

Een waardegedreven benadering van gezonde gebiedsontwikkeling

Marloes van der Klauw en Vincent Luyendijk

30 juni 2026

Onderzoek De huidige manier van werken aan gezonde gebiedsontwikkelingen is qua financiële logica vooral ingericht op de korte termijn, stellen onderzoekers. Daarom komen vijf partijen met een nieuwe handreiking om gezondheid structureel mee te nemen in gebiedsontwikkeling. Daarmee wordt tevens de maatschappelijke waarde op de lange termijn gerealiseerd, stellen Marloes van der Klauw en Vincent Luyendijk.

Gebiedsontwikkeling bepaalt hoe we de komende decennia leven, werken en samenleven. Het gaat om het langjarig maatschappelijk rendement: gezondheid, welzijn en leefkwaliteit voor huidige en toekomstige generaties. Wie vandaag een wijk ontwerpt, maakt keuzes die met gemak dertig tot vijftig jaar doorwerken – en vaak nog (veel) langer. Daarom is gezondheid geen bijzaak of een ambitie voor later, maar een effectverplichting vanaf het allereerste begin. Toch zien we in de praktijk dat gezondheidsambities vaak verdwijnen – onder druk van tijd, geld en proces. Maatschappelijke waarden worden nog wel benoemd, maar te weinig structureel verankerd in besluitvorming en uitvoering. De huidige aanpak is nog te vaak gericht op korte-termijn financiële logica, terwijl de werkelijke waarde van gebiedsontwikkeling juist ligt in de brede maatschappelijke opbrengsten op de lange termijn.

Drie pijlers

Daarom is een fundamenteel andere benadering nodig: ‘waardegedreven gebiedsontwikkeling,’ als nieuwe standaard. In [een nieuwe handreiking](#), die is ontwikkeld door TNO in samenwerking met Brink, Urban Sync, Rho Adviseurs en Horizons, laten deze partijen zien hoe deze nieuwe manier van gebiedsontwikkeling er concreet in de praktijk uit ziet. Dat is nodig, stellen zij, omdat de kwaliteit van een gebiedsontwikkeling juist wordt bepaald door het langjarig maatschappelijk rendement. En dat vraagt om een andere manier van werken.

In de andere manier van werken geven gezondheid en welzijn vanaf de initiatiefase richting aan keuzes, samenwerking en investeringen via een ‘Programma van Waarden.’ Deze waardegedreven benadering steunt op drie pijlers die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. In gezamenlijkheid zorgen de drie pijlers voor een kanteling: van projectdenken naar systeemdenken, van korte termijn naar lange termijn en van sectoraal naar integraal werken:

1 Waardegedreven denken

We sturen naast financiële haalbaarheid juist ook op brede maatschappelijke waarde. Gezondheid, welzijn en leefkwaliteit worden expliciet gemaakt en leidend in het formuleren van ambities en plannen. Dit betekent: keuzes maken die bijdragen aan betere uitkomsten op de lange termijn – voor bewoners, samenleving en economie.

2 Waardegedreven samenwerken

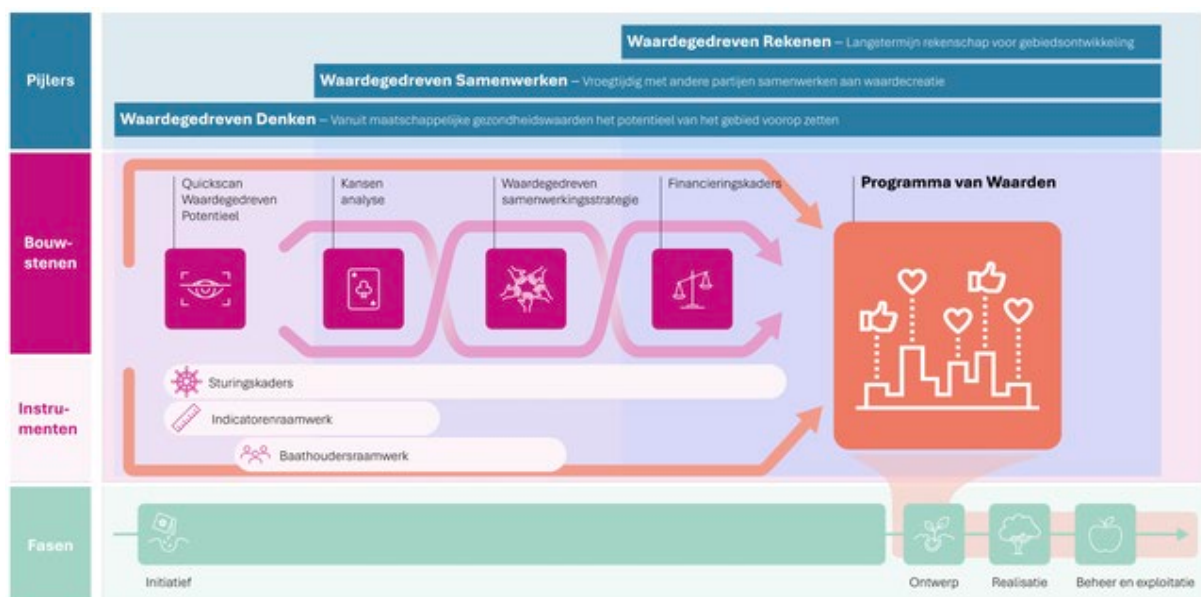
Gezonde gebiedsontwikkeling vraagt om andere coalities. Alle baathouders – van bewoners en zorgpartijen tot maatschappelijke organisaties en financiers – worden vanaf het begin betrokken. Zo ontstaat gedeeld eigenaarschap, wordt kennis benut en voorkomen dat maatschappelijke waarden later in het proces verdwijnen.

