk vastgoed bij voorkeur plaats zouden kunnen vinden. In de sterk verstedelijkte gebieden in Europa heeft zich vanaf de tweede helft van de twintigste eeuw de vorming van polycentrische netwerken voorgedaan. Ook in Nederland is dit in de meeste stadsgewesten het geval (Van der Heijde, 2014). Polycentriciteit doet zich op verschillende aggregatieniveaus voor. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen polycentriciteit binnen één stadsgewest (*intra-urbaan*), binnen een gebied met meerdere steden (*inter-urbaan*, of 'Polycentric Urban Region' (PUR)) en op *interregionaal niveau* tussen PUR's (Davoudi, 2003). Op *intra-urbaan niveau* kan onderscheid gemaakt worden tussen historische centra, nieuwe centra en op een lager aggregatieniveau wijkcentra. In principe komen al deze centrumgebieden in aanmerking voor de concentratie van maatschappelijk vastgoed.

Historische centra functioneerden reeds voor de Tweede Wereldoorlog als stedelijke centra. De functiediversiteit in dit soort gebieden is van oudsher groot. In de Nederlandse stadsgewesten is in alle binnensteden onderwijs en bestuur gesitueerd. Zorgfuncties van enige

proportie komen in 88% van de binnensteden voor (Van der Heijde, 2012). Als gevolg van congestie, schaalvergroting, ruimtegebrek, en hoge grondprijzen is het relatieve voordeel van een vestiging in de binnensteden in de naoorlogse periode afgenomen waardoor zich een deconcentratie heeft voorgedaan van centrumstedelijke functies, waaronder maatschappelijk vastgoed. Dit maatschappelijke vastgoed werd voor een deel verplaatst naar solitaire locaties in het suburbane gebied en voor een deel naar de hier gesitueerde nieuwe centra.

Anas e.a. (1997) stellen dat (nieuwe) centra een resultante zijn van middelpuntzoekende en centrifugale krachten. Veelal zijn dit externe krachten die geen onderdeel uitmaken van de markten zelf. Middelpuntzoekende krachten hebben betrekking op het faciliteren van interactie, het profiteren van de publieke omgeving, het besparen van kosten van publieke diensten, en het reduceren van onderzoeks- en transactiekosten. Centrifugale krachten bestaan uit ruimtegebrek, congestie, vervuiling en de aantrekkingskracht van andere locaties. Door deze ontwikkeling zijn de historische binnensteden in veel gevallen geen aantrekkelijke locatie meer voor maatschappelijk vastgoed. Maar nieuwe centra zijn dit zeker wel.

### **Maatschappelijk vastgoed in nieuwe centra**

Nieuwe Centra zijn de grootste concentraties aan centrumstedelijke functies in een stadsgewest met een multifunctionele invulling alsmede bovenwijkse voorzieningen op locaties waar voorheen geen sprake was van een stedelijk centrum (Van der Heijde, 2005; 2014). In Nederland kunnen circa 68 nieuwe centra worden onderscheiden. Naar verwachting zal dit aantal zich de komende jaren uitbreiden naar circa 80. Het centrumstedelijke karakter van nieuwe centra is lager dan dat van de historische binnensteden. Zo ontbreekt veelal een compleet functiepakket en is minder sprake van functies met een stedelijk of regionaal verzorgingsgebied. Ook het maatschappelijk vastgoed is minder vertegenwoordigd dan in de binnensteden.

#### **Maatschappelijk vastgoed in nieuwe centra**

Een derde van de nieuwe centra beschikt niet over zorgvoorzieningen of bestuursfuncties (tabel 1). Onderwijs is slechts in iets meer dan de helft van de nieuwe centra aanwezig. Uitgesplitst naar verschillende soorten maatschappelijk vastgoed beschikt tweederde van de nieuwe centra over een bibliotheek en een derde over een theater. Culturele centra, dans- en muziekscholen, musea en poppodia komen (veel) minder vaak voor. Hiermee onderscheiden nieuwe centra zich van binnensteden waar deze functies wel volop aanwezig zijn. Overigens is ook ruimte-extensief maatschappelijk vastgoed zoals zwembaden beperkt aanwezig. Dit is in lijn met de situatie in de binnensteden. In tweederde van de nieuwe centra zijn instellingen aanwezig op het gebied van openbaar bestuur. Deze zijn alle gericht op het lokaal bestuur. In een derde van de nieuwe centra bevindt zich een gemeentehuis. Het betreffen hier de groeikernen en de dorpskernen die zich in de loop van de tijd hebben ontwikkeld tot nieuwe centra.

Daarnaast zijn er in circa 20% van de nieuwe centra stadsdeelkantoren gesitueerd. Deze bevinden zich in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Almere. Rechtbanken komen in 6% van de nieuwe centra voor. Op het gebied van zorgvoorzieningen bevindt zich in een derde van de nieuwe centra een verzorgings- of verpleegtehuis en in een kwart een ziekenhuis. Kinderdagverblijven zijn in 42% van de nieuwe centra gevestigd. Op het gebied van onderwijs is in de helft van de nieuwe centra basisonderwijs aanwezig. Middelbare scholen zijn in een derde van de nieuwe centra vertegenwoordigd. Regionale Opleidings Centra (ROC) en MBO's komen veel minder voor. In 22% van de nieuwe centra is sprake van Hoger Beroepsonderwijs (HBO). Universiteiten komen in 18% van de nieuwe centra voor (Van der Heijde, 2014).

De nieuwe centra in Nederland kunnen op basis van periode van ontwikkeling en ontstaansgrond ingedeeld worden in stadsdeelcentra, de centra van groeikernen, voormalige dorpskernen, transitiegebieden en universiteitscampussen. De bestuursfunctie is met name goed vertegenwoordigd in de nieuwe centra op transitiegebieden. De zorgfunctie komt op 86% van de universiteitscampussen voor. Over het algemeen betreft het hier academische ziekenhuizen. De onderwijsfunctie is in slechts 18% van de voormalige dorpskernen gesitueerd (Van der Heijde, 2014).

Belangrijkste periode van ontwikkeling	1950-1970	1965-1985	1970-1985	1990-	1990-	1990-	1960-2011	Voor 1940
Type nieuw centrum	<i>Stadsdeelcentra</i>	<i>Groei-kern</i>	<i>Dorp</i>	<i>Transitiegebied</i>	<i>Univer siteit</i>	<i>Overig</i>	Alle nieuwe centra	Binnensteden
Aantal nieuwe centra	18	12	22	6	7	3	68	17
Zorg (%)	59	67	50	50	86	33	64	88
Onderwijs (%)	65	67	18	83	100	67	57	100
Bestuur (%)	71	75	77	100	0	0	65	100

Tabel 1: Maatschappelijk vastgoed (%) in verschillende typen nieuwe centra in Nederland (Bron: Van der Heijde, 2014)

Nieuwe centra zijn over het algemeen geschikt voor een verdere concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Met name voor functies met een bovenwijkse, stedelijke of regionale functie zoals ziekenhuizen, poliklinieken, theaters, middelbare scholen, hoger onderwijs en rechtbanken. In tegenstelling tot de historische centra is hier over het algemeen voldoende fysieke ruimte aanwezig. In principe komen alle typen nieuwe centra in aanmerking voor een verdere concentratie van maatschappelijk vastgoed. Het bepalen van de exacte functie en locatie is echter maatwerk. Een punt van aandacht is de bereikbaarheid met