3 Waardegedreven rekenen

Wat telt, wordt zichtbaar gemaakt. Door de kosten én baten over de lange termijn integraal te beschouwen, ontstaat ruimte voor investeringen in gezondheid. Deze betalen zich later terug in bijvoorbeeld lagere zorgkosten, een hogere participatie en betere leefkwaliteit. Zo wordt de businesscase verbreed en onderbouwd.

Programma van Waarden

Met de handreiking worden projectleiders, gemeenten en andere betrokken partijen concreet ondersteund in het realiseren van waardegedreven gezonde gebiedsontwikkeling, door wetenschap en praktijk te verbinden in een praktische aanpak. Het onderzoek helpt projectleiders en opdrachtgevers om gezondheid structureel onderdeel te maken van analyse, ontwerp en besluitvorming in de initiatieffase. Ook biedt het ondersteuning om complexe samenwerkingen te organiseren, de juiste partijen te betrekken en weerstanden te overbruggen.



‘Aanpak Waardegedreven Gezonde Gebiedsontwikkeling’ (bron: TNO, Brink, Urban Sync, Rho Adviseurs en Horizons)

Deze nieuwe manier van denken en werken leidt tot een concrete uitkomst: een Programma van Waarden, dat de gezamenlijke ambities en maatschappelijke doelen voor de lange termijn vastlegt. Zo'n programma vormt de basis voor sturing, samenwerking en investeringskeuzes gedurende het hele ontwikkelproces. Deze handreiking biedt daarmee een manier om het bestaande proces slimmer en effectiever in te richten – met gezondheid en welzijn als integraal resultaat.

Van opgave naar handelingsperspectief

De opgave waar we voor staan is groot: een groeiende druk op de leefomgeving, toenemende gezondheidsverschillen en complexe ruimtelijke keuzes. Juist daarom moeten we het anders doen. Gezonde gebiedsontwikkeling is daarmee geen verantwoordelijkheid van één partij. Het vraagt om gezamenlijke ambitie, gedeeld eigenaarschap, meer leiderschap en regie aan de voorkant, het sturen op collectieve opbrengsten en het ontwikkelen van nieuwe vormen van samenwerking. Dat betekent het betrekken van 'baathouders' op basis van gedeelde waarden, zodat er een bredere samenwerking ontstaat met sectoren als zorg, welzijn, sport en het bedrijfsleven. Het betekent ook dat er een samenwerkingsstrategie over domeingrenzen nodig is waarin beter zicht ontstaat op de maatschappelijke baten op de langere termijn.



'Programma van Waarden Waardegedreven Gezonde Gebiedsontwikkeling' (bron: TNO, Brink, Urban Sync, Rho Adviseurs en Horizons)

De handreiking ondersteunt deze samenwerking en de benodigde verandering met een gedeelde taal, structuur en handelingsperspectief. Zo ontstaat een basis om gezondheid structureel mee te nemen in gebiedsontwikkeling en maatschappelijke waarde op de lange termijn te realiseren. Dit vergroot de kans dat gezondheidsdoelen ook gerealiseerd en geborgd worden gedurende het proces en in de uiteindelijke leefomgeving.

Aan het einde van de handreiking is een oproep tot samenwerking opgenomen. Want, stellen de onderzoekers, de echte waarde van deze handreiking ontstaat pas als de bouwstenen, de instrumenten en het Programma van Waarden gezamenlijk in de praktijk worden gebracht, getoetst en verder worden verrijkt. Door stappen te zetten in concrete gebiedsontwikkelingen, te leren van wat werkt en wat nog nodig is en die ervaringen terug te brengen naar de handreiking, moet er een 2.0 versie van de handreiking gaan ontstaan. Daarom [zoeken](#) de partijen gemeenten en gebiedscoalities die met deze aanpak aan de slag willen gaan, in lopende of opstartende gebiedsontwikkelingen.

Cover: 'Luchtfoto van een moderne woonwijk in Zwolle' door Hans Engbers (bron: Shutterstock)



Door [Marloes van der Klauw](#)
Consultant Healthy Living Environment TNO



Door [Vincent Luyendijk](#)
Schrijver De fijne stad